



# Outils d'urbanisme et investissements immobiliers privés : fabrication de l'espace central de Hô Chi Minh-ville

Cam Duong Ly Nguyen

## ► To cite this version:

Cam Duong Ly Nguyen. Outils d'urbanisme et investissements immobiliers privés : fabrication de l'espace central de Hô Chi Minh-ville. Architecture, aménagement de l'espace. Université Paris-Est, 2013. Français. <NNT : 2013PEST1191>. <tel-01142530>

**HAL Id: tel-01142530**

**<https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01142530>**

Submitted on 15 Apr 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

ENPC, ENSA Paris-Belleville, Paris-Est  
**UNIVERSITE PARIS-EST**  
**ECOLE DOCTORALE VILLE, TRANSPORTS, TERRITOIRES**

*THESE*

pour obtenir le grade de  
DOCTEUR DE L'UNIVERSITE PARIS-EST  
ECOLE DOCTORALE VILLE, TRANSPORTS, TERRITOIRES

*Discipline : Aménagement de l'espace et urbanisme*

présentée et soutenue publiquement

par

**NGUYỄN CÂM DU'ÔNG LY**

le 18 décembre 2013

*Titre :*

**OUTILS D'URBANISME ET INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS PRIVES**  
**FABRICATION DE L'ESPACE CENTRAL DE HO CHI MINH-VILLE**

Directeur de thèse :

**Charles GOLDBLUM**

JURY :

M. Charles GOLDBLUM (Directeur de recherche) – Professeur des Universités émérite, IFU  
Mme Manuelle FRANCK – Professeur des Universités, INALCO  
Mme Natalie LANCRET - Directrice de l'UMR AUSser  
M. Patrick GUBRY - Directeur de recherche émérite, IRD



*A mes parents*



## REMERCIEMENTS

*Mes remerciements vont, en premier lieu, à Monsieur Charles Goldblum, professeur des Universités à l'Institut Français d'Urbanisme qui a accepté de diriger ma thèse et qui m'a apporté un soutien généreux et infatigable durant ce long travail. Sans sa connaissance érudite, ses critiques et ses encouragements, mon travail n'aurait pas pu aboutir.*

*Je tiens à remercier Madame Manuelle Franck (professeur des Universités et présidente de l'INALCO), Madame Natalie Lancret (directrice de l'UMR AUSser) et Monsieur Patrick Gubry (directeur de recherche émérite à l'IRD) qui ont accepté d'être membres de jury de ma thèse.*

*Je voudrais aussi remercier Monsieur Christian Pédelahore de Loddis, avec qui j'ai eu de nombreuses discussions qui ont beaucoup enrichi ma réflexion autour de ce travail, Monsieur Đỗ Đình Đâu, Monsieur Trương Quang Thao, Mademoiselle Trần Thị Thu Hằng, les experts du Service de l'urbanisme et de l'architecture et du Service de plan et d'investissement de HCMV qui m'ont aimablement laissé consulter leurs archives et m'ont donné de nombreuses et fructueuses informations. Ils vont également à l'équipe de l'I.P.R.A.U.S., notamment à Madame Christine Belmonte pour sa disponibilité et son aide chaleureuse pour les démarches administratives, et à Madame Aude Beernaert, qui a gentiment fait la relecture de ce texte plusieurs fois.*

*Je remercie Madame Fanny Quertamp (directeur de PADDI), Emmanuel Cerise, Clément Musil pour leurs aides et leurs encouragements. Cette thèse n'existerait pas sans l'aide des bibliothécaires, des archivistes à Paris, Aix-en-Provence, et à Hô Chi Minh-ville. Elle n'existerait pas non plus sans l'appui de mes amis, de mes collègues à l'Université d'architecture de Hô Chi Minh-ville. Je ne voudrais pas non plus oublier le professeur Jacques Dalibard, les professeurs de la Faculté de l'aménagement (Université de Montréal) et mes enseignants à Hô Chi Minh-ville pour leur confiance donnée.*

*Pour finir, je tiens à exprimer ma gratitude envers ma famille, mes parents, mon frère, qui me soutiennent pleinement dès le début de mes études.*

*Cette thèse a reçu le soutien du Gouvernement Français, par l'attribution d'une bourse de formation et d'allocation de recherche en France.*



## TABLE DES MATIERES

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>11</b>
Contexte et Problématique.....	11
L'espace central en question.....	16
Elaboration et formulation des hypothèses.....	23
Méthode et sources .....	26
Constitution de l'étude.....	34
<b>PREMIERE PARTIE :.....</b>	<b>35</b>
<b>L'ESPACE CENTRAL DE SAIGON - HO CHI MINH-VILLE. ENTRE PROJETS D'URBANISME ET INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS PRIVES (1861-2002)</b>	
<b>Introduction de la première partie.....</b>	<b>36</b>
<b>I.1. La formation du centre de la ville coloniale – Saigon.....</b>	<b>38</b>
I.1.1. Des principes du développement aux initiatives individuelles - Le projet de ville de 500.000 habitants.....	38
I.1.2. Les premiers lotissements.....	47
I.1.3. Formation du quartier administratif français - Programme de construction des édifices publics de prestige.....	59
I.1.4. Lotissement des terrains privés dans la ville basse, au Marais Borese et au nord de la ville.....	61
<b>I.2. Grands projets urbains et investissements immobiliers privés (1894-1929).....</b>	<b>67</b>
I.2.1. Marais Borese – grands projets d'utilité publique et spéculation immobilière sur les compartiments chinois (1894-1929).....	68
I.2.2. Afflux de l'investissement immobilier et industriel et développement vertical – Formation du secteur des banques dans les années 1920.....	79
I.2.3. Programmes d'équipements publics et d'aménagement de quartiers (1924-1929)...	83
<b>I.3. Crise de logement et les nouvelles formes d'habitation pour la classe travailleuse .....</b>	<b>85</b>
I.3.1. Crise économique et crise de logement en 1929.....	85
I.3.2. Les projets d'habitation pour les travailleurs urbains .....	87
I.3.3. L'espace central dans le Projet de la région urbaine (Puginaire-Cerutti du 1943) – Immeubles d'habitation en hauteur.....	92
<b>I.4. Les projets d'aménagement de Saigon des années 1955-75 : visions ambitieuses et réalités urbaines .....</b>	<b>100</b>
I.4.1. Le projet de conurbation de Saigon – Cholon de Ngô Việt Thụ (1959) : les nouvelles formes et identité nationale.....	100
I.4.2. L'espace central dans les projets d'aménagement des années 1960 et 1970 : à la recherche d'un nouveau modèle pour une métropole en voie de développement ....	108
I.4.3. Réutilisation des édifices publics coloniaux et aménagements militaires - La ville de consommation et la ville en guerre .....	124



<b>I.5. Le centre de HCMV dans les plans d'urbanisme des années 1993-1998.....</b>	<b>130</b>
I.5.1. Le centre dans les « Master Plans » de 1988, de 1993 et de 1998 .....	130
I.5.2. L'espace central interprété par les Plans d'aménagement généraux des arrondissements 1 et 3 et par les plans d'aménagement détaillés des « <i>phường</i> » (quartiers) .....	138
I.5.3. Plan détaillé de rénovation, d'aménagement du centre existant de 1997 .....	155
<b>Conclusion de la première partie .....</b>	<b>163</b>
<b>DEUXIEME PARTIE : .....</b>	<b>165</b>
<b>L'ESPACE CENTRAL DE SAIGON – HO CHI MINH-VILLE, ENTRE GESTION URBAINE ET INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS PRIVES (1919-2002)</b>	
<b>Introduction de la deuxième partie .....</b>	
<b>II.1. Textes réglementaires sur l'hygiène publique et l'esthétique urbaine de la ville coloniale .....</b>	<b>168</b>
II.1.1. La question de la salubrité de l'habitat et la délimitation du Quartier des habitations européennes (1910 – 1920) .....	168
II.1.2. La misère des quartiers populaires .....	180
II.1.3. Application de la loi Cornudet aux villes indochinoises (1919) .....	185
<b>II.2. Gestion du centre avant 1975 .....</b>	<b>191</b>
II.2.1. Vagues de migration et crise urbaine .....	191
II.2.2. Les cités (« <i>cư xá</i> ») : une nouvelle forme d'investissement individuel dans les programmes de construction et de régénération urbaine .....	194
II.2.3. La gestion urbaine, volonté politique et contrôle des initiatives individuelles : la question des « constructions désordonnées et illégales.....	202
II.2.4. Lotissements privés en maisons-tubes dans la zone réservée à la construction de villas et impuissance des outils de gestion spatiale .....	212
II.2.5. Le développements en hauteur dans le centre d'affaires ou les nouvelles opportunités d'investissement privé d'une ville en guerre .....	216
<b>II.3. La disgrâce du centre-ville (1975-1986) .....</b>	<b>222</b>
II.3.1. Rénovation socialiste du commerce et transformations typo-morphologiques des quartiers de commerces et de services du centre-ville .....	222
II.3.2. Etatisation de propriétés immobilières et transformations typologiques du parc immobilier dans le centre.....	229
II.3.3. Changements fonctionnels du centre-ville .....	236
II.3.4. L'espace central sous la gestion du Comité des grands travaux (1975-1989) .....	243
<b>II.4. De la dépréciation à la revalorisation du parc immobilier du centre après 1986 .....</b>	<b>247</b>
II.4.1. Renouveau économique (Đổi Mới) et privatisation de logements d'Etat par l'Arrêté No.61 (1994) .....	247
II.4.2. La loi sur les investissements étrangers de 1987 et les co-entreprises ( <i>joint-ventures</i> ) .....	254
II.4.3. Conversion civile et tertiarisation de terrains de l'Armée et des institutions politiques .....	257
II.4.4. La gestion urbaine par le Service de la construction (1989-1993) et le boom foncier et immobilier des années 1992-1993 .....	267

<b>II.5. L'investissement immobilier privé sous l'autorité de l'architecte en chef (1992-2002)</b> .....	270
II.5.1. Le Bureau de l'architecte en chef et le rôle de l'Institut d'urbanisme de la ville en matière d'aménagement .....	270
II.5.2. Les premières réglementations de l'architecture urbaine (1996-1999) et leurs violations par les promoteurs petits et moyens .....	275
II.5.3. Expansion de compartiments verticaux par les autopromoteurs (1997-98) .....	276
II.5.4. Vente de villas coloniales (1998) et explosion d'investissements privés nationaux sur les immeubles en cours de verticalisation .....	286
II.5.5. Boom des investissements étrangers et crise financière - Les projets de <i>joint-ventures</i> urbains (à partir de 1991) .....	292
<b>Conclusion de la deuxième partie</b> .....	301
<b>TROISIEME PARTIE :</b> .....	<b>304</b>
<b>LES NOUVEAUX OUTILS D'URBANISME AU SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU CENTRE DE HO CHI MINH-VILLE (DE 2002 A NOS JOURS)</b>	
<b>Introduction à la troisième partie</b> .....	305
<b>III.1. L'urbanisme réglementaire et la valorisation foncière du centre-ville sous la gestion du Service de l'urbanisme et de l'architecture depuis 2002</b> .....	307
III.1.1. Du Bureau de l'architecte en chef au Service de l'urbanisme et de l'architecture : une décentralisation du pouvoir ? .....	307
III.1.2. De l'Arrêté gouvernemental à la première réglementation nationale sur les maisons mitoyennes en rangée .....	314
III.1.3. Première réglementation municipale d'un quartier de villas à HCMV : patrimonialisation ou pragmatisme « politico-économique » ? .....	321
III.1.4. Immeubles d'habitation et cités : entre programmes sociaux et culture du profit .....	328
III.1.5. Des grands terrains publics aux îlots entiers – La conquête des « terrains d'or » par les grands investisseurs nationaux (2005-2010) .....	339
<b>III.2. Les projets publics d'infrastructures urbaines et les initiatives privées dans la formation de nouveaux types spatiaux</b> .....	353
III.2.1. L'assainissement de canaux et l'effacement de bidonvilles - Exemple de la rue Trường Sa (Nhiều Lộc – Thị Nghè) .....	353
III.2.2. L'élargissement de rues principales et la construction privée – Rue Nguyễn Văn Trỗi et du boulevard Est-Ouest .....	360
III.2.3. Stratégie municipale en faveur de la rénovation des quartiers de taudis – L'exemple du quartier de Mả Lạng .....	369
III.2.4. Initiatives privées et conquête des espaces souterrains dans le centre .....	377

<b>III.3. Le retour à l'expertise internationale en urbanisme depuis 2003 .....</b>	<b>383</b>
III.3.1. Le centre en relation avec le Centre des affaires de Thủ Thiêm .....	383
III.3.2. La ville-centre dans le Schéma directeur révisé de HCMV (2007) .....	390
III.3.3. L'échec des plans d'urbanisme – Apparition du terme de « design urbain » dans la Loi de la construction de 2003 .....	392
III.3.4. La Compétition de design urbain pour le centre-existant en 2007 .....	394
III.3.5. Projet lauréat de Nikken Sekkei (Japon) .....	409
III.3.6. Etablissement du plan du zonage et du Règlement de gestion architecturale urbaine du centre historique existant par Nikken Sekkei .....	424
<b>III.4. La recreation d'identité urbaine et des valeurs patrimoniales par l'initiative privée .....</b>	<b>427</b>
III.4.1. Formation des quartiers de forte identité par l'initiative privée dans le centre - Exemples des quartiers d'auberges pour touristes « routards » occidentaux de Phạm Ngũ Lão et du « Petit Japon » .....	427
III.4.2. La préservation de patrimoine urbain, entre initiatives privées et orientation publique .....	438
<b>Conclusion de la troisième partie .....</b>	<b>452</b>
<b>CONCLUSION GENERALE : .....</b>	<b>454</b>
<b>UNE VILLE-CENTRE DANS LE NOUVEAU MILLENAIRE ASIATIQUE</b>	
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>459</b>
<b>LISTE DES CARTES ET DES ILLUSTRATIONS .....</b>	<b>478</b>
<b>LISTE DES TABLEAUX .....</b>	<b>485</b>
<b>LISTE DES ABRIVIATIONS UTILISEES .....</b>	<b>486</b>

## INTRODUCTION

### Contexte et problématique

Depuis la Réforme économique<sup>1</sup> en 1986, Hô Chi Minh-ville et Hanoi – les deux pôles politiques, économiques, culturels, scientifiques et techniques les plus importants du Vietnam, font l’objet de nombreuses mutations économiques, sociales et urbaines<sup>2</sup>. Tandis que Hanoi joue un rôle politique plus conservateur et rigide, Hô Chi Minh-ville – ancienne capitale du Vietnam du Sud, avec un rôle économique majeur dans la région, semble plus dynamique et apte à s’adapter rapidement à la tendance d’ouverture du pays, en attirant toujours plus d’investissements directs étrangers, particulièrement en matière de développement immobilier. Selon les chiffres du Service du plan et de l’investissement en 2006, Hô Chi Minh-ville regroupe de 1988 à 2005 121 projets d’investissement immobilier internationaux, soit un total de plus de 5,5 milliards de dollars américains – un total d’investissements plus important que celui de l’industrie.

Hô Chi Minh-ville, comme plusieurs autres métropoles de l’Asie du Sud-est, s’ouvre à un contexte économique de mondialisation et d’internationalisation. La ville accueille les firmes multinationales qui viennent installer leurs établissements de production et de service pour augmenter leurs profits grâce à un coût de main-d’œuvre plus faible et pour exploiter le nouveau marché représenté par les nouveaux riches. Parallèlement, les établissements publics, organisations et compagnies privées internationaux viennent ouvrir leurs sièges. Les nouveaux résidents et visiteurs étrangers (hommes d’affaires, travailleurs, intellectuels, touristes) sont accueillis en ville, notamment dans le centre-ville. Ce processus de mutations socio-économiques entraîne dans les métropoles asiatiques des transformations brutales en matière d’organisation urbaine. Comme Eric

---

<sup>1</sup> *Đổi Mới* en vietnamien.

<sup>2</sup> Au dernier recensement national (2009), Hanoi comptait 6,5 millions d’habitants dont 2,6 millions en zone urbaine (soit 41%) et HCMV 7,2 millions d’habitants dont 6 millions en zone urbaine (83,3%). Voir : Ban Chỉ Đạo Tổng Điều Tra Dân Số và Nhà Ở Trung Ương, 2010, *Tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam năm 2009 : Một số chỉ tiêu chủ yếu*. Hà Nội, iv-23 tr. [Central Population and Housing Census Steering Committee, 2010, The 2009 Vietnam Population and Housing Census: Some key indicators. Hanoi, iv-23 p.]

Charmes (2003) le remarque dans le cas de la métropole thaïlandaise, un fort développement de la promotion foncière et immobilière crée des bulles spéculatives, qui déclenchent une crise urbaine. Cette crise urbaine, née de la crise des flux financiers internationaux, laisse des traces (avec plusieurs projets d'investissement « suspendus ») dans les villes asiatiques jusqu'à aujourd'hui<sup>3</sup>. De plus, Hô Chi Minh-ville, comme les autres métropoles d'Asie du Sud-est, participe inévitablement à un processus de transfert de modèles d'expertise, spécialement en matière d'urbanisme et de gestion urbaine.

Dans ces conditions, le centre de Hô Chi Minh-ville subit particulièrement non seulement une flambée des développements induits par les initiatives privées et publiques participant aux processus de construction, mais aussi les conséquences de la crise de l'investissement et du développement urbain.

Pour définir les termes utilisés, nous pouvons identifier *la construction privée* dans le centre existant comme *l'action de construction effectuée par les initiatives des habitants et des promoteurs privés* afin d'améliorer leurs logements ou pour exploiter les valeurs et commodités de l'espace central, à des fins d'enrichissement. Tandis que les *constructions publiques ou projets d'Etat* (y compris les constructions financées par les ressources gouvernementales et par les aides publiques au développement) impliquent la mise en place de *stratégies économiques, sociales, politiques, de pouvoirs et de ressources publiques* et concernent souvent les espaces publics comme les parcs, les places, le système d'infrastructures, les canaux bordés de bidonvilles, les bâtiments publics, et les habitations bon marché.

Nous pouvons constater que dans le centre existant, les initiatives publiques ne couvrent pas le besoin de développement du centre-ville, faute de moyens financiers, alors que les initiatives privées en matière de construction deviennent prépondérantes. Pendant les années 1990, les promoteurs privés individuels tiennent une place prépondérante dans la

---

<sup>3</sup> Charmes, Eric, 2003, Flux internationaux de capitaux et bulles spéculatives métropolitaines. Le cas de Bangkok et de la Thaïlande, in OSMONT Annik, GOLDBLUM Charles (dir.), 2003, *Villes et citadins dans la mondialisation*, Paris, Karthala, GEMDEV.

construction des espaces résidentiels<sup>4</sup>. Selon le rapport du Programme de « *Urban Upgrading* » en 2003 à Hô Chi Minh-ville, 73,4% du parc immobilier appartient au secteur privé, tandis que seulement 10 à 15% du parc immobilier sont construits par le secteur public, le reste étant construit par les promoteurs privés<sup>5</sup>. Les habitants maintiennent, élargissent, modernisent ou même reconstruisent leurs maisons. Les promoteurs de petite et moyenne catégorie cherchent à investir dans la construction de petits hôtels, d'immeubles élevés de bureaux, de restaurants, de cafés, de petits magasins, d'écoles internationales, etc. Majoritairement, ces constructions ne dépassent pas une douzaine d'étages et sont construites sur une ou plusieurs parcelles de compartiments chinois<sup>6</sup>, de maisons-tubes<sup>7</sup> ou sur une parcelle de villa coloniale.

Les grands promoteurs, investissent, quant à eux, dans des projets de construction de tours pour accueillir des bureaux, des hôtels de luxe, des immeubles d'appartements de haute qualité, des complexes multifonctionnels (commerces-bureaux-appartements) sur des terrains comprenant plusieurs parcelles ou même un îlot. La plupart de ces projets sont à l'origine des *joint-ventures* entre société vietnamienne et partenaire étranger qui deviennent ensuite 100% société étrangère. Après une période de développement immobilier qui repose sur les ressources étrangères, la participation des grands promoteurs locaux (comme les compagnies Bitexco, Hải Thành, Vincom, etc.) devient de plus en plus évidente dans le flux d'investissement au centre-ville. Les constructions de

---

<sup>4</sup> Waibel, Michael, Eckert, Ronald, Bose, Michael, Martin, Volker, « Housing for Low-income Groups in Ho Chi Minh City between Re-Integration and Fragmentation. Approaches to Adequate Urban Typologies and Spatial Strategies », in *ASIEN*, N°103, 13 April 2007. Ils se réfèrent eux-mêmes à Quang et Kammeier (2002).

<sup>5</sup> VUUP, 2003, *Urban upgrading experiences review, Progress report*, HCMC, p.31.

<sup>6</sup> Le terme de « compartiment chinois » (*nhà phố* en vietnamien) est utilisé pour indiquer le type de maisons urbaines construites par les artisans singapouriens dans les quartiers commerciaux de Saïgon et Cholon à l'époque coloniale française (en particulier dans les années 1880 et 1920), dans un style architectural identique, influencé par les styles des compartiments chinois construits à Singapour.

<sup>7</sup> Le terme de « maison-tube » (*nhà ống* ou *nhà phố* en vietnamien) est utilisé généralement pour indiquer le type de maisons mitoyennes construites sur les rues et les ruelles dans les villes vietnamiennes, avec ou sans fonction commerciale, dans un style architectural moderne ou contemporain. Il faut souligner aussi qu'en vietnamien, il n'existe pas de termes bien définis pour les compartiments chinois et les maisons-tubes (les deux termes peuvent être traduits « *nhà phố* » en vietnamien). Nous utilisons les deux termes français selon la nomination générale des chercheurs francophones. Voir: Illustration 0.1.

tous ces acteurs transforment l'image et la configuration spatiale de l'espace central chaque jour.

Face à cette accélération du développement, bien que les outils d'urbanisme [les plans d'urbanisme à plusieurs échelles, les documents législatifs et administratifs (sous-législatifs)] soient vérifiés à plusieurs niveaux, ceux-ci semblent peu efficaces pour contrôler la situation, ce qui affecte le processus de construction privée des habitants et des promoteurs, et se traduit par des transformations typo-morphologiques dans l'espace du centre historique de Hô Chi Minh-ville.

Les outils d'urbanisme vietnamiens comprennent les plans d'aménagement généraux de la ville et des arrondissements, les plans d'aménagement détaillés du centre-ville et des quartiers spécifiques, les standards vietnamiens de construction, les réglementations d'urbanisme et de construction vietnamiennes, les documents législatifs et administratifs réglementant la construction et le développement des villes. Ces outils, nés d'un urbanisme vietnamien jeune et inexpérimenté, émanent du plan économique central, comme c'est le cas dans plusieurs pays ex-communistes de l'Europe de l'Est, et sont influencés par les principes d'urbanisme technicistes de l'école soviétique. A l'époque du système de subventions budgétaires ('*bao caáp*'), l'Etat contrôle toutes les activités et l'apport en matériaux de construction et les habitants n'ont pas les moyens de construire leurs maisons eux-mêmes<sup>8</sup>. Faute de ressources financières pour les entretenir et sans une utilisation appropriée, les bâtiments résidentiels (compartiments chinois, maisons-tubes, villas et immeubles d'appartements construits à l'époque française ou américaine) sont souvent surdensifiés et transformés. Avec de meilleures opportunités financières liées au renouveau économique (*Đổi-Mới*) post-1986, les Vietnamiens ont davantage de moyens pour construire eux-mêmes leurs maisons et pour investir dans des projets de construction de mini-hôtels, de bureaux à louer. En outre, de nouveaux types d'architecture sont importés pour répondre aux besoins des nouveaux riches et des étrangers.

---

<sup>8</sup> Tran, Hoai Anh, Dalholm, Elisabeth, 2005, "Favoured Owners, Neglected Tenants : Privatisation of State Owned Housing in Hanoi", *Housing Studies*, Routledge, Vol.20, No.6, 897-929, November 2005.

Donc, d'une part, la typo-morphologie du centre historique subit une mutation et une rupture brutale depuis le *Đôi-Mới*, d'autre part, parmi les villes vietnamiennes, la ville de Saigon est celle qui possède le cadre bâti le plus particulier, résultant d'une accumulation de cultures urbaines différentes : celle de la société vietnamienne traditionnelle et multiethnique (en particulier avec l'influence culturelle chinoise dans les vieux quartiers de Saigon et de Cholon), celle de la colonisation française en Indochine et celle des Américains. Chacune laisse dans la ville historique des traces matérielles. Les premières institutions nationales d'urbanisme sont peu efficaces pour contrôler la complexité de cet espace urbain, notamment après les transformations sociales et urbaines de 1986.

Face à ce patrimoine riche mais oublié sous le coup du développement et de la modernisation, notre souci porte sur les transformations typo-morphologiques, notamment les types architecturaux urbains de valeur historique du centre-ville de Hồ Chí Minh-ville. Notre recherche concerne les traces historiques des différentes couches des cultures urbaines dans le centre comme celle des époques française, américaine et contemporaine. En étudiant les transformations typo-morphologiques dans le centre existant par les acteurs et vecteurs, nous comprenons que la gestion de l'espace central rencontre de multiples difficultés pour gérer la flambée des constructions à cause d'outils d'urbanisme peu efficaces. Le centre existant<sup>9</sup> de Hồ Chí Minh-ville, par sa situation particulière, est plus dynamique et plus accueillant pour les projets d'investissement immobilier par rapport à Hanoi, Hải Phòng, Đà Nẵng ou d'autres villes vietnamiennes. Ceci amène à confronter les outils d'urbanisme et les effets de ces derniers sur les transformations spatiales introduites par les initiatives de constructions privées dans le centre existant de Hồ Chí Minh-ville.

---

<sup>9</sup> Dans plusieurs plans d'aménagement et textes législatifs concernant l'aménagement et gestion urbaine de HCMV, le centre-ville est souvent nommé « centre existant » pour le différencier des nouveaux centres de la ville.



## L'espace central en question

Dans le contexte des *villes occidentales*, *l'espace central* est abordé par plusieurs chercheurs en termes de « centre historique », « *downtown* » ou « *CBD* » (*central business district*). De nombreuses initiatives de préservation, de réhabilitation et de régénération des centres villes voient le jour dans les villes en Amérique du Nord et européennes des années 1970 à aujourd'hui. Elles font preuve des efforts réalisés pour rendre ces espaces centraux habitables et accessibles après une période favorisant la circulation automobile et les projets de rénovations urbaines majeurs des années 1960<sup>10</sup>. Les « *secteurs sauvegardés* », les « *centres historiques* » (ou « *historical centers* » et « *old quarters* » en anglais) sont créés pour mettre en valeur et mieux préserver les noyaux historiques des villes occidentales. Turner (2002) remarque les tendances de conversion du centre en espace de consommation (*consumption-based downtown*) servant l'industrie touristique, et l'exclusion de leurs habitants dans les « *downtown* » des villes américaines du nord<sup>11</sup>. Ces tendances ne sont pas inconnues dans les villes européennes. Quant aux *CBD* nord-américains, leurs rôles comme lieu central traditionnel de la région métropolitaine dans les villes nord-américaines sont de plus en plus renforcés économiquement<sup>12</sup>. La question de redéfinition des relations centralité-périphérie (ou *downtown-suburb dependance*) est aussi abordée et met l'accent sur la dépendance du centre-ville par rapport à la périphérie, particulièrement en termes économiques et sociaux<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> Beauregard, R.A., 2005, "The Textures of Property Markets: Downtown Housing and Office Conversions in New York City", *Urban Studies*, Vol.42, No.13, pp. 2431-2445, December 2005 ; Bromley et al, 2005, "City Centre Regeneration through Residential Development: Contributing to Sustainability", *Urban Studies*, Vol.42, No.13, pp. 2407-2429, December 2005.

<sup>11</sup> Turner, R.S. 2002, "The Politics of Design and Development in the Postmodern Downtown", *The Journal of Urban Affairs*, Vol.54, No.5, pp. 533-548.

<sup>12</sup> Coffey, W.J., Polèse, M., Drolet, R. 1996, "Examining the thesis of central business district decline evidence from the Montreal metropolitan area", *Environment and Planning, A* 1996, Vol.28, pp. 1795-1814

<sup>13</sup> Goldblum, Charles, 1996, « L'Asie du Sud-est », in : Paquot, Thierry, *Le monde des villes*, Paris, Complexe, pp.169-186 ; Bingham, R.D., Kalich, V.Z. 1996, The Tie that Bids, « Downtown, Suburbs, and the Dependence Hypothesis », *The Journal of Urban Affairs*, Vol.18, No.2, pp. 153-171.

Concrètement, plusieurs recherches ont été menées sur le thème des *transformations urbaines* de *l'espace central*, dans le cas des *villes asiatiques*. Dans le contexte général des villes du sud-est asiatique, les espaces centraux des métropoles de cette région font souvent l'objet d'un processus de tertiarisation qui remplace l'espace conventionnel des compartiments (dit chinois) dans le noyau historique par les tours, les complexes, les hôtels verticalisés, amenant un processus d'exclusion sociale<sup>11</sup>. Ces villes ont tendance à se référer pour les formes urbaines de leurs centres aux images de verticalisation des édifices et des grandes échelles des interventions des villes américaines, européennes ou asiatiques comme Hong Kong, Tokyo, Singapour qui interpellent fortement l'identité urbaine<sup>12</sup>. Dans un contexte de globalisation, ces lieux centraux sont des lieux symboliques représentant la tendance consumériste d'une culture urbaine contemporaine venant des pays occidentaux<sup>13</sup>. Les effets de l'internationalisation de la consommation, que nous remarquons dans les villes occidentales, se traduisent par la transformation des formes architecturales et du paysage dans les villes asiatiques. Mais il faut souligner que les pays asiatiques comme le Japon, la Corée, Hong Kong, Singapour, la Malaisie, la Thaïlande, la Chine, sont porteurs de transformations sociales et physiques.

En ce qui concerne les différentes *phases du développement historique de Hô Chi Minh-ville*, le centre de Saigon<sup>14</sup> subit une période d'urbanisation sauvage sous l'administration du gouvernement du Sud-Vietnam (1954-1975) qui y laisse nombre de traces matérielles : paysage urbain désordonné, croissance démesurée, « bidonvilisation diffuse », insuffisance d'équipements urbains élémentaires<sup>15</sup>. Ensuite, dans le contexte de l'économie centralisée d'après-guerre, marquée par une stratégie de désurbanisation des

---

<sup>11</sup> Goldblum, C. 1994, « Singapour : un « Japon de l'urbanisme » ? Maîtrise de la ville et centralité urbaine », in : Berque, A. (dir.), *La Maîtrise de la ville*. Goldblum, C. 1996, « L'Asie du Sud-est », in : Paquot, Thierry, *Le monde des villes*, Paris, Complexe, pp.169-186.

<sup>12</sup> Goldblum, Charles, 1996, « L'Asie du Sud-est », in : Paquot, Thierry, *Le monde des villes*, Paris, Complexe, pp.169-186.

<sup>13</sup> Clammer, J. 2003, "Globalisation, Class, Consumption and Civil Society in South-east Asian Cities", *Urban Studies*, Vol.40, No.2, pp. 403-419.

<sup>14</sup> Saigon devient Hô Chi Minh-ville en 1976.

<sup>15</sup> Quach-Langlet, Tâm, « Saigon, capitale de la République du Sud du Vietnam (1954-1975), ou une urbanisation sauvage », in : Lafont, Pierre-Bernard (éd.), 1991, *Péninsules indochinoises, Etudes urbaines*, L'Harmattan, Paris.

villes du Sud du Vietnam dans le but de convertir les « villes de consommation » en « villes de production », Saigon connaît une période de ralentissement en termes de développement urbain<sup>16</sup>. A l'époque contemporaine, les questions concernant les conditions environnementales, le développement durable, les habitations précaires et les transformations urbaines de HCMV deviennent des questions préoccupantes<sup>17</sup>.

Jusqu'à présent, la recherche concernant les *transformations typo-morphologiques urbaines* de Hô Chi Minh-ville, et particulièrement celles de son *espace central*, n'est que très peu traitée et donne l'impression que cet espace a peu d'intérêt. Pédelahore de Lodis (1993) mène un inventaire général et sommaire sur les conditions des villas coloniales à Hô Chi Minh-ville sous forme d'une description de villas existantes avec des photos illustrées et des informations sur les hauteurs, l'utilisation des bâtiments, les types de propriété<sup>18</sup>. Lê et Dovert (1998) font un bilan exceptionnel des phases de fondation et de développement de Saigon<sup>19</sup>. Ce livre devient une des meilleures références sur l'évolution urbaine et architecturale de Hô Chi Minh-ville. Cependant, il reste à discuter et à développer les mécanismes et les enjeux des transformations urbaines de l'époque contemporaine, particulièrement après les nouvelles politiques de réforme foncière, d'investissement étranger, de révision du Plan directeur de Hô Chi Minh-ville et de réalisation des plans d'affectation du sol, les nouveaux cadres législatifs en matière de construction, de logement. Dans une partie de sa thèse sur la politique de modernisation et de développement urbain de Hanoi et Hô Chi Minh-ville, Laurence Nguyễn (1998) constate qu'après une période d'urbanisation forcée américaine et une période d'anti-

---

<sup>16</sup> Forbes, D., 1995, "The Urban Network and Economic Reform in Vietnam", *Environment and Planning A* 1995, volume 27, pp. 793-808.

<sup>17</sup> Bassand M., Bolay J.C., Cunha A., Vuong V.P.D., Thai T.N.D. (et al.), 1996, *Développement durable, métropolisation et populations des ressources naturelles à HCMV, Vietnam*, Lausanne, Ecole polytechnique fédérale, 286 p. ; Marcotullio, P.J., 2003, « Globalisation, Urban Form and Environmental Conditions in Asia-Pacific Cities », *Urban Studies*, Vol.40, No.2, 219-247 ; Wust, Sébastien, 2000, *Métropolisation, habitat précaire et relogement forcé : entre phénomènes d'exclusion et tactiques opulaires d'intégration, le cas du canal Nhieu Loc-Thi Nghe à Hô Chi Minh-ville*, Thèse de doctorat, EPF de Lausanne, 489 p.

<sup>18</sup> Pédelahore, Christian, Desbenoit, René, 1993, *Patrimoine architectural d'Ho Chi Minh-ville : éléments de repérage, les bâtiments résidentiels*, Coopération technique Communauté urbaine de Lyon – HCMV.

<sup>19</sup> Lê, Quang Ninh, Dovert, Stéphane (éd.), 1998, *Saigon, Architecture-Urbanisme, 1698-1998*, HCMV, Maison d'édition de HCMV.

urbanisme vietnamien des années 1975-1986, une reconstruction du centre sur lui-même a lieu à Hô Chi Minh-ville, suivant un modèle du centre d'affaires et de commerce international (*CBD*) des villes métropolitaines sous la forme d'un urbanisme vertical, accompagnant les grands projets de villes nouvelles et de nouveaux quartiers (Saigon Sud, Thủ Thiêm)<sup>20</sup>. Cette situation est distincte de celle de Hanoi, où l'espace central est mieux préservé et la construction des bâtiments de grand volume et hauteur est plus strictement contrôlée.

En termes d'*acteurs urbains* et d'*outils d'urbanisme dans les pays en transition* comme les pays d'Europe de l'Est, la Russie, la Chine, le Vietnam, les recherches sont abondantes sur les diverses questions que soulèvent les actuelles tendances d'évolution des métropoles : l'évaluation des systèmes et des processus d'urbanisme, la gestion urbaine, les marchés immobiliers (particulièrement le marché foncier et du logement), les expropriations des terrains, la question environnementale et le développement durable, le patrimoine.

Plusieurs chercheurs critiquent les systèmes de planification physique soviétique ou influencés par l'école d'urbanisme soviétique dans les pays de l'Est. Maier (1998) mentionne l'écart entre, d'une part, l'urbanisme à technique 'traditionnelle' ('*traditional technically-oriented planning*') attaché à l'exécution de la planification économique (respectant les conditions territoriales, contrôlant la taille de la ville et donnant une vue synoptique des villes via les stratégies nationales de développement urbain et le taux d'urbanisation contrôlé) et qui conserve son statut juridique et, d'autre part, le défi d'une société orientée vers le marché ('*market-driven society*'), et marquée par l'absence d'une doctrine d'urbanisme déclarée<sup>21</sup>. Dans un contexte où il n'existe presque pas de recherches théoriques en matière d'urbanisme, les 'notions d'urbanisme' spontanées émergent à la place d'une école d'urbanisme théorique ; on trouve ainsi, parmi ces

---

<sup>20</sup> Nguyễn, Laurence, 1998, *Esquisse de la politique de modernisation et de développement urbain à Hanoi et HCMV*, Thèse de doctorat, IFU, Université Paris VIII, sous la direction de Charles Goldblum, 2 tomes, 563 p.

<sup>21</sup> Maier, Karel, 1998, "Czech Planning in Transition: Assets and Deficiencies", *International Planning Studies*, Oct 1998, Vol.3, Issue 3.

« conceptions », une orientation vers l'ingénierie traditionnelle définissant l'urbanisme comme une discipline technique, présentant juste une autre échelle de design par rapport à l'ingénierie ou à l'architecture ; ou l'idée d'une vocation conforme au développement (*'development-oriented planning'*), avec le développement et la prospérité comme missions ; ou encore une disposition environnementale insistant sur la mission de l'urbanisme relative à la prévention de l'exploitation et de la dévastation des ressources et de l'héritage. Maier nous donne aussi des observations intéressantes, vues de l'intérieur, sur le rôle des urbanistes, des chercheurs, des municipalités dans un pays en pleine mutation. Après le bouleversement en 1989 faisant passer d'une économie socialiste à celle de marché, dans les cas de Prague, de Bratislava et de Budapest, les différents plans apparaissent comme indispensables pour répondre aux nouvelles conditions et pour instituer un nouvel ordre dans les actions de développement<sup>22</sup>.

Selon Golubchikov (2004), les infrastructures sociales (logements, services, espaces verts) sont fournies selon les normes standards minimum des besoins individuels<sup>23</sup>. De plus, les urbanistes soviétiques, sous le contrôle de l'économie centrale, traduisent médiocrement les instructions détaillées pour les plans proposés par les promoteurs gouvernementaux. Les tendances à importer des méthodes et des technologies occidentales sans tenir compte des circonstances de leurs implantations sont relativement fréquentes dans les pays d'Europe de l'Est et en Russie faute d'une expertise idoine de la part des urbanistes locaux dans l'élaboration des plans, de sorte que certains chercheurs font appel à une approche sensible en termes de contexte, par exemple le zonage légal inspiré du modèle américain<sup>24</sup>. Pourtant, plusieurs chercheurs alertent sur le fait que pendant le processus d'adaptation à l'économie de marché, à cause des critiques

---

<sup>22</sup> Nedovic-Budic, Zorica, 2001, "Adjustment of Planning Practice to the New Eastern and Central European Context", *APA Journal*, Winter 2001, Vol.67, No.1.

<sup>23</sup> Golubchikov, Oleg, 2004, "Urban Planning in Russia: Towards the Market", *European Planning Studies*, Vol.12, No.2, March 2004.

<sup>24</sup> Maier, Karel, 1998, "Czech Planning in Transition: Assets and Deficiencies", *International Planning Studies*, Oct 1998, Vol.3, Issue 3.; Nedovic-Budic, Zorica, 2001, "Adjustment of Planning Practice to the New Eastern and Central European Context", *APA Journal*, Winter 2001, Vol.67, No.1 ; Golubchikov, Oleg, 2004, "Urban Planning in Russia: Towards the Market", *European Planning Studies*, Vol.12, No.2, March 2004.

concernant les expertises d'urbanisme socialistes, la ville postsocialiste peut perdre certaines de ses caractéristiques que les villes occidentales s'engagent à créer, principalement le système de transit urbain dominé par le transport urbain et la mixité d'utilisation des centres-villes<sup>25</sup>.

L'efficacité des outils d'urbanisme vietnamiens, basés sur les techniques d'urbanisme de l'école soviétique dans un contexte particulier, et les rôles des acteurs urbains sont encore peu étudiés bien que le système soit souvent critiqué par les gestionnaires locaux en matière d'urbanisme.

Laurence Nguyễn (1998) démontre l'existence d'une politique de modernisation et de développement urbain dans les deux villes Hanoi et Hô Chi Minh-ville. Elle met l'accent sur le rôle des acteurs publics (la municipalité, les Bureaux de l'architecte en chef, les Instituts d'urbanisme, etc.) qui agissent sur deux types de projets. Premièrement, les projets de modernisation qui font apparaître des écarts par rapport aux normes ; deuxièmement, le projet de développement durable, ayant pour but de corriger les écarts à la norme. Nguyễn met en lumière cette politique urbaine qui se traduit dans les schémas directeurs et les plans d'urbanisme détaillés de ces deux villes. Pandolfi (2001) aborde un des problèmes primordiaux de la société vietnamienne, celui du foncier, pour voir comment la convention foncière actuelle est fondatrice d'un nouvel urbanisme vietnamien<sup>26</sup>. Selon lui, les effets de la réforme foncière génèrent les transactions sur les terrains urbains, recomposent la société urbaine dans le nouveau contexte de marché en laissant l'Etat choisir telles ou telles catégories sociales, et enfin, favorisent les types de production immobilière permettant à l'Etat de construire les villes du pays selon ses choix de modèles. Cette question foncière concerne non seulement le centre mais aussi tous les territoires urbanisés.

---

<sup>25</sup> Thomas, Micheal J., 1998, "Thinking about planning in the transitional countries of Central and Eastern Europe", *International Planning Studies*, Oct 98, Vol.3, Issue 3; Nedovic-Budic, Zorica, 2001, "Adjustment of Planning Practice to the New Eastern and Central European Context", *APA Journal*, Winter 2001, Vol.67, No.1.

<sup>26</sup> Pandolfi, Laurent, 2001, *Une Terre sans prix, Réforme foncière et urbanisation au Vietnam, Hanoi, 1986-2000*, Thèse de doctorat, IFU, Université Paris VIII, sous la direction de Charles Goldblum, 567 p.

Au sujet des acteurs urbains vietnamiens, Pédelahore de Loddis (2006) fait une synthèse de la manifestation physique et mentale du développement urbain en transition dans les villes vietnamiennes<sup>27</sup>. L'auteur montre que les acteurs et le développement de la ville sont gouvernés par des continuités d'ordre anthropologique et culturel, que l'urbanité hanoïenne s'est constituée dans un rapport interactif entre influences extérieures, modèles et représentations endogènes, et qu'il existe des savoir-faire jouant sur le contrôle des équilibres entre pouvoirs et contre-pouvoirs, entre formel et informel dans l'environnement de la gestion urbaine. Plus concrètement dans le cas d'expropriation des terrains à Hanoi, Han et Vu (2008) montrent que le rôle du gouvernement est minimisé<sup>28</sup>. Toutefois les liens entre le gouvernement et les promoteurs sont perceptibles notamment au travers des taux d'indemnisation très faibles par rapport au marché proposés aux propriétaires par le gouvernement, favorisant de fait les promoteurs dans l'acquisition des terrains au détriment des propriétaires. Cette relation s'explique par l'intérêt commun de ces deux acteurs pour achever rapidement de nouveaux développements. Cela se traduit par un gain politique pour le gouvernement résultant des effets liés à un projet majeur d'investissement étranger, tandis que les promoteurs se préoccupent de leurs seuls profits et de la rentabilité maximale de leur opération. De plus, au niveau local, l'exercice de la loi par les autorités est subordonné aux possibles conclusions et interventions des autorités de niveau supérieur. Cette recherche présente aussi une analyse des lois foncières vietnamiennes. Une situation semblable dans la Chine en transition est montrée également par Han et Wang (2003)<sup>29</sup>. Selon un rapport d'AusAID (2000), les différents acteurs montrent des attitudes contraintes et souvent opposées à l'égard des nouvelles réglementations concernant le marché foncier et de logement<sup>30</sup>. Sans donner une image globale des transformations morphologiques sous l'effet de privatisation de logement

---

<sup>27</sup> Pédelahore de Loddis, Christian, 2006, « Processus et acteurs de la transition urbaine vietnamienne », in : Castiglioni F., Cusset J.M., Gubry P., Nguyen T.T., Pham T.H. (dir.), 2006, *La ville vietnamienne en transition*, Editions Karthala, 314 p.

<sup>28</sup> HAN Sun Sheng, VU Kim Trang, 2008, "Land Acquisition in Transitional Hanoi, Vietnam", *Urban Studies*, 45 (5&6) 1097-1117, May 2008.

<sup>29</sup> Han, Sun Sheng, Wang, Yong, 2003, "The Institutional Structure of a Property Market in Inland China: Chongqing", *Urban Studies*, January 2003, Vol.40, No.1, 91-112.

<sup>30</sup> AusAID, 2000, *Vietnam, land administration*, Working Paper No.4.

d'Etat, Trần et Douholm (2005) observent une situation favorisant les propriétaires au détriment des locataires dans la vente des appartements dans les ensembles coopératifs construits dans les années 1970 et 80 à Hanoi<sup>31</sup>. Mais il nous faut expliquer comment cette politique de privatisation du parc de logement d'Etat approuvée depuis 1994 crée des transformations non seulement dans l'organisation spatiale, mais aussi dans le statut de la centralité et des fonctions (ou le changement d'échelle) du quartier central de Hồ Chí Minh-ville dans le processus de production urbaine par les promoteurs privés.

### **Elaboration et formulation des hypothèses**

Après une lecture relative aux différents termes et notions de recherche et une observation du terrain, nous constatons que les outils d'urbanisme vietnamiens (notamment les plans d'urbanisme généraux et détaillés) sont influencés par l'école d'urbanisme progressiste soviétique et par des théories occidentales inadaptées. Cette situation s'explique par les sources académiques des urbanistes vietnamiens, dont plusieurs experts d'HCMV, qui ont souvent étudié soit dans les pays ex-socialistes (URSS, Europe de l'Est), soit au Vietnam. Dans le contexte *post-Đổi Mới*, les urbanistes et gestionnaires vietnamiens font face aux enjeux dans le choix des méthodes de planification.

De plus, les plans d'urbanisme vietnamiens, comme ceux des pays ex-socialistes d'Europe de l'Est sont souvent jugés abstraits, rigides, possédant une position légale mais sans pouvoir réel. Les autres outils tels que les lois, les réglementations, les codes ne sont pas toujours respectés. Avec le Renouveau économique, plusieurs acteurs, notamment les acteurs privés, ont la possibilité de s'enrichir. Cela suscite une recherche approfondie en termes d'impacts des outils d'urbanisme utilisés sur le centre existant et de transformations typo-morphologiques introduites par les initiatives de constructions privées. Pour cela, nous abordons plusieurs questions :

---

<sup>31</sup> Tran, Hoai Anh, Dalholm, Elisabeth, 2005, "Favoured Owners, Neglected Tenants : Privatisation of State Owned Housing in Hanoi", *Housing Studies*, Routledge, Vol.20, No.6, pp. 897-929, November 2005.



En quoi et sous quelles formes la politique et la gestion urbaine sous les régimes précédents ont-elles laissé des traces dans la formation morphologique du cadre existant du centre de Hô Chi Minh-ville ? Quels sont les acteurs participant à ce processus de transformations urbaines et quels sont leurs outils ? Les outils d'urbanisme utilisés actuellement sont-ils influencés par les différents modes de gestion (socialiste, capitaliste, colonial français, traditionnel vietnamien) ? Comment l'Etat peut-il agir dans ce nouveau contexte ? Dans quelles limites ces outils d'urbanisme affectent-ils la construction privée par la population et par les promoteurs privés, et comment celle-ci induit-elle des transformations typo-morphologiques du centre existant de Hô Chi Minh-ville ? Les nouvelles techniques d'urbanisme des pays occidentaux sont-elles adaptées pour la gestion de l'espace du centre ? Comment les initiatives de préservation du patrimoine urbain et architectural sont-elles appliquées par rapport au centre ? Telles sont les principales questions de notre recherche.

Par ce questionnement, nous déterminons l'objectif de notre recherche qui est de comprendre la relation entre l'utilisation des outils d'urbanisme et les transformations typo-morphologiques conduites par les initiatives privées dans le centre-ville pour proposer des pistes de réflexion sur le futur d'Hô Chi Minh-ville.

Il faut souligner que notre étude prend le centre existant de Hô Chi Minh-ville comme objet de recherche et non comme un espace afin de pouvoir étudier cet espace comme un territoire flexible à plusieurs échelles et dimensions. Concernant le terme urbanistique « centre » au Vietnam (*trung tâm* en vietnamien, c'est-à-dire « au cœur »), ce terme indique, en général, un secteur urbain, où existent les services essentiels pour la vie des habitants. En dehors des centres des arrondissements (*trung tâm quận*), les centres de quartiers (*trung tâm khu vực*), il existe, à l'échelle de la ville, les centres urbains nouveaux (*trung tâm mới*) et anciens (*trung tâm cổ* ou *cũ*). A HCMV, les deux centres anciens sont Saigon (1<sup>er</sup> arrondissement), ville vietnamienne et européenne, et Cholon (5<sup>ème</sup> arrondissement), ville chinoise sous l'époque coloniale française. Ces vieux quartiers conservent les valeurs historique, traditionnelle, culturelle et économique des

communautés. Dans plusieurs documents et plans d'urbanisme de HCMV, le terme « centre existant » est utilisé pour indiquer le vieux centre de Saigon dont la limite est déterminée par la Décision du Ministère de la Construction datée de 1997. Quant aux nouveaux centres de la ville, les deux centres importants de HCMV sont celui de Saigon Sud (7<sup>ème</sup> arrondissement) et celui de Thủ Thiêm (2<sup>ème</sup> arrondissement), considéré comme extension du centre de la ville. En 2007, sous la pression des investissements immobiliers dans le centre existant, une nouvelle limite du centre-ville est déterminée par le Service de l'urbanisme et de l'architecture. Elle contient le vieux centre et s'étend au nord et au sud le long de la rivière de Saigon afin d'englober de nouveaux espaces à développer et de mieux relier l'ancien centre avec la péninsule de Thủ Thiêm – nouveau centre d'affaires de la ville (Carte 0.1). Avec l'élargissement du territoire urbanisé de HCMV, accompagnant la naissance de nouveaux arrondissements périphériques en 1997 et 2003 et des nouvelles zones urbaines, puis avec le projet d'organisation administrative de HCMV pour l'an 2015, comprenant une ville-centre (de 13 arrondissements intra-muros) et quatre villes-satellites (au Nord, au Sud, à l'Ouest et à l'Est) (Carte 0.2), l'espace central de la ville prend une autre dimension - celle de centre d'une région urbaine, complétant fonctionnellement le système de centres des nouvelles villes. Quant aux habitants de Saigon-HCMV, ils considèrent généralement l'espace comprenant quelques grands boulevards et les édifices prestigieux de l'époque coloniale comme centre de la ville<sup>32</sup>.

Pendant les années d'après-guerre 1975-1986, la suspension des constructions privées se produit dans le centre-ville comme dans toute la ville. Depuis la Réforme économique de 1986, de nombreux changements en matière socio-économique interviennent à Hô Chi Minh-ville et trouvent leur expression dans l'espace physique. A partir des années 1990, suite à l'approbation de nombreux textes législatifs concernant la promotion des investissements étrangers et la politique de privatisation du logement au Vietnam, Hô Chi

---

<sup>32</sup> Termes concernant le centre de la ville (en anglais – français – vietnamien) : *center* - centre – *trung tâm* ; *downtown* - centre-ville – *trung tâm thành phố* ; *Central Business District (CBD)* - Centre d'affaires – *Trung tâm thương mại dịch vụ* ; *old quarter* – vieux quartier – *khu phố cổ/cũ*.

Minh-ville et particulièrement son espace central connaissent des transformations typomorphologiques brutales sous forme d'un urbanisme vertical et des transferts de modèles urbains et architecturaux exogènes, sous l'effet de l'internationalisation et de la globalisation. Ces transformations puisent leurs racines dans la période coloniale et américaine au cours de laquelle les autorités de Saigon, faute de moyens financiers et de gestion efficaces, favorisent constamment les initiatives privées, que ce soit dans la fondation de la ville que dans son développement. L'espace central de Hô Chi Minh-ville devient aujourd'hui un lieu de conquête pour les promoteurs grâce à des avantages qui n'existent pas dans d'autres quartiers. De nombreux plans et directives d'urbanisme sont approuvés face à ce contexte, mais la ville rencontre toujours beaucoup de difficultés à réglementer le processus de construction lors de l'implantation des projets. Dans cette thèse, nous essayons de vérifier l'hypothèse selon laquelle les initiatives privées demeureraient, à travers l'histoire urbaine, des acteurs majeurs dans les transformations typomorphologiques du centre de Saigon - Hô Chi Minh-ville. Favorisées par le mode de gestion des outils d'urbanisme précédents et actuels, ces constructions effectuées à l'initiative du secteur privé marquent la configuration de l'espace central contemporain et se trouvent être un élément-clé pour la compréhension de son dynamisme.

## **Méthode et sources**

### - *Eléments méthodologiques*

#### *. Bornes chronologiques*

Une synthèse historique des transformations urbaines durant les périodes coloniale française, américaine, d'après-guerre est nécessaire pour comprendre leurs traces matérielles dans la configuration de l'espace central sous l'impact des outils d'urbanisme (les projets d'urbanisme, les programmes de construction ou de rénovation urbaine, les textes législatifs) qui les gèrent. L'année 1861 est considérée comme un jalon chronologique marquant le développement de la ville de Saigon. Pour la première fois la ville se dote d'un plan d'aménagement, établi par les officiers de la Marine coloniale

française. Le Renouveau économique, social et politique de 1986, notamment à partir du début des années 1990, donne lieu à des bouleversements importants dans les domaines économique et culturel, particulièrement en urbanisme, avec l'approbation de nombreuses dispositions en matière de politique urbaine, ainsi que du Schéma directeur de HCMV, des plans d'urbanisme des arrondissements et des quartiers, affectant le développement urbain de HCMV et son centre existant.

La période récente (à partir du début des années 2000, plus de 20 ans après la politique de réouverture du Vietnam) est marquée par le recours aux expertises étrangères dans le processus de réévaluation du Schéma d'aménagement de Hô Chi Minh-ville (équipe japonaise Nikken Sekkei), de l'« action planning » pour le Plan d'urbanisme de Thủ Thiêm (équipe américaine EDAW), et surtout, dans le projet de conception urbaine du centre de Hô Chi Minh-ville auquel participent plusieurs équipes internationales de design urbain. En ce qui concerne l'expertise vietnamienne, diverses nouvelles initiatives telles que directives, réglementations et procédures de contrôle voient le jour. L'importation et l'adaptation des techniques occidentales dans le domaine de l'urbanisme et de la gestion urbaine paraissent alors s'imposer.

#### *. Aires d'étude*

La recherche est menée dans le centre existant de Hô Chi Minh-ville où se concentrent les changements majeurs en termes de typo-morphologie urbaine.

Administrativement, le centre existant de Hô Chi Minh-ville est défini par la Décision 490/BXD/QHKT du Ministère de la Construction, établie en 1997 ; s'y ajoutent les nouvelles parties du périmètre du centre-ville proposé par le Service de l'urbanisme et de l'architecture lors de la préparation pour le concours de conception urbaine de 2007, ensuite approuvé en janvier 2013<sup>33</sup> (Carte 0.1). Cet espace prend pour repères de

---

<sup>33</sup> La limite du centre existant élargi en 2007 (approuvé en 2013) comprend les « *phường* » Nguyễn Thái Bình, Bến Thành, Bến Nghé, Phạm Ngũ Lão, une partie du « *phường* » Cầu Ông Lãnh et Đa Kao (1<sup>er</sup> arrondissement), le « *phường* » 6 et une partie du « *phường* » 7 (3<sup>ème</sup> arrondissement), les « *phường* » 9, 12, 13, 18 (4<sup>ème</sup> arrondissement), les « *phường* » 22 et une partie du « *phường* » 19 (arrondissement Bình Thạnh), couvrant un territoire de 930 hectares.

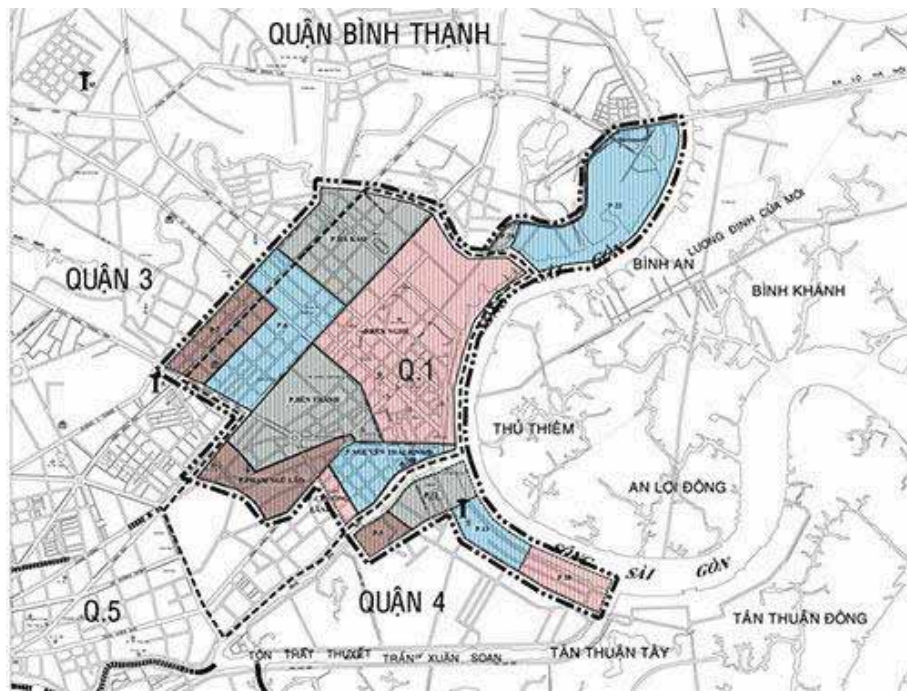
délimitation au Nord le pont Sài Gòn, la rue Nguyễn Hữu Cảnh et le canal Nhiêu Lộc - Thị Nghè, à l'Est la rivière de Saigon, à l'Ouest la rue Võ Thị Sáu – limite du développement du quartier de villas coloniales, et au sud les rues Cách mạng tháng tám, Công Quỳnh, Nguyễn Cư Trinh, Nguyễn Thái Học, Hoàng Diệu et Nguyễn Tất Thành. La limite au Nord et à l'Est se base sur deux repères géographiques : le canal Nhiêu Lộc - Thị Nghè et la rivière de Saigon, tandis que la limite au Sud se réfère à deux espaces ouverts importants : le Parc de 23 septembre et l'arroyo Tàu Hũ - Bến Nghé et son embouchure à la rivière de Saigon.

Il est évidemment difficile de fixer géographiquement les bornes pour cet espace qui « bouge » au cours du temps, et dépend des projets d'aménagement et de situation. De 1977 à 2015, alors que la superficie totale de HCMV conserve toujours un territoire de 2.095,01 km<sup>2</sup> <sup>34</sup>, la superficie du centre existant passe de 800 hectares (1997) à 930 hectares (2013), tout en ne tenant pas compte des 737 hectares du nouveau centre d'affaires de Thủ Thiêm (approuvé en 2005). Cet élargissement du territoire du centre touche le quartier de villas coloniales qui font l'objet d'investissements privés très importants depuis une dizaine d'années, et aussi les terrains vacants des ports. Le Parc du 23 septembre joue le rôle d'un des rares espaces ouverts qui peut attirer les projets immobiliers et permettre de dégager le centre existant de la pression des investissements. Les caractéristiques de ce centre changeront également lorsque le projet d'aménagement des villes-satellites de HCMV sera approuvé. Donc, nous ne déterminons pas une limite fixe pour cet espace, mais suggérons une limite flexible qui permet de restituer cet espace en mouvement comme une réalité fortement liée aux quartiers avoisinants et aux grandes zones d'extension urbaine les plus récentes.

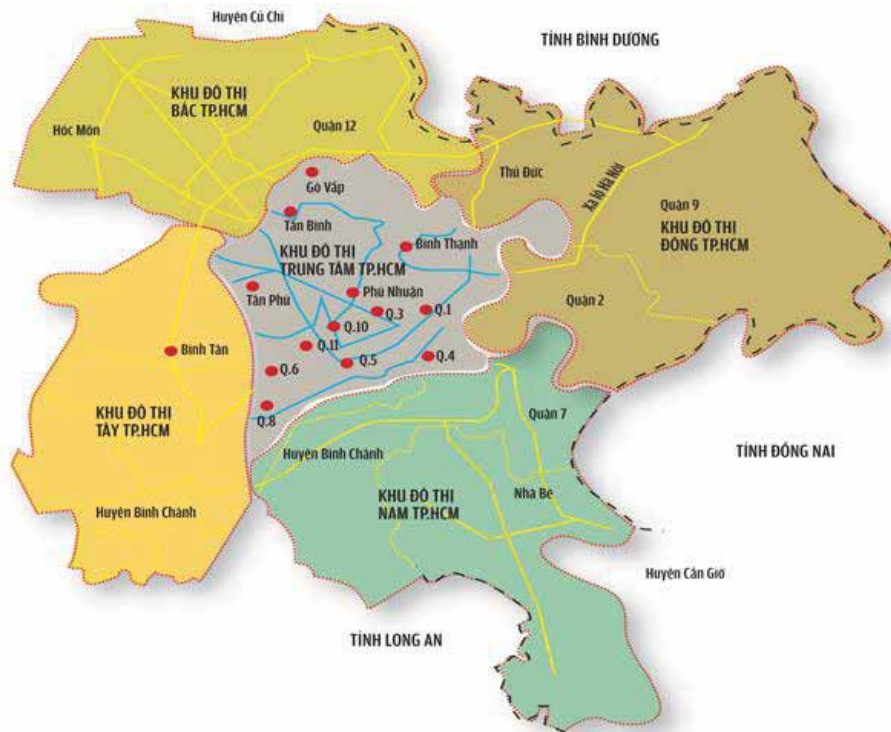
---

<sup>34</sup> Comité populaire de HCMV, 2010, *Orientation d'organisation administrative de HCMV pour l'année 2015*.

**Carte 0.1.** Limite du centre existant élargi, comprenant les « *phường* », approuvé en janvier 2013 (Source : SUAHCMV).



**Carte 0.2.** Plan d'aménagement de la ville-centre et de quatre villes-satellites (à l'Est, à l'Ouest, au Nord, et au Sud) proposé dans les années 2000-2013 (Source : SUAHCMV).



**Illustration 0.1.** Exemples des compartiments chinois (a) et des maisons-tubes (b) à HCMV. (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly).



a.



b.

## - *Sources*

### . *Sources anciennes* :

L'analyse des cartes, des plans cadastraux, des ressources historiques (récits, livres, photos, cartes postales) a été utile pour comprendre l'évolution du centre de Hô Chi Minh-ville dans le passé et identifier les éléments constitutifs de Saigon qui se sont maintenus. Principaux lieux - ressources :

- + Bibliothèque Nationale de France – Département des Cartes et des Plans (site Richelieu) pour les plans, les cartes historiques de la ville de Saigon
- + Bibliothèque Historique de la Ville de Paris (collection sur l'Indochine)
- + Bibliothèque de l'Ecole française d'Extrême-Orient à Paris
- + Bibliothèque de l'IPRAUS (Ecole d'architecture Paris-Belleville)
- + Archives d'Outre-mer d'Aix-en-Provence
- + Centre national des archives N°2 à Hô Chi Minh-ville
- + Bibliothèque des Sciences générales de HCMV
- + Bibliothèque de l'IDECAF à HCMV
- + Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV
- + Archives des chercheurs, architectes : Nguyễn Đình Đầu, Trương Quang Thao, Trần Thị Thu Hằng.
- + Le site web : L'Indochine Coloniale : <http://belleindochine.free.fr/> et plusieurs autres sites web sur la ville de Saigon.

### . *Sources contemporaines* :

La consultation des textes législatifs, des dossiers sur les projets et sur les directives de gestion aux Services de l'urbanisme et de l'architecture, Service de planification et d'investissement, des recherches de l'Institut d'économie de la ville sur les investissements immobiliers à HCMV, du Service de sciences et de technologies, des articles de presse, et la participation aux conférences sur les projets d'urbanisme et d'architecture actuels dans le centre existant organisé par le SUAHCVM ont été importantes pour comprendre l'évolution du centre dans un temps de mutation brutale.



Documents d'urbanisme : Projets d'aménagement de Saigon de l'époque coloniale et américaine, Schémas directeurs de Hô Chi Minh-ville, Plans d'urbanisme généraux des premier et troisième arrondissements, Plan détaillé de rénovation et d'aménagement du centre-ville de Hô Chi Minh-ville, Projet de conception de la rue Nguyễn Văn Trỗi et du boulevard Est-Ouest (de l'Institut d'urbanisme de la ville et du SUAHCMV), Projet d'aménagement de Thủ Thiêm (de Sasaki), Projets de conception urbaine du centre-ville (de Nikken Sekkei et d'autres équipes).

Documents législatifs : Textes législatifs de l'époque coloniale, américaine, d'après-guerre et contemporaine. Loi de construction de 2003, Loi foncière de 2001, Loi de logement de 2005, Loi d'urbanisme de 2009, Standards de conception des édifices urbaines, Règlements de construction vietnamiennes, Décision No.322-BXD/DT de 1993 promulguant la Réglementation concernant l'élaboration des plans d'aménagement urbain. Arrêté 08/2005/ND-CP sur l'urbanisme et Instruction 15/2005/TT-BXD, Arrêté 29/2007/ND-CP sur la gestion urbaine et architecturale et Instruction 08/2007/TT-BXD. Décisions 3665 et 2542 de la Municipalité concernant la réglementation sur l'architecture à Hô Chi Minh-ville. Réglementation sur l'architecture des maisons mitoyennes en rangée dans les zones urbaines existantes à Hô Chi Minh-ville, Réglementation sur l'architecture de quatre îlots en face du Palais de Réunification, Réglementation de gestion architecturale urbaine du centre-ville de HCMV.

. *Relevés des études de cas* : Les relevés associés aux interviews des habitants, la consultation de la presse et des sites web sur les projets, et les photos, nous ont aidé à comprendre les cas de la maison de Mme. H sur la rue Lê Thánh Tôn, des projets d'Eden (Vincom A et B) et de l'immeuble d'habitation sur la rue Bà Huyện Thanh Quan. Concernant les quartiers de la Marine et du Ministère de la Police, les visites de terrains et les relevés par photos nous ont aidé à évaluer la situation des quartiers.

. *Interviews des experts, des habitants* :

+ Nous avons fait une interview ouverte à propos de la situation du centre-ville durant les années 1976-1986, d'un habitant âgé, intellectuel, qui l'a fréquenté et y a habité dès les années d'après-guerre.

+ Nous avons aussi interviewé, avec des questions ouvertes, des habitants âgés, intellectuels sur les projets d'Eden, de l'immeuble d'habitation sur la rue Bà Huyện Thanh Quan.

+ Notre recherche se base aussi sur les interviews ouvertes du chef du Département de gestion du centre (SUAHCMV) sur le fonctionnement du Bureau de l'architecte en chef, du Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV, sur la conception des Règlementations d'architecture urbaine et du projet de conception urbaine du centre existant dont il est l'un des principaux responsables.

#### - *Méthodes de traitement des matériaux*

Une analyse des transformations typo-morphologiques du centre de Hô Chi Minh-ville à travers les plans nous permet d'aborder la formation et l'évolution de l'espace central depuis l'arrivée des Français jusqu'en 2013 date de l'approbation du projet de conception urbaine du centre existant (de 930 hectares). Ensuite, nous abordons notre sujet via une approche analytique typo-morphologique pour décrire les transformations du cadre bâti dans le centre, à travers une analyse des plans cadastraux et des photos historiques de l'époque coloniale et américaine et de ceux de l'époque contemporaine. Parallèlement, nous étudions les outils d'urbanisme de ces époques (qui comprennent les plans d'urbanisme, les projets de conception, les programmes de construction et de rénovation urbaine, les lois, arrêtés, décrets, circulations, décisions du gouvernement vietnamien à plusieurs niveaux - du central au local -, les règlements, les directives, les codes) comme vecteurs qui conduisent ces transformations urbaines. En termes d'acteurs, une analyse synthétique du rôle de chacun d'eux est traitée, en recueillant tout d'abord des informations dans les archives (pour les époques coloniales et américaine), dans les journaux et les revues locales (pour l'époque contemporaine). Pour les initiatives du Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV, nous avons eu l'occasion

d'effectuer des entretiens ouverts avec les responsables de SUAHCMV pour comprendre leurs objectifs, méthodes et façons d'agir, et évaluer leurs rôles, et leur outil conceptuel et pratique.

### **Constitution de l'étude**

*Introduction* : Problématique, Questions de recherche, Hypothèses, Méthodologie de recherche

*Première partie* : L'espace central de Saigon-Hô Chi Minh-ville, entre projets d'urbanisme et investissements immobiliers privés (1861-2002)

*Deuxième partie* : L'espace central de Saigon-Hô Chi Minh-ville, entre gestion urbaine et investissements immobiliers privés (1910-2002)

*Troisième partie* : Les nouveaux outils d'urbanisme au service de l'aménagement du centre de Hô Chi Minh-ville (de 2002 à nos jours)

*Conclusion* Une ville-centre dans le nouveau millénaire asiatique

Il faut souligner que si la première partie de cette thèse se concentre sur les projets urbains publics et leur rôle dans la production de l'espace central de HCMV, la deuxième partie aborde le dynamisme des réglementations et le fonctionnement des institutions en termes de gestion urbaine par rapport aux constructions privées, notamment dans le contexte de commercialisation des propriétés immobilières. Dans la dernière partie, parallèlement à une confrontation des programmes et projets urbains publics et de leurs impacts sur les transformations spatiales, les recours aux nouveaux règlements et à l'expertise internationale en matière d'urbanisme sont considérés comme des moyens d'encadrement et de coordination des initiatives privées.

**PREMIERE PARTIE**

**L'ESPACE CENTRAL DE SAIGON - HO CHI MINH-VILLE,  
ENTRE PROJETS D'URBANISME ET INVESTISSEMENTS  
IMMOBILIERS PRIVES (1861-2002)**

## INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE

Saigon - ancien nom de Hô Chi Minh-ville<sup>35</sup> - devient une cité à partir de 1772. Protégée par le retranchement de Bán Bích et enrichie par les rues commerciales et artisanales à l'intérieur de ce retranchement où le commerce du riz joue un rôle primordial dans son développement, elle profite du réseau navigable du delta Mékong en ville, où se rassemble une population mixte composée de *Việt*, Chinois, Khmers, *Chăm* et des Occidentaux. Au 19<sup>e</sup> siècle, Saigon se dote successivement de deux citadelles de style occidental, renforçant sa domination politique et économique au sud du Vietnam. Profitant de conditions favorables, la ville s'accroît et s'étend, dépassant la limite du plan de 1862 de Coffyn à partir de 1954 avec l'établissement des quartiers des immigrants venus du Nord. Cependant, dans ce territoire délimité par le plan de Coffyn, il existe plusieurs terrains vacants qui ne sont investis que dans les années 1990.

Faute de moyens financiers et d'outils de gestion efficaces, de l'époque coloniale française jusqu'à l'époque contemporaine, Saigon est confrontée à des difficultés dans la réalisation de ses plans d'aménagement, et son développement se base en majeure partie sur les activités de construction et d'investissement des habitants et des promoteurs privés. Ce contexte entraîne une situation incontrôlable quant à la qualité de l'hygiène publique et l'esthétique architecturale et urbaine des quartiers, nouveaux et vieux, et aussi la perte de forme et de typologie de valeur historique des quartiers de la ville.

La première partie de cette thèse est consacrée à l'appréhension des dynamismes et de la situation des transformations architecturales urbaines de l'espace central de HCMV. Cet

---

<sup>35</sup> Saigon est un nom populaire, donné par la population locale à partir de 1623 avec l'implantation d'un poste des impôts. (Les Vietnamiens y viennent défricher dès le milieu du 16<sup>e</sup> siècle, fuyant les misères guerrières et économiques ou une société strictement codifiée dans leurs villages natals). Le Marché de Saigon (c'est-à-dire Cholon) est probablement établi à la fin du 17<sup>e</sup> siècle ou au début du 18<sup>e</sup> siècle. Saigon est aussi un nom semi-officiel, mentionné dans l'écriture ancienne. Officiellement, la ville de Saigon prend son nom à partir de l'approbation d'un Arrêté de l'Amiral Bonnard, daté du 11 avril 1864, déterminant sa limite, entourée par l'arroyo Thị Nghè, la rivière de Saigon, l'arroyo Tàu Hũ, et une ligne qui se prolonge de la pagode Cây Mai au rempart Chí Hòa, et finalement rejoint l'arroyo Thị Nghè, couvrant un territoire de 2500 hectares. Voir: Nguyễn, Đình Đầu, « Địa lý lịch sử Thành phố Hồ Chí Minh » (Géographie et histoire de HCMV), in Trần, Văn Giàu, Trần, Bạch Đằng, Lê, Trung Khá, Võ, Sĩ Khải, Nguyễn, Đình Đầu, *Địa chí văn hóa Thành phố Hồ Chí Minh (Monographie culturelle de HCMV)*, HCMV, Maison d'édition de HCMV, 1987, pp.216-231.

espace comprend essentiellement le territoire de la ville européenne de Saigon des années 1920. Il est étudié à travers une analyse des plans cadastraux historiques et des projets d'urbanisme de Saigon, effectués par les officiers de la Marine coloniale, par les architectes-urbanistes français, américains et vietnamiens pendant son évolution depuis les époques coloniales française, américaine, de post-guerre, de post-Renouveau économique de 1986 jusqu'au milieu des années 1990 – date de naissance de plusieurs plans d'urbanisme de HCMV, en particulier de son centre-ville, face au nouveau contexte de développement économique.

Parmi ces plans, ceux de l'époque coloniale constituent des ressources importantes pour comprendre la fondation historique de la ville coloniale, constituant le centre-ville de HCMV, dont certaines de ses traces matérielles sont toujours visibles. Le plan de Coffyn de 1862, les grands projets d'utilité publique (assainissement du Marais Boresse, ouverture ou prolongement des rues et boulevards, équipements publics des quartiers populaires) et les projets de construction d'habitation pour les travailleurs urbains constituent des projets réalisés partiellement par le budget public de cette époque, incitant les habitants et les promoteurs (locaux ou ressortissants étrangers) à construire et à investir dans les quartiers concernés de la ville de Saigon.

## **I.1. La formation du centre de la ville coloniale : Saigon**

Dès la conquête de l'Armée française en 1859, Saigon se transforme. D'une agglomération composée d'une citadelle construite par ordre du roi annamite Minh Mạng (la ville haute, administrative et militaire) et des « 40 villages annamites représentant plus de cinquante mille âmes »<sup>36</sup> (la ville basse, commerçante, sur les rives de la rivière de Saigon), elle devient ville coloniale, aménagée selon la vision des amiraux et des gouverneurs français, et conçue en même temps par la construction des promoteurs privés.

Parallèlement à la formation et au développement de Saigon, Cholon se développe en tant que ville chinoise, carrefour d'échanges des produits agricoles du delta Mékong, et constituant une dynamique importante pour ces deux villes.

### ***I.1.1. Des principes du développement aux initiatives individuelles – Le projet de ville de 500.000 habitants***

Dans un contexte où s'élèvent en métropole des critiques concernant les expéditions onéreuses vers les colonies, les amiraux, les officiers de la Marine, les représentants des ports français, les commerçants, et capitalistes industriels français qui préconisent la conquête et la colonisation de la Cochinchine, doivent prouver que cette colonie n'est pas un fardeau pour le budget de la métropole. L'autorité coloniale doit être autonome financièrement. Dès cette période pionnière, la perception des impôts et la vente des terrains aux défricheurs et aux promoteurs vont être les moyens principaux pour construire le budget de la Cochinchine utilisé par les autorités coloniales. Les réalisations coloniales en Cochinchine et particulièrement à Saigon servent aussi à affirmer le rôle de la France dans les négociations avec la Cour de Hué.

---

<sup>36</sup> Bouchot, Jean, « La Naissance et les premières années de Saigon ville française », Extrait du *Bulletin de la Société des Etudes Indochinoises*, Nouvelle Série, t.II, No.2, Avril-Juin, Saigon, Editions Albert Portail, 1927, p.15. Ce dernier cite : *Annuaire de la Cochinchine française pour 1865*, p.49. L'emplacement de ces villages n'est présenté dans aucun plan historique de Saigon.

Arrivé à Saigon en novembre 1861, l'Amiral Bonnard joue rapidement le rôle de constructeur de la ville de Saigon. Il définit les principes du développement de la ville qui mettent l'accent sur les ressources financières des individus et les initiatives individuelles pour la construction, tandis que la viabilisation des réseaux routiers est à la charge des autorités françaises<sup>37</sup>. Par ces principes, les autorités coloniales encouragent les promoteurs individuels à investir dans le domaine immobilier, permettant le développement rapide de Saigon.

Le Colonel du Génie Coffyn est mandaté par ordre de l'Amiral Bonnard pour réaliser l'étude du projet d'aménagement de Saigon-Cholon. Présenté à l'Amiral le 30 avril 1862, ce plan est prévu pour une ville de 500.000 âmes, réunissant les deux centres, administratif et commercial, Saigon et Cholon<sup>38</sup> (Carte I.1.1).

Ce projet est basé sur l'étendue de Saigon fixée par l'arrêté du Vice-amiral Charner en date du 11 avril 1861, assignant pour limites : l'arroyo Chinois, l'arroyo de l'Avalanche, le fleuve de Saigon et la ligne joignant la Pagode de Cáy Mai aux anciennes fortifications de Chí Hòa<sup>39</sup>. Prenant une forme polygonale, la ville est entourée par des cours d'eau naturels et un canal de jonction de l'arroyo Chinois à l'arroyo de l'Avalanche qui est envisagé, couvrant un territoire d'environ 2.500 hectares. En dehors de cette limite, sur la rive gauche du fleuve (aujourd'hui Thủ Thiêm) et sur la rive droite de l'arroyo Chinois (quartier de Khánh Hội) se trouvent les faubourgs destinés aux ateliers et fabriques – zone de production pour la ville de Saigon. Coffyn prévoit aussi de réserver ces terrains au développement des zones résidentielles des autochtones, ouvriers ou autres, en les éloignant de la ville européenne.

---

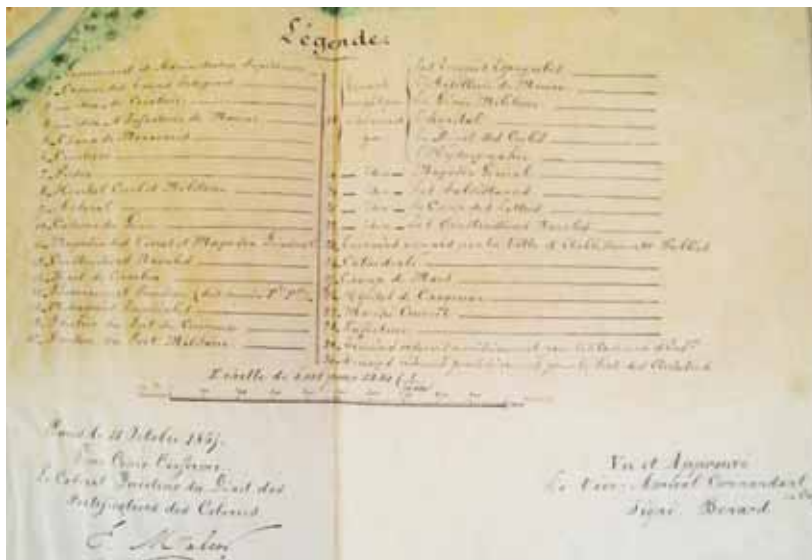
<sup>37</sup> Tainturier, François, « Architectures et urbanisme sous l'administration française », in : Lê, Quang Ninh et Doyet, Stéphane, (éd.), *Saigon, Architectures-Urbanisme, 1698-1998*, HCMV, Maison d'édition de HCMV, 1998, p.75.

<sup>38</sup> Le Directeur du Génie, *Projet de ville pour 500.000 habitants à Saigon, 1865*. (Un dessin en calque). CAOM, DFC Asie. Cote XXV/mémoires/104/51.

<sup>39</sup> Nous n'avons plus trace de cet arrêté.



**Carte I.1.1.** Projet d'aménagement de Saigon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, présenté à l'Amiral le 30 avril 1862, par Coffyn. Ce plan est prévu pour une ville de 500.000 habitants (Source : CAOM).



A gauche : Extrait du plan de Coffyn pour Saigon-Cholon : la légende.

A cette époque, la population totale de la Cochinchine est de plus d'un million d'habitants et la France n'est en possession que de trois provinces sur les six<sup>40</sup>. Aussi, ce projet, prévu pour une population de Saigon de 500.000 à 600.000 habitants, est-il jugé irréaliste. Toutefois, il est intéressant de noter que la vision du Colonel Coffyn pour l'aménagement de Saigon et de ses alentours conserve toujours un intérêt après plus d'un siècle : le secteur de production industrielle des Français et Chinois se développe le long de l'arroyo B́n Ngh́ (arroyo Chinois) dès la fin du 19<sup>e</sup> siècle quand Saigon et Cholon se réunissent, le développement de Thủ Thiêm attire l'attention des autorités saïgonnaises dans les années 1960 ou encore quand la question de la constitution d'un axe paysager et du développement immobilier important le long du fleuve de Saigon et de la conservation du noyau écologique de la péninsule de Thủ Thiêm devient primordiale dans les années 2000.

Le plan de Coffyn est, en premier lieu, un plan de lotissement, servant de base pour les tentatives de vente des terrains de Saigon aux promoteurs dans le but de remplir les caisses des autorités coloniales et de promouvoir les investissements immobiliers dans la ville. Adoptant les principes résultant des expériences acquises en Algérie et à Singapour, le lotissement des terrains comporte quatre catégories de parcelles:

1 <sup>ère</sup> catégorie :	maisons de marchands sur les quais :	10x12 = 120m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup> catégorie :	maisons de négociants sur les quais :	20x20 = 400m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> catégorie :	maisons dans l'intérieur de la ville :	20x80 = 1600m <sup>2</sup>
4 <sup>e</sup> catégorie :	maisons dans les faubourgs :	50x90 = 4500m <sup>2</sup>

En organisant ce lotissement, et appréciant les valeurs commerciales des terrains le long des quais par rapport aux autres terrains de la ville, le Colonel Coffyn associe ses idées d'aménagement avec les réalités du développement de Saigon et ses forces économiques, liées étroitement aux cours d'eau. Les petites parcelles le long des quais donnent

---

<sup>40</sup> Nguyễn, Đình Đầu, « Địa lý lịch sử Thành phố Hồ Chí Minh » (Géographie et histoire de HCMV), in : Trần, Văn Giàu, Trần, Bạch Đằng, Lê, Trung Khá, Võ, Sĩ Khải, Nguyễn, Đình Đầu, *Địa chí văn hóa Thành phố Hồ Chí Minh (Monographie culturelle de HCMV)*, HCMV, Maison d'édition de HCMV, 1987, p.230.

naissance à la ville commerciale des compartiments chinois, tandis que les grandes parcelles à l'intérieur de la ville fondent la base de lotissement des maisons européennes et du quartier de villas coloniales dans les années suivantes. Il est possible que les maisons dans les faubourgs réservées à la population indigène soient construites sur les plus grands terrains pour que ces habitants puissent habiter des maisons se trouvant au centre d'un jardin comme avant l'arrivée des Français.

Un des points importants de ce premier plan d'aménagement est le zonage (Carte I.1.2). Coffyn divise la ville en deux grands quartiers monofonctionnels : un quartier administratif et un quartier commercial et industriel ou d'affaires. Le premier est choisi à l'est de la grande rue N°14 ou rue Impériale jusqu'à l'arroyo de l'Avalanche sur une superficie d'environ 200 hectares. C'est là, sur le site de la citadelle, que se trouvent les Hôtels du Gouvernement et de l'Administration supérieure ; les casernes et le Camp des Lettrés se trouvent dans les grands îlots à l'ouest, au nord et à l'est de la citadelle ; l'arsenal et les magasins généraux et des vivres se trouvent à l'est de la citadelle au bord de l'arroyo de l'Avalanche ; le cimetière, la prison et l'hôpital civil et militaire se trouvent dans les îlots au nord près de l'arroyo de l'Avalanche ; tout juste au sud de la citadelle, on trouve les terrains plus petits occupés par la ville et les établissements publics ; le long du fleuve, les terrains grands et irréguliers sont occupés par le dépôt de charbon, provisoirement par le Magasin général et les subsistances, les constructions navales ; et enfin, à côté du dernier secteur, les plus petits îlots du côté est de la rue N°14 sont utilisés provisoirement par les troupes espagnoles, l'Artillerie de Marine, le Génie militaire, l'Hôpital, le Dépôt des Coolies, l'Hydrographie.

Quant au deuxième quartier, prolongeant la partie située à l'ouest de cette même rue (y compris la ville chinoise), et limité au nord-ouest par le canal de jonction pour une superficie d'environ 2300 hectares, il est affecté à la ville des affaires, et comporte les établissements civils et ceux de l'élite saigonnaise, comme la cathédrale, l'hôtel du Gouvernement provisoire, l'hôpital de Chợ Quán, le marché couvert et la préfecture de Cholon, etc. Les deux places importantes de la ville des affaires sur le territoire de Saigon

sont une place semi-circulaire autour de laquelle se concentrent de nombreux établissements de la ville et la place de la cathédrale près de l'Hôtel du Gouvernement provisoire. Il est intéressant de remarquer que Coffyn choisit aussi la rue N°14 – axe principal de la citadelle de 1790 comme axe principal, divisant la ville de Saigon en 1862 en deux quartiers et que les caractéristiques d'une ville militaire demeurent nettement dans l'aménagement du Colonel Coffyn par la présence de nombreux grands terrains affectés à l'Armée.

**Carte I.1.2.** Extrait du plan de Coffyn. La ville de Saigon de Coffyn est divisée en deux quartiers par la rue Impériale (ou rue N°14) (Source : CAOM).



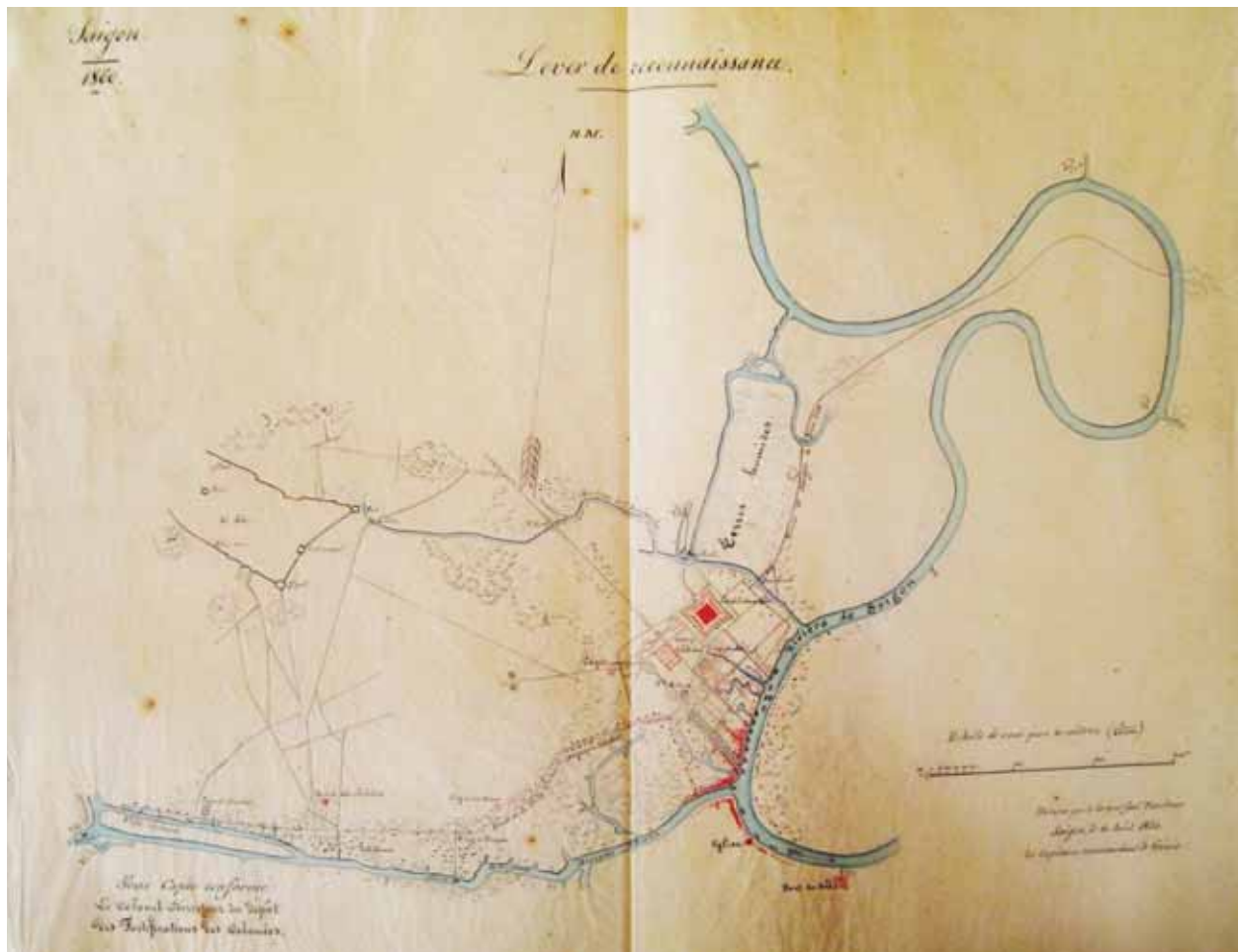
En superposant les relevés de reconnaissance de lieu de Saigon dessinés le 25 août 1860 par le Sergent Jour Faucheur (Capitaine commandant de Génie)<sup>41</sup> (Carte I.1.3) et le plan de la ville de Saigon de Coffyn de 1862, nous remarquons que Coffyn sauvegarde la trace des rues existantes qui relient le fleuve de Saigon et le plateau, suivant l'orientation du nord-ouest au sud-est, comme la rue N°4 (boulevard de la Citadelle) amenant à la porte centrale de la citadelle de Minh Mạng (cette rue existe depuis l'aménagement de la citadelle de 1790), la rue N°14 (rue Paul Blanchy) – l'axe principal de la citadelle de Gia Long et de la ville de Saigon allant du nord-ouest au sud-est, la rue N°15 (rue Catinat) – la plus ancienne rue commerciale de Saigon, les rues N°18 le long de l'arroyo (boulevard Charner), et la rue N°26 (rue de l'Impératrice). Ce sont quelques « chemins étroits, mais exhausés au-dessus du niveau de la mer [qui] ralliaient la ville industrielle avec les quartiers aristocratiques »<sup>42</sup>, qui sont peut-être percés par les autorités et la population des villages annamites au bord du fleuve de Saigon et de l'arroyo chinois pour relier ces villages avec le plateau, et qui existent depuis l'aménagement de Le Brun en 1790. Partant de la Citadelle (centre du pouvoir politique de l'administration coloniale), les rues des côtés de la citadelle Phụng sont prises « pour directions des rues principales, ce qui nous a donné les grandes voies perpendiculaires et parallèles à la rivière de Saigon. Quant aux rues secondaires, elles ont été tracées de manière à s'agencer le mieux possible avec les premières, selon les accidents de terrain qu'elles devaient traverser ». La sauvegarde et l'alignement des arroyos dans la ville base de Saigon est aussi proposé, mettant en valeur les caractéristiques d'une ville construite autour de l'eau.

---

<sup>41</sup> CAOM, Dépôt de fortifications des Colonies.

<sup>42</sup> Bouchot, Jean, *op.cit.*, p.22. Bouchot se réfère au *Courrier de Saigon*, 5 juin 1865.

**Carte I.1.3.** Relevé de reconnaissance de lieu de Saigon, dessiné le 25 août 1860 par le Sergent Jour Faucheur (Capitaine commandant de Génie) originellement à l'échelle 1/40.000<sup>ème</sup> (Source : CAOM).



Dans le texte qui appuie son projet, Coffyn mentionne un premier projet de ville qui « avait été étudié et qu'il importait d'autant plus de respecter, qu'il avait reçu un commencement d'application sur le terrain, que des rues avaient été percées et des concessions provisoires faites ». Il est possible que Coffyn parle du plan d'organisation de Saigon établi par le Capitaine de frégate d'Ariès - commandant supérieur à Saigon de 1859 à 1861 pour le programme d'« ouvrages neufs »<sup>43</sup>. Il est intéressant aussi de vérifier comment le plan initial d'organisation de la ville de Saigon d'Ariès sert comme plan de référence pour le plan de Coffyn de 1863. En confrontant le relevé de lieu de Saigon en

<sup>43</sup> Nous ne trouvons pas les traces de ce plan de Saigon du Commandant d'Ariès.

1860 du Sergent Jour Faucheur et le plan de Coffyn et en identifiant certains sites aménagés (comme le terrain réservé par d'Ariès à l'hôtel du Gouvernement provisoire toujours présent dans le plan de Coffyn ou les concessions octroyées aux catholiques au sud-est de la citadelle et aux commerçants français dans la ville basse en 1861), nous pouvons supposer que Coffyn, dans son plan de Saigon, conserve les traces des rues N<sup>o</sup>4, 14, 15, 26 et des rues des côtés de deux citadelles de 1790 et de 1836 sauvegardées par le Commandant d'Ariès. En plus, la Route de la ville chinoise, route importante reliant les deux anciennes villes Saigon-Cholon apparue sur les plans de 1790 de Le Brun et de 1815 de Trần Văn Học, semble toujours être maintenue par d'Ariès et Coffyn, ce dernier la désignant comme rue N<sup>o</sup>17 dans son plan.

Quant au système des rues et des quais, en plus d'une hiérarchisation claire des voies sur le plan, le texte de Coffyn définit que « la largeur des rues principales [qui] est fixée à 40 mètres, celle des rues secondaires à 20 mètres. Les premières ont des trottoirs de quatre mètres de largeur le long des maisons, et deux rangées d'arbres de chaque côté. Les secondes, des trottoirs de deux mètres et une seule rangée d'arbres. Les quais de la rivière de Saigon ainsi que ceux des arroyos Chinois et de l'Avalanche ont 40 mètres de largeur comme les rues principales ; ils comportent des trottoirs de 6 mètres et deux rangées d'arbres du côté des maisons et pourront en outre, au besoin, recevoir une ligne de chemin de fer ». Dans le quadrillage des rues de Coffyn, la rue N<sup>o</sup>25 (la future rue Chasseloup Laubat) joue le rôle de route principale reliant Saigon et Cholon, remplaçant la Route de la ville chinoise plus sinueuse.

Coffyn est également attentif à l'aménagement des places publiques et des quais utiles à la santé des habitants, des fontaines et bornes-fontaines, ayant recours aux eaux souterraines, et à l'évacuation des eaux pluviales et ménagères, réglant les problèmes de faible hauteur du sol de Saigon par rapport à la rivière et ses affluents en prévoyant de creuser « un grand étang central vers lequel rayonneraient quatre égouts et [qui] s'alimenterait au moyen des égouts collecteurs eux-mêmes et de la marée ».

Approuvé par l'Amiral Bonnard le 10 mai 1862, ce plan de la ville de 500.000 âmes à Saigon est réalisé partiellement et ensuite abandonné, faute de moyens financiers et matériels lors de la construction de la ville. Bien que certains jugent le plan de Coffyn irréaliste par rapport à la taille de la ville ou dépourvu d'esthétique urbaine, l'analyse des plans de Saigon dans les années suivantes nous montre comment ce plan influence les premiers lotissements de Saigon faits par l'Amiral Bonnard et la structure morphologique de la ville de Saigon à travers son évolution.

### ***1.1.2. Les premiers lotissements***

Il importe à l'Amiral Bonnard de lancer au plus vite le programme de lotissement pour construire la ville européenne à Saigon. En effet, les opérations militaires terminées, les demandes de terrains arrivent en masse au bureau du gouvernement et la vente des terrains permettrait d'apporter des ressources ; d'autre part, l'Amiral veut accélérer le développement de la ville de Saigon pour avoir des arguments valables prouvant le rôle positif de la Cochinchine dans l'économie de la métropole française, et ainsi la position de la France en Cochinchine vis-à-vis de la Cour de Huê<sup>44</sup>.

En dehors des concessions provisoires des terrains de la ville de Saigon à certains établissements ou particuliers, l'Amiral Bonnard signe le 20 février 1862 une décision réglementant la première vente aux enchères de terrains composant le territoire de Saigon. Nous n'avons trouvé que peu d'archives concernant les premières ventes de la ville de Saigon faites avant l'approbation du plan de Coffyn.

Les tailles des parcelles de terrain découpées par le plan de d'Ariès sont variées et se basent sur leurs localisations. Par exemple, les parcelles dans la ville basse sont plus petites et moins chères (1/100<sup>ème</sup> de piastre par m<sup>2</sup>), pour favoriser l'installation des petits commerçants vietnamiens dans ce quartier de la ville, tandis que les autres parcelles dans la ville basse donnant sur les quais sont beaucoup plus chères (6/100<sup>ème</sup> de piastre par

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, p.42.



m<sup>2</sup>), et sont réservées aux maisons de commerce, de compagnies maritimes, et plus tard aux banques ; les grandes parcelles sur le Plateau sont vendues au prix de 3/100<sup>ème</sup> de piastre par m<sup>2</sup>, et sont destinées aux habitations de type européen<sup>45</sup>. Cette politique des autorités coloniales attire rapidement les promoteurs pionniers dans la construction de bâtiments mixtes associant habitat et commerce ; à titre d'exemple, on peut relever les cités Afoun située sur la place du marché, A-Pan rue Catinat, Wang Tai sur le quai du Commerce, Ban-Hap rue d'Adran, construites quelques années plus tard. Ces promoteurs-entrepreneurs d'origine singapourienne amènent avec eux les artisans et une nouvelle technique de construction, introduisant les premières rangées de compartiments à étages à Saigon<sup>46</sup>. Ce type d'habitat « compartiment chinois » (des années 1860) apparaît pour la première fois à Saigon, marquant une image typique de cette période d'évolution urbaine et architecturale de Saigon, différente de celle des années 1910-20. En élevant les compartiments chinois dans la ville basse et à Cholon, la préoccupation des promoteurs privés concernant les investissements, soutenus par la politique urbaine des autorités coloniales, devient évidente dans le contexte du développement urbain de Saigon-Cholon. Les statistiques montrent de surcroît le développement considérable d'habitations de type européen pendant les années 1860<sup>47</sup>, suite aux ventes de terrains sur le Plateau :

1862 : 40 maisons européennes, dont 37 maisons en bois

1865 : 200 maisons européennes, dont 107 maisons en bois

1866 : 427 maisons européennes, dont 226 maisons en bois

Le paragraphe 6 de cette décision confirme :

« Toute personne qui posséderait des titres reconnus valables soit sur des terrains mis en vente, soit sur des maisons, bâtisses ou établissements qui en sont la dépendance, sera dépossédée pour cause d'utilité publique, et les nouveaux acquéreurs seront chargés de les indemniser »<sup>48</sup>.

---

<sup>45</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, p.75

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> Bouchot, Jean, *op.cit.*, p.79. Pourtant, Bouchot ne nous donne pas la source de ces chiffres.

<sup>48</sup> *Ibid.*, p.43.

Mais ce principe de l'indemnisation est vite abandonné. Dans une nouvelle décision datée de 6 mai 1862, l'Amiral Bonnard accepte de concéder une partie de la rive droite de l'arroyo Chinois (quartier de Khánh Hội) pour l'installation<sup>49</sup> des populations vietnamiennes dépossédées de leurs terres mises en vente. Dans le projet de Coffyn, il est prévu d'aménager ces terrains en faubourg près du quartier industriel. Par cette initiative, les autorités coloniales évitent les conflits avec les anciens habitants autochtones du territoire de Saigon.

Dans la Décision du 20 février 1862 concernant la vente des terrains, les autorités françaises fixent le taux des redevances annuelles par mètre carré. Mais cette décision est dépourvue de précision ; par exemple, les ventes sont proposées sans périodicité, il n'existe pas de concours d'acquéreurs, et les prix de vente pour les différents terrains sont réglementés en un seul bloc de frais<sup>50</sup>.

Très tôt après l'approbation du plan de la ville de 500.000 habitants du Colonel Coffyn, en juin 1862, l'Amiral Bonnard donne l'ordre de commencer à exécuter ce projet. Pendant les premières années de l'administration coloniale de 1862-69, de nombreux lotissements sont réalisés, particulièrement dans la ville basse et sur le plateau de Saigon.

Le 28 août 1862, une décision signée par Bonnard, concédant à la Mission de la Cochinchine Occidentale un terrain situé dans la ville de Saigon - une « portion quadrangulaire de terrain comprise entre les quatre rues portant les numéros 2, 4, 19 et 23 » (apparues dans le plan originel de la ville de Saigon fait par Coffyn en date du 10 mai 1862)<sup>51</sup>. Dans le plan de Coffyn, ce terrain sera occupé par la ville et les établissements publics. L'Evêque Lefèbvre réserve une partie de terrain pour la construction du Séminaire de Saint-Joseph inauguré en 1866 sous la direction et avec le budget de l'Evêque Wibaux. Il cède le reste de ce terrain aux sœurs de Saint-Paul de

---

<sup>49</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, p.77.

<sup>50</sup> Bouchot, Jean, *op.cit.*, p.44.

<sup>51</sup> Laffont, E., Fonsagrives, J.-B, *Répertoire de législation et règlements de la Cochinchine* (1/1/1889), Paris, A. Rousseau, 1890, p.666.

Chartres. Les sœurs carmélites ont obtenu du Vice-amiral Bonnard l'autorisation verbale de construire sur ce terrain un monastère. Le 22 avril 1869, un arrêté signé par G. Ohier<sup>52</sup> fixe les limites et l'étendue du terrain domanial concédé aux carmélites et sur lequel elles édifient le monastère St-Joseph. Par ces initiatives, un centre de formation des missionnaires catholiques, avec monastères, couvents, école chrétienne, etc., est formé dès les premières années de la fondation de la Saïgon coloniale. Le deuxième centre catholique de cette époque est l'Immaculée conception, première église en bois de Saïgon, construite au bord du canal Charner. (L'aménagement de cette église n'est pas prévu dans le plan de Coffyn). Rapidement abîmée, cette première église n'est utilisée que pendant cinq ans avant d'être déménagée dans un hall du Palais provisoire des Amiraux. Il faut attendre 1880 – date de l'inauguration de la Cathédrale de Saïgon (appelée Basilique Notre-Dame de Saïgon à partir de 1959) pour que cette dernière prenne le rôle symbolique de centre catholique de la ville, comme indiqué dans le Plan de Coffyn<sup>53</sup>.

Durant l'époque 1862-1869, les terrains à Saïgon constituent de bonnes affaires pour les premiers promoteurs, dont la plupart sont français et chinois<sup>54</sup>, car ils sont vendus à des prix très avantageux par le gouvernement provisoire des Amiraux, en ne dépassant pas 10 francs le mètre carré dans le quartier le plus apprécié de la ville. Les autorités multiplient les ventes aux enchères pour financer le programme énorme de construction du réseau d'infrastructures planifié par le Colonel Coffyn dans son plan de 1862, dont les grands travaux de remblayage, de mise hors d'eau, d'assainissement, de nivellement de la ville basse de Saïgon, et les constructions d'édifices de prestige qui forment l'image de la

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, pp.587-588.

<sup>53</sup> Les missionnaires occidentaux sont arrivés au Vietnam en 1533. La Mission de Cochinchine est établie en 1615. En 1659, par la bulle *Super cathedram*, le Pape Alexandre VII a créé deux vicariats apostoliques au Vietnam – l'un du Tonkin (*Đàng Ngoài*) et l'autre de la Cochinchine (*Đàng Trong*), deux diocèses dont le territoire correspondait à celui de la Seigneurie des Trịnh pour le Tonkin et à celui de la Seigneurie des Nguyễn pour la Cochinchine. Pendant trois siècles, les diocèses indochinois sont dirigés par les Missions étrangères de Paris. Le diocèse de Saïgon est établi (avec 23.000 catholiques en 1844) et dirigé par l'Evêque Dominique Lefèbvre jusqu'en 1864. En 1863, l'établissement du Séminaire Saint-Joseph, poursuivi par l'Evêque Lefèbvre pendant plusieurs années, est une démarche importante pour les missionnaires en Cochinchine. Pendant 350 ans (1863-2013), le Séminaire Saint-Joseph constitue l'esprit et le cerveau du Catholicisme au Sud du Vietnam.

<sup>54</sup> Bouchot, Jean, *op.cit.*, p.49.

France dans cette colonie lointaine. Par ces initiatives, les autorités sont confrontées aussi à la transformation des terrains vidés des autochtones délocalisés vers des logements plus modernes, salubres et confortables selon les normes des villes européennes. Toutefois, par manque de grands promoteurs pour réaliser les projets au niveau des quartiers, l'évolution de la ville procède « *par îlot, par construction nouvelle, par bâtiment* »<sup>55</sup>. Cette politique permet une accélération de la construction de la nouvelle ville de Saigon, mais crée aussi le premier mouvement de spéculation foncière à Saigon, rendant difficile toutes les tentatives d'aménagement et de réglementation urbaine de la ville dans les années suivantes<sup>56</sup>.

En analysant les plans des années 1863-1867, nous allons voir comment le plan de lotissement de Coffyn et cette politique de vente des terrains aux promoteurs individuels lancée par l'Amiral Bonnard constituent la structure de base de la morphologie de la ville de cette époque.

Le premier plan après l'aménagement de Coffyn est le Plan du port de Saigon, dressé en 1863 réalisé sur l'ordre de l'Amiral de La Grandière, par les ingénieurs hydrographes de la marine<sup>57</sup> (Carte I.1.4). Dans ce plan, nous remarquons que seulement un an après l'approbation du plan de lotissement de Coffyn et la vente des terrains de la ville, presque toute la ville basse et une grande partie du Plateau sont déjà loties, dotées d'un réseau planifié et aligné de rues et de canaux. L'Amiral fait réaliser ces lotissements, respectant en grande partie le plan de Coffyn qui les doit aussi au plan initial du Commandant d'Ariès dans ce secteur de la ville. Certains petits îlots ne sont toutefois pas lotis entièrement selon le plan de Coffyn, les usages de ces îlots sont parfois modifiés, s'adaptant aux besoins du moment et à la volonté des autorités françaises. Le maillage des petits îlots irréguliers dans la ville basse et des grands îlots rectangulaires du Plateau au nord et à l'ouest de la citadelle se forme déjà depuis ces années. Les deux places

---

<sup>55</sup> *Ibid.*, p.50.

<sup>56</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, p.77.

<sup>57</sup> Bouchot, Jean, *op.cit.*, p.4 et Huỳnh, Ngọc Trảng, et al., 1997, *Sài Gòn – Gia Định xưa, tư liệu và hình ảnh* (Saigon-Gia Định autrefois, documents et images), HCMV, Maison d'édition de HCMV, 174 p, pp.50-51.

importantes – l'une au bord du fleuve de Saigon, l'autre près de l'Hôtel du Gouvernement provisoire des Amiraux sont formées, seule la localisation de la place de la cathédrale est modifiée un peu plus à droite de façon à ce que la rue N°15 nommée Catinat finisse au centre de cette place. La troisième place passe par la rue N°9 et accueille la première église de Saigon, l'Immaculée Conception, dont la première pierre est posée en 1863 par Mgr Lefebvre et inaugurée en 1865<sup>58</sup>. Les autres constructions identifiées sur le plan de 1863 sont celles autour de la place de l'Horloge, sur laquelle la cathédrale de Saigon est édiflée en 1877, regroupant la tour de l'Horloge, l'Observatoire, le Trésor, et le Télégraphe, près de l'hôtel du Gouvernement provisoire. A gauche et à droite de la rue Impériale se trouvent la Caserne d'Infanterie et l'Hôpital.

Le cimetière des autochtones occupe un grand espace au nord de la rue Impériale. Sur les grands îlots à l'est et au sud-est de la citadelle s'élèvent les bâtiments de la Pyrotechnie, les magasins généraux, le Collège Annamite et la Sainte Enfance, tandis qu'un des premiers espaces verts – le Jardin zoologique – est aménagé le long de l'arroyo de l'Avalanche. L'Arsenal et l'Artillerie occupent les grands espaces le long du fleuve de Saigon, tandis qu'au sud de la ville et à l'embouchure de l'arroyo se trouvent les bâtiments des Messageries Maritimes – une des premières constructions importantes entreprises par les entrepreneurs français en 1862<sup>59</sup>. Les deux canaux bordés par les rues portant les noms de Rigault de Genouilly, Charner, Bonnard, Pellerin et Olivier et celui bordé par la rue N°3 deviennent trois axes de paysage importants de cette ville européenne, chacun portant deux rues le long des quais.

Dans le Plan de la ville et du port de Saigon établi en 1864 par F.Vidalin et G.Héraud, Ingénieurs Hydrographes à l'échelle 1/10.000<sup>e</sup> <sup>60</sup> (Carte I.1.5), nous remarquons l'emplacement réservé au Palais du Gouvernement (pose de la première pierre en 1863) au bout d'une nouvelle rue située entre les rues N°23 et 25 du plan de Coffyn, reliant ce palais avec la caserne d'Infanterie. Les terrains dans le Marais restent intacts.

---

<sup>58</sup> Bouchot, Jean, *op.cit.*, p.63.

<sup>59</sup> Bouchot, Jean, *op.cit.*, p.51.

<sup>60</sup> BNF, Site Richelieu, Département des Cartes et des Plans, GeD 230 (II, 2).

**Carte I.1.4.** Plan du port de Saigon originellement à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>, dressé en 1863 sur l'ordre de l'Amiral de La Grandière, réalisé par MM. Vidalin et G.Héraud, ingénieurs hydrographes de la marine. Dépôt des Cartes et plans de la Marine, 1866 (Source : Pineau, Louis-Georges, fonds N°075 IFA ; reproduction de l'IPRAUS).



**Carte I.1.5.** Plan de la ville et du port de Saigon établi en 1864 par F.Vidalin et G.Héraud, Ingénieurs Hydrographes originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup> (Source : BNF).



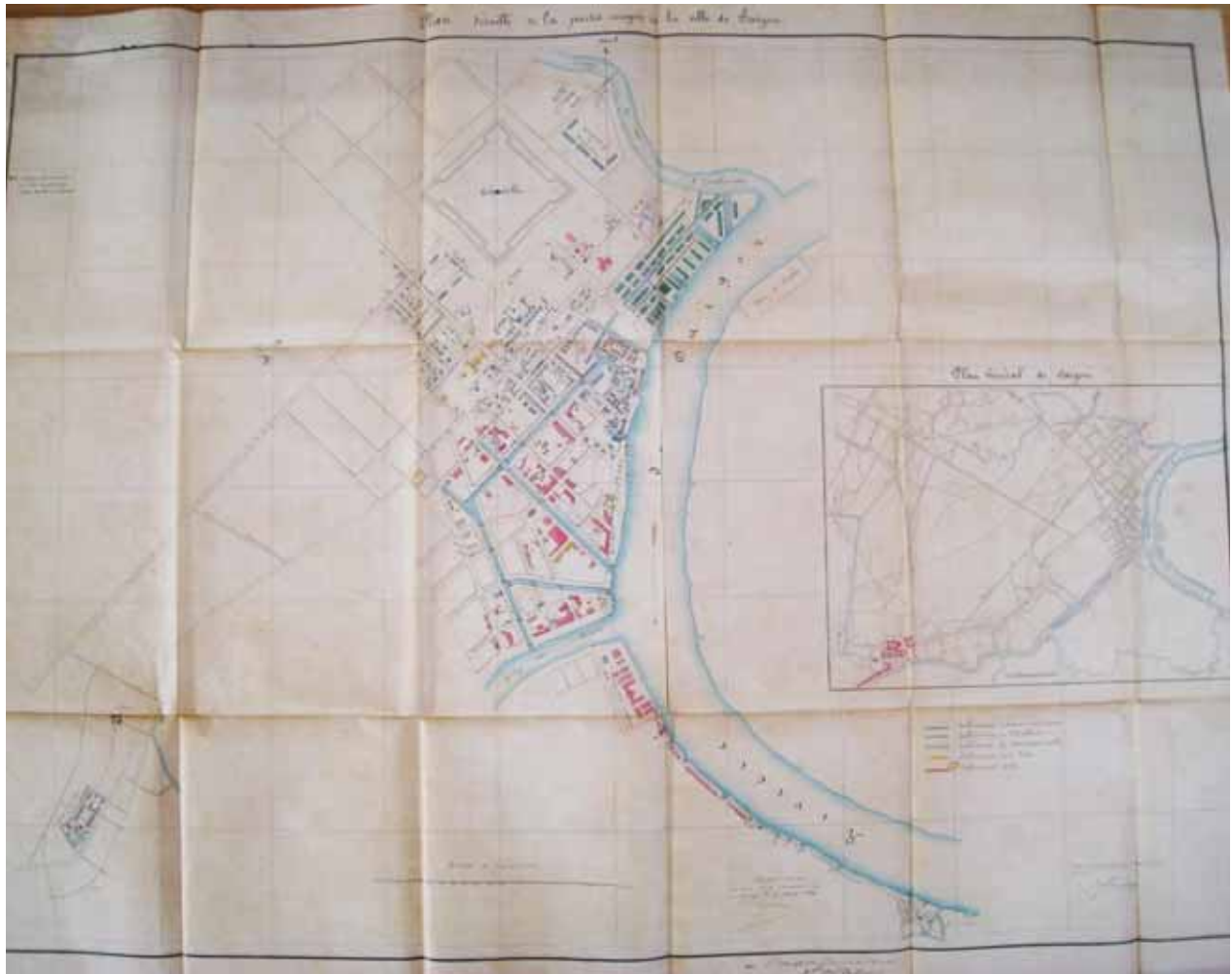
Le Plan détaillé de la partie occupée de la ville de Saigon daté de 1866, établi sous la Direction du génie à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> <sup>61</sup> (Cartes I.1.6 et I.1.7), nous donne des informations très détaillées sur la partie occupée par la ville de Saigon avec les îlots, les parcelles et les bâtiments, servant bien l'analyse morphologique de la ville de Saigon ces premières années. Dans ce plan, nous remarquons que la plupart des établissements privés dont plusieurs parcelles sont encore vacantes, se concentrent le long des arroyos dans la ville basse, dans le « quartier des affaires » de Coffyn, tandis que ceux du Service local se trouvent autour de la Place de l'horloge, comme le Palais (provisoire) du Gouvernement, la Direction de l'Intérieur, le Télégraphe, la Trésorerie, l'Imprimerie impériale. Les établissements militaires et de la Marine se dispersent sur le Plateau à l'est et à l'ouest de la rue Impériale, le long de l'arroyo de l'Avalanche, comme l'indique le plan de Coffyn. Les grandes parcelles au nord de la citadelle, réservées aux casernes, le champ de manœuvres, le cimetière, la prison, l'hôpital civil et militaire, l'Arsenal dans le plan de Coffyn sont encore inutilisés. En outre, l'hôpital de la Marine à l'angle sud de la citadelle s'agrandit, ne justifiant pas la nécessité de construire un nouvel hôpital au nord ; l'Arsenal et les constructions navales se développent mieux le long du fleuve de Saigon qu'à l'intérieur de l'arroyo, comme l'indique Coffyn. Les terrains occupés par la ville et les établissements publics sont distribués aux établissements religieux français (comme le Collège français annamite, la Ste Enfance, les Carmélites, l'Ecole chrétienne), au Jardin zoologique pour ceux qui sont au sud de la citadelle, et à la prison et aux Ponts et Chaussées dans la ville des affaires le long de la rue l'Impératrice. En général, nous pouvons conclure que les développements immobiliers de Saigon suivent encore l'organisation spatiale du plan de Coffyn, sauf quelques modifications, principalement à cause d'une pénurie de budget.

---

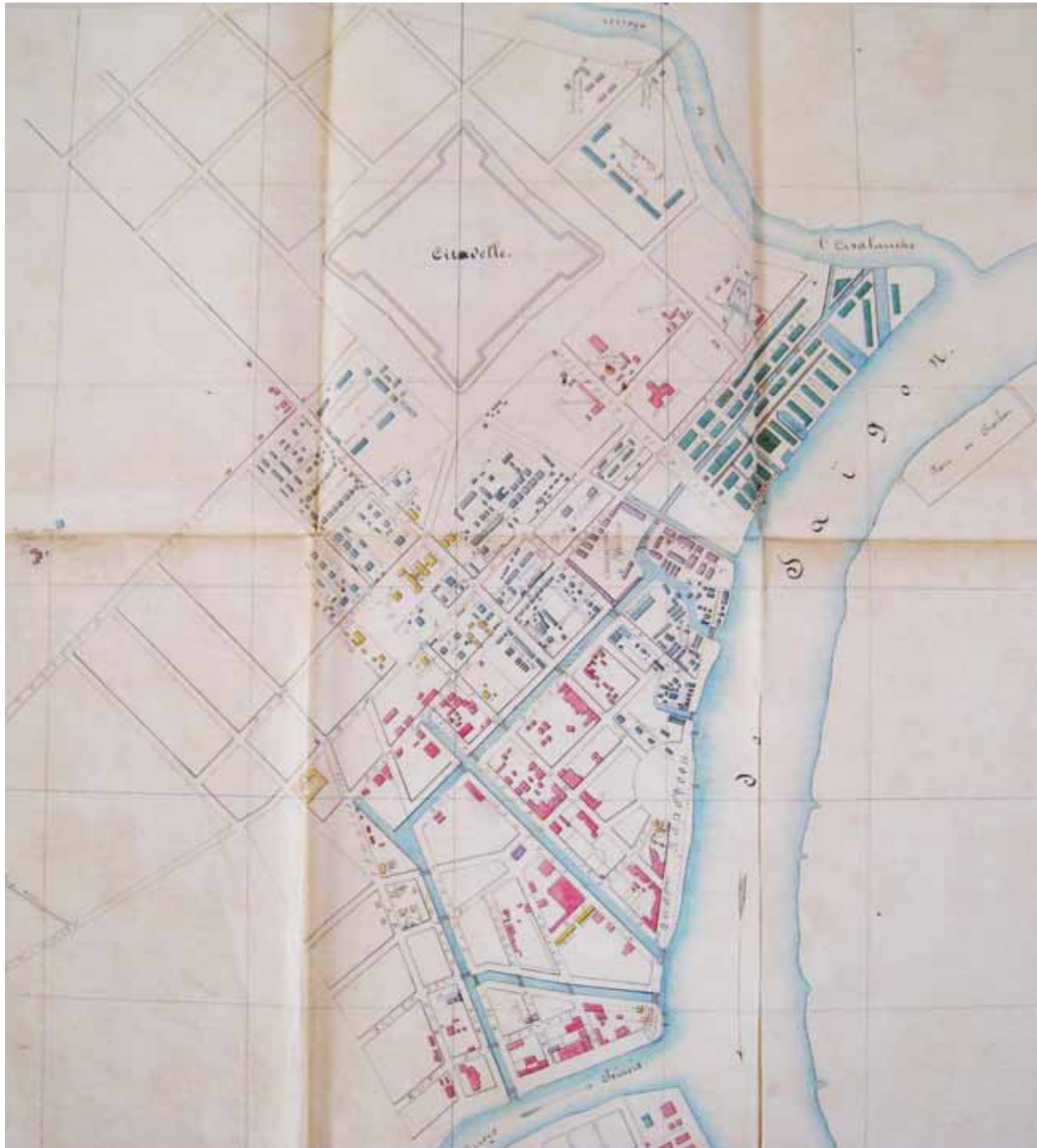
<sup>61</sup> CAOM, Dépôt des fortifications de la Colonie, Asie, XXV Cochinchine, 104-XXV/36/67-78.



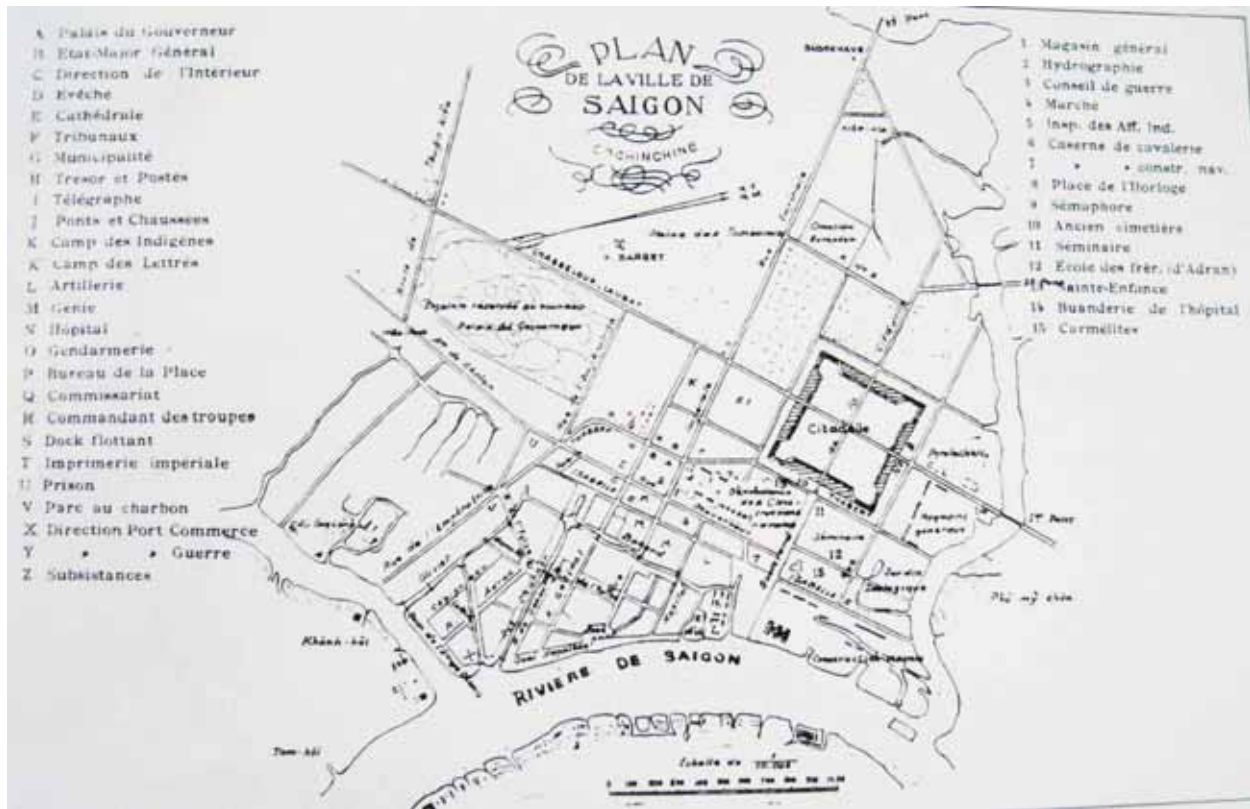
**Carte I.1.6.** Plan détaillé de la partie occupée de la ville de Saigon daté de 1866, établi sous la Direction du génie originellement à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> (Source : CAOM).



**Carte I.1.7.** Extrait du Plan détaillé de la partie occupée de la ville de Saigon daté de 1866, établi sous la Direction du génie originellement à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> (Source : CAOM).



**Carte I.1.8.** Plan de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, daté de 1867 (Source : reproduction de Huỳnh, Ngọc Trảng et al.).



Le Plan de Saigon de 1867<sup>62</sup> (Carte I.1.8) donne des informations supplémentaires concernant l'état de lotissement durant cette phase de développement de la ville : les rues se prolongent vers l'ouest jusqu'à la route de Thuận Kiêu et au nord jusqu'à la rue Chasseloup Laubat et le 3<sup>e</sup> pont, avec une grande enceinte réservée au nouveau Palais du Gouvernement - siège de pouvoir du gouvernement colonial. Ce plan affirme la volonté des autorités coloniales de s'installer dans la colonie à long terme et de créer une nouvelle image grandiose de la France dans sa colonie.

<sup>62</sup> Huỳnh, Ngọc Trảng, et al., *op.cit.*, p.49.

### ***1.1.3. Formation du quartier administratif français - Programme de construction des édifices publics de prestige***

L'année 1865 est marquée par la prise définitive de la Cochinchine par la France. Partant des démarches pragmatiques et provisoires de ses prédécesseurs lors des premières années d'établissement de la ville européenne à Saigon, avec une ambition de créer une « ville française monumentale »<sup>63</sup> dans ce pays colonial, l'Amiral de La Grandière et Paulin Vial – son Directeur de l'Intérieur lancent vite un programme de construction des édifices publics que Tainturier nomme la « politique de prestige d'édifices publics »<sup>64</sup>.

Paulin Vial, Directeur de l'Intérieur, s'adressant dans une lettre le 22 décembre 1864<sup>65</sup> à M. Maucher, ingénieur colonial, liste les travaux à entreprendre sous l'ordre de l'Amiral de La Grandière pendant l'année 1865 :

« J'ai l'honneur de vous adresser la liste des travaux que l'Amiral veut faire entreprendre pendant l'année 1865 :

- Un hôtel pour la direction de l'Intérieur ;
- Une maison pour le chef de la Justice ;
- Une maison pour la direction du Port de commerce ;
- Un logement pour les Postes ;
- Un projet pour le gouvernement ;
- Une cure ;
- Un pont sur l'arroyo de l'Avalanche en remplacement du pont No.3.

Veillez faire les plans le plus tôt possible et mettre les travaux à l'adjudication aussi tôt les devis terminés.

L'emplacement de la Direction de l'Intérieur a déjà été désigné à l'angle de la Place de l'horloge et de la rue Catinat, façade sur rue. L'emplacement du logement de l'agent des Postes est à étudier ; il ne serait point central sur le quai ; il serait peut-être mieux choisi dans la rue Catinat à côté de la maison occupée actuellement par les commis de marine, avec une entrée sur le quai du Canal et un autre sur la rue. Le projet de Palais de Gouvernement sera mis au concours avec un prix de 3000 francs pour le plan accepté ;

---

<sup>63</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, p.77.

<sup>64</sup> *Ibid.*, p.79.

<sup>65</sup> Bouchot, Jean, *op.cit.*, p.59.

une Commission sera désignée pour chercher le point le plus convenable. La Cure doit être située près de l'église et dans les terrains vagues existant en arrière ; [...]

Les autres travaux de réparations et d'entretien des voies publiques ne peuvent venir qu'en second lieu, car nous devons éviter de disséminer nos ressources. [...] »

Une autre lettre du Directeur de l'Intérieur datée du 1<sup>er</sup> juillet 1865 précise :

« Le gouverneur désire avoir un projet pour les emplacements définitifs qui seraient affectés aux divers édifices publics : tribunaux, mairie, bibliothèque, postes de police, etc. cathédrale, évêché, cercle. »

Tandis que l'aménagement et la construction de nouveau Palais du Gouvernement (1863-1875) inaugure cette « politique de prestige d'édifices publics », ce sont les premiers ouvrages publics construits dans le Plateau, comme l'hôtel pour la direction de l'Intérieur, la maison pour le chef de la Justice, et le logement pour les Postes qui constituent le noyau du quartier administratif européen à Saigon. La construction d'édifices publics grandioses est encore plus particulièrement accélérée sous l'autorité de Le Myre De Villiers, nommé en 1879 premier gouverneur civil d'une administration directe de la France en colonie. A partir de cette période, de nombreux édifices publics coloniaux importants à Saigon apparaissent dans le quartier européen, comme la Direction de l'Intérieur (1882), le Palais de Justice (1881-1885), le Palais du Lieutenant-gouverneur (1885-1890), la Prison centrale (1886-1890), la Poste centrale (1886-1891)<sup>66</sup>.

Dans le but de créer deux espaces distincts, d'une part, la ville administrative européenne, d'autre part, la ville d'affaires, commerciale, industrielle du peuple vietnamien, ces édifices publics influencés par les styles architecturaux occidentaux sont toujours construits sur une grande parcelle ou sur un îlot entier. Les bâtiments se trouvent en recul par rapport à l'alignement de la rue ou au bout d'une perspective, contrairement au mode d'organisation spatiale des rangées de compartiments qui sont en bordure des rues commerciales dans la ville basse, créant d'une part un « espace de spectacle et de

---

<sup>66</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, p.81.

représentation » et d'autre part un « espace de contact »<sup>67</sup>. Bien qu'il existe certains projets comme celui du plan de nivellement commencé en 1868, complété par 52 plans de nivellement de la ville en 1871<sup>68</sup> ou celui de la distribution d'eau en ville qui date de 1874, suivant la construction du château d'eau en 1872, les autorités des Amiraux en se concentrant sur le programme d'édifices publics, délaissent les autres affaires urbaines, dont l'entretien de la voirie, les travaux de viabilisation, l'adduction d'eau, l'évacuation des déchets, l'hygiène publique, etc., et s'engagent dans ce que Gwendolyn Wright juge être un « urbanisme superficiel » qui en fait ne contribue pas à la gloire de la France<sup>69</sup>.

#### ***1.1.4. Lotissement des terrains privés dans la ville basse, le Marais Borese et le nord de la ville***

Dans les plans de Saigon de 1878-1882, nous remarquons une nouvelle extension de la ville de Saigon à l'ouest vers le Marais Borese jusqu'à la Route de Tong Kiou [Thuận Kiêu], et au nord jusqu'aux deux cimetières, européen et indigène.

Dans le plan de Saigon de 1878<sup>70</sup> (Carte I.1.9), apparaît bien en évidence l'ensemble du domaine du nouveau Palais du Gouvernement. Il fait contrepoids à la citadelle sur le grand boulevard Norodom où est située aussi une place arborée, formant, avec la cathédrale, un centre politique et religieux dominant dans la ville européenne, tandis que les terrains privés continuent à s'étendre jusqu'à la rivière de Saigon. Dans les nouveaux lotissements se trouvent aussi les terrains privés et les terrains du Service local au nord de la rue Chasseloup Laubat jusqu'aux cimetières, et à l'ouest de la rue Mac Mahon jusqu'à la limite de la ville, alors que le Marais Borese reste intact<sup>71</sup>. A l'est de la rue Nationale

---

<sup>67</sup> Ces deux concepts sont développés par F. Choay dans « *L'histoire et la méthode en urbanisme* », Annales ESC, Paris, 1970, cité par Tainturier, *ibid.*

<sup>68</sup> Baudrit, André, *Extraits des registres de délibérations de la ville de Saigon, 1867-1916*, Tome 2, Saigon, J. Testerin, s.a., pp.218-219.

<sup>69</sup> Wright, Gwendolyn, *The Politics of Design in French Colonial Urbanism*, The University of Chicago Press, 1991, p.185.

<sup>70</sup> Bibliothèque Nationale de France, Site Richelieu, Département des Cartes et des Plans, GeD 14342.

<sup>71</sup> La question de l'insalubrité du Marais Borese est abordée dès 1878 dans les séances de la municipalité de Saigon. Voir : Baudrit, André, *op.cit.*, pp.101-106.

(ancienne rue Impériale), les domaines du Génie, de la Marine, de l'Artillerie, et des Constructions navales et les domaines privés religieux existent toujours.

Il faut noter aussi que dès février 1878, pour la première fois à Saigon, un arrêté est signé par L. Lamy, interdisant de construire des cases en paillotes dans la limite de la ville de Saigon, éloignant définitivement toutes les structures d'habitation végétale provisoire de la ville européenne. Ce type d'habitation ne peut être construit que de l'autre côté des rues Mac Mahon et Chasseloup Laubat et à 60 mètres de distance au minimum des maisons bâties à l'européenne. Dans la ville basse, les trois grands canaux dans la ville basse étant remblayés, ne reste à remblayer qu'une partie du canal Charner en face du Marché central.

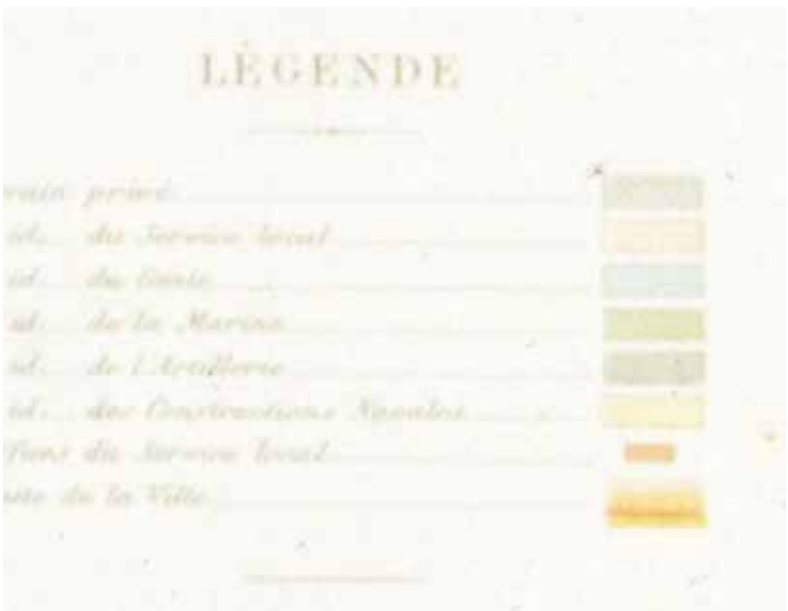
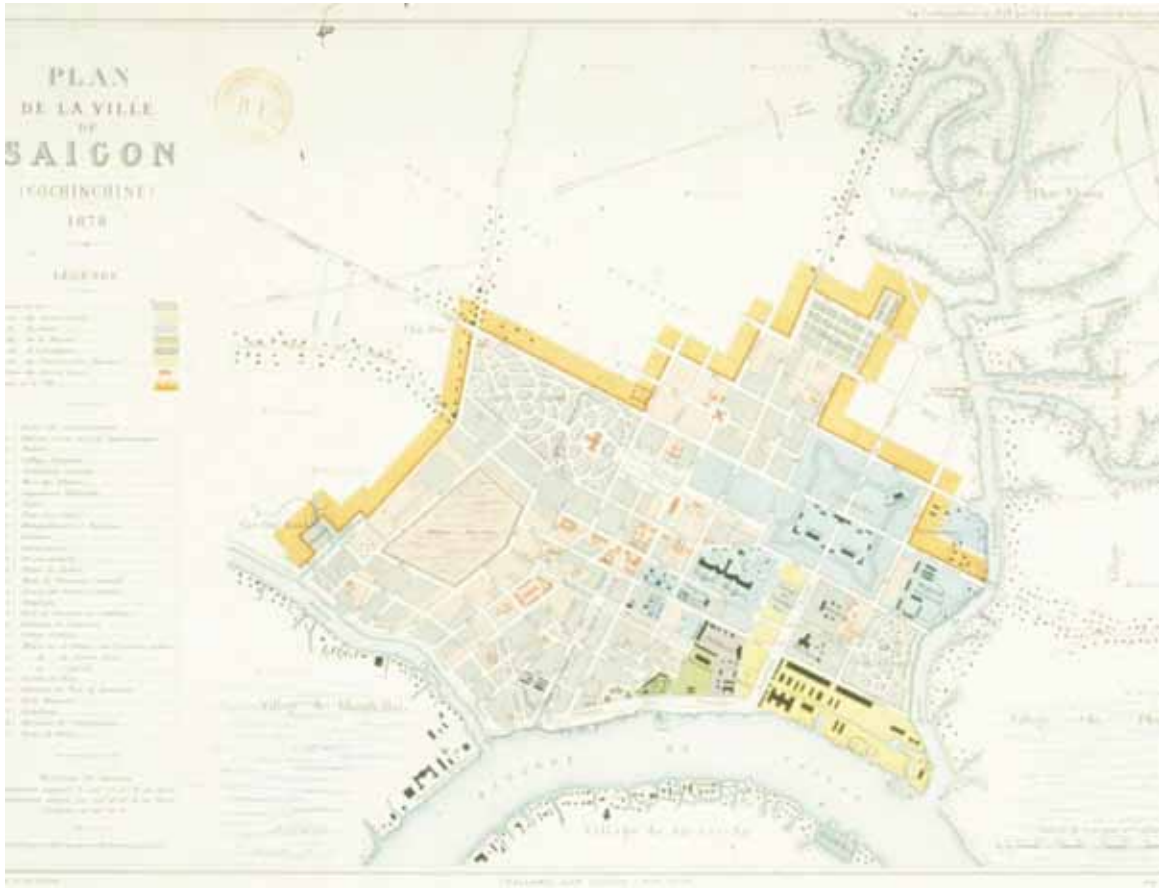
Le plan cadastral de la ville de Saigon de 1882<sup>72</sup> (Carte I.1.10) nous donne des informations très détaillées sur la morphologie de la ville, y compris sur les îlots, les parcelles et les bâtiments. Les différences importantes entre les plans de 1878 et de 1882 sont les lotissements dans le Marais Boresse à l'ouest de la ville et au nord de la citadelle jusqu'à l'arroyo de l'Avalanche. Le boulevard Bonnard est prolongé jusqu'à la rue Mac Mahon, tandis que les rues N°30 (rue Némésis), 32 (rue Bourdais), 34 (rue Marechaise) dans le sens du sud-ouest au nord-est, et les rues N°15 (rue d'Espagne), 9 (rue Batavia), 7 (rue Hamelin), 5 (rue Dayot), 1 (rue Lefèbvre) dans le sens du sud-est au nord-ouest, suivent l'alignement du plan de Coffyn. Seule la rue N°36 (rue Boresse) se dirige vers l'entrée du Jardin de la ville. La question de mise en viabilité de ces nouvelles rues du quartier Boresse est abordée en 1886 et 1891 au sein de la municipalité de la ville de Saigon<sup>73</sup>. Il semble que la route de Thuận Kiêu reprend la trace de la rue N°35, qui amène de l'arroyo Chinois au nord jusqu'au canal de jonction, en passant par le grand étang central dans le plan de Coffyn.

---

<sup>72</sup> BNF, Site Richelieu, Département des Cartes et des Plans, Ge B9.

<sup>73</sup> Baudrit, André, *op.cit.*, p.350, pp.356-357.

**Carte I.1.9.** Plan de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, dressé par le chef du Service des Travaux publics, daté de 1878 (Source : BNF, reproduction de l'IPRAUS).



A gauche : Extrait du plan de Saigon daté de 1878 : la légende.



**Carte I.1.10.** Plan cadastral de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/4.000<sup>ème</sup>, publié sous la direction de M. Bouilloux, Inspecteur des Domaines, Chef du Service du Cadastre, d'après les ordres de M. Le Myre de Vilers, Gouverneur, daté de 1882 (Source : BNF).



### Légende.

- Propriétés domaniales affectées aux services militaire et de la marine*.....
  - Propriétés domaniales affectées au service local*.....
  - Propriétés domaniales non affectées*.....
  - Propriétés communales*.....
  - Propriétés particulières*.....
- Limites de la Ville (Décret du 13 Décembre 1877, B.O. page 56) :*  
*L'Arroyo de l'Avallanche depuis le 1<sup>er</sup> pont, la rivière de Saigon,*  
*L'Arroyo Chinois, les croix rouges*.....

A gauche : Extrait du plan de Saigon daté de 1882 : la légende.

Avec l'accroissement de la population européenne de la ville et la demande de terrains résidentiels, la municipalité de Saigon décide d'abandonner le zonage du plan de Coffyn pour le quartier situé au nord de la citadelle, en étendant les lotissements du quartier résidentiel au-delà de la limite de la ville, au nord de la rue Chasseloup Laubat et de la citadelle. Héritant du réseau des rues quadrillées dessinées par le plan de Coffyn, ces lotissements sont plus réguliers que ceux du Marais, destinés à la population vietnamienne.

Le plan de 1882 expose clairement pour la ville basse un mode de découpage parcellaire et d'implantation des bâtiments dans les parcelles. Alors que la rue d'Espagne est la limite de la ville basse, qui côtoie le Plateau du quartier administratif, la partie au confluent des grands canaux, de l'arroyo Chinois et de la rivière de Saigon rassemble le plus grand nombre d'habitations du type « compartiment chinois », alors que dans la partie au nord de la rue Hamelin jusqu'à la rue d'Espagne, ceux-ci cèdent le pas aux maisons situées sur les grandes parcelles (Carte I.1.11). Grâce à sa localisation près des arroyos, de la rivière et du Marché central, cet emplacement est le lieu préféré pour l'installation de la population indigène du 18<sup>e</sup> siècle jusqu'à l'arrivée des Français en 1859. Cette situation s'explique aussi par la politique de vente des terrains dans la ville basse vietnamienne dès 1862. Si les bâtiments sont dispersés dans les parcelles, il existe encore des parcelles vacantes dans la partie septentrionale de la rue Hamelin et à l'est du quai Rigault de Genouilly (excepté ceux sur la rue Catinat) ; la partie délimitée par la rue Hamelin au nord, le quai Charner à l'est, la rue Chaigneau à l'ouest, la rivière de Saigon et l'arroyo Chinois au sud (Carte I.1.12), constitue un quartier homogène morphologiquement, caractérisé par les rangées des compartiments chinois au bord des quais et des rues commerciales. Cette analyse nous permet donc de désigner ce quartier comme « noyau historique » de la ville annamite à Saigon.

**Carte I.1.11.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/4.000<sup>ème</sup>, daté de 1882 (Source : BNF).



**Carte I.1.12.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/4.000<sup>ème</sup>, daté de 1882 (Source : BNF).



## **I.2. Grands projets urbains et investissements immobiliers privés (1894-1929)**

Les années 1894-1929 sont marquées par une forte extension et le développement urbain de la ville de Saigon, dont les limites s'étendent au nord et au nord-ouest jusqu'à l'arroyo de l'Avalanche, au sud-ouest jusqu'à la route de Thuận Kiêu et au boulevard de l'Abattoir, au sud-est jusqu'au village de Khánh Hội le long de la route du Fort du Sud et de la rivière de Saigon. Après une période de fondation des éléments constitutifs importants de la ville européenne des années 1865-1890, la ville de Saigon, siège des établissements politiques, civils et de services importants de la capitale de la Cochinchine, puis de l'Indochine à partir 1887, lance un programme des grands travaux fixé par l'arrêté du 12 novembre 1894 du Gouvernement Général. Cet arrêté définit les ouvrages d'utilité publique destinés aux habitants saïonnais, y compris les forages destinés à alimenter la ville en eau potable, la construction des égouts, la construction d'un nouveau théâtre, le concours pour un hôtel de ville, la reconstruction du Marché central, le prolongement du boulevard Charner jusqu'au boulevard Norodom, l'assainissement du Marais Boresse, etc. Il affirme ainsi une forte volonté des autorités saïonnaises de créer une ville aux normes européennes. Les autres grands projets urbains abordés au sein des séances de la municipalité de Saigon sont ceux de la construction des chemins de fer et de la gare de Saigon – Mỹ Tho dans les années 1881-1885, le projet de prolongement du boulevard Bonnard vers le Marais Boresse, joignant l'aménagement de la plateforme de la nouvelle gare de Saigon dès 1902 et le percement du boulevard Saigon-Cholon (Boulevard Gallieni) à partir de 1904.

La politique de construction des édifices prestigieux de la période précédente se prolonge grâce à l'attribution du terrain Larrieu en face du Grand Canal Charner pour la construction d'une Maison commune (la Mairie), par P.Vial, Directeur de l'Intérieur en 1871, et le choix de l'emplacement du nouveau théâtre en 1893. Les constructions de ce nouvel hôtel de ville (fonction accueillie à partir de 1868 dans la maison louée commerçant chinois Wang Tai situé au coin de la rue Rigault de Genouilly et du Quai

Napoléon) et du nouveau théâtre, deux images symboliques de la vie civile de la municipalité, deviennent les deux préoccupations principales de la municipalité. Les emplacements et les budgets alloués à leurs constructions génèrent de nombreuses discussions. Considérés parmi les travaux d'utilité publique les plus importants à faire par l'arrêté de 1894, les travaux débutent en 1898 et les deux édifices voient le jour en 1900 pour le théâtre et en 1909 pour l'hôtel de ville. Malgré une volonté relativement forte, la municipalité de Saigon, amputée d'une grande part de son budget qui part à la construction des deux édifices cités précédemment, éprouve des difficultés pour entreprendre les travaux urbains, comme le prolongement du boulevard Charner jusqu'au boulevard Norodom proposé dès 1894 ou les autres projets concernant l'hygiène publique de la ville, notamment celui du Marais Borese. Les seuls projets d'hygiène urbaine alors arrivés à terme sont les projets de comblement des arroyos et des canaux dans la ville basse de Saigon, dont celui du Grand Canal réalisé depuis 1868 et terminé en 1887, pour lesquels la municipalité de Saigon choisit la solution la moins coûteuse, le comblement au lieu du curetage, malgré les protestations<sup>74</sup>. Avec l'ambition de créer un axe important, reliant la ville basse commerciale populaire au Plateau administratif européen et administratif, le projet de prolongement du boulevard Charner jusqu'au boulevard Norodom est éliminé seulement quelques années plus tard, lors d'une pétition des habitants du boulevard Charner « à cause de la dépense considérable qu'elle entraînerait, soit pour l'expropriation d'immeubles des particuliers, soit pour la démolition et la reconstruction des bâtiments appartenant à la Colonie »<sup>75</sup>.

### ***1.2.1. Marais Borese – grands projets d'utilité publique et spéculation immobilière sur les compartiments chinois (1894-1929)***

Le Marais Borese à l'ouest de la ville de Saigon fait obstacle à toutes tentatives de développement urbain des autorités saigonnaises vers Cholon. Une résolution datée du 1885 du Conseil Colonial est adoptée, n'accordant « de nouvelles concessions dans le

---

<sup>74</sup> Baudrit, André, *op. cit.*, 2<sup>e</sup> partie, pp.89-101.

<sup>75</sup> *Ibid.*, p.391.

quartier Boresse, que sous réserve d'obliger le concessionnaire à remblayer le terrain concédé et à y construire une maison d'habitation en briques couverte en tuiles, dans un délai de deux années »<sup>76</sup>. On constate que « les propriétaires de certaines parcelles n'ont pas exécuté la clause exigeant la construction d'une maison en briques couverte en tuiles. Un seul le propriétaire n'a pas entrepris le moindre remblai sur le terrain qui lui a été concédé ». Les actes d'aliénation (conformes à la résolution datée du 1885) ne fixent pas les hauteurs du remblai. « Par suite, il suffit au concessionnaire d'exécuter sur la parcelle à lui concédée un remblai de 0m10 ou de 0m20 pour qu'il puisse prétendre avoir satisfait à cette clause de remblaiement ».

A partir de 1878, l'insalubrité du Marais Boresse est un des sujets majeurs abordés par la municipalité de la ville de Saigon<sup>77</sup>, mais il faut attendre plus de 30 ans pour l'accomplissement de ce projet important de la ville. Grâce à la politique de développement du réseau des chemins de fer en Cochinchine dès 1881, puis en Indochine à partir de 1897, facilitant l'exploitation coloniale, les colons français peuvent importer ce nouveau mode de transport et ses équipements techniques et de services dans les villes vietnamiennes. De la même manière que les grandes villes européennes au 19<sup>e</sup> siècle, Saigon – la plus grande ville en Cochinchine à cette époque accueille – cette structure urbaine occidentale tout près de son centre des affaires. L'implantation de la gare de Saigon – Mỹ Tho à partir des années 1882-1885 et de la nouvelle gare de 1902-1907 dans le Marais Boresse est considérée comme un des éléments générateurs pour le développement de ce quartier jusqu'alors désavoué, facilitant l'assainissement de ces marais, « donnant une plus-value naturelle aux terrains environnants de la gare »<sup>78</sup> comme M. Cuniac, Maire de la ville de Saigon l'affirme dans sa lettre adressée à Monsieur le Lieutenant – Gouverneur de la Cochinchine le 14 février 1903.

---

<sup>76</sup> Indochine, Direction générale des Travaux publics, M. Guillemoto, Directeur Général, M. Pouyane, Ingénieur en Chef P.I., M. Baudson, Sous-ingénieur, *Assainissement de la ville de Saigon, Marais Boresse, Avant-projet, Plan de nivellement, Rapport*, Saigon, janvier 1905. CAOM, Assainissement de la ville de Saigon – Evacuation et traitement des bouages et vidanges, 1905. GG H3 6815.

<sup>77</sup> Baudrit, André, *op.cit.*, 1<sup>e</sup> partie, p.101.

<sup>78</sup> Baudrit, André, *op.cit.*, 2<sup>e</sup> partie, pp.268-269.

Apparus dans le Plan cadastral de Saigon de 1898<sup>79</sup> (Cartes I.2.1 et I.2.2), les chemins de fer et la gare de Saigon - Mỹ Tho apparaissent au milieu des lotissements datant d'avant 1882, dont certains sont concédés gratuitement par la Colonie en 1884, les autres acquis par la vente de la Colonie aux particuliers à partir 1863, par adjudication, la vente aux enchères de la Colonie en 1880 ou par échange avec la Colonie<sup>80</sup>. Prenant comme axe principal les rues Krantz et Duperré, sa façade donnant sur la rue Mac Mahon, cette gare se raccorde à la ligne de tramway de Saigon – Gò Vấp, au port commercial sur la rivière de Saigon et l'arroyo Chinois et au Marché central. Jugeant cette localisation inappropriée à cause de la proximité du quartier des affaires commerciales très dense et animé de la ville basse et du manque d'espace pour le développement de nouvelles lignes de chemins de fer, M. Guillemoto, ingénieur en chef des Ponts et Chaussée, Directeur des Travaux Publics<sup>81</sup> propose deux nouveaux emplacements pour la gare au sein d'un avant-projet en 1902. Le premier emplacement placé dans la direction du boulevard Bonnard et compris entre la rue Mac Mahon et le boulevard de l'Abattoir, s'appuierait sur la rue Amiral Courbet, avec la façade de la gare donnant sur la rue Mac Mahon, et pour axe le boulevard Bonnard. Le second occuperait l'emplacement des ateliers, se prolongerait jusqu'au boulevard de l'Abattoir, avec la façade de la gare donnant sur le boulevard de Canton ou à l'intersection de cette gare avec le boulevard Bonnard prolongé. En tenant compte de l'opinion du Maire de la ville de Saigon, qui insiste depuis 1902 sur l'ouverture de la gare dans le quartier Bourses, facilitant ainsi l'assainissement du Marais Bourses, on recule le projet pour aboutir au croisement des boulevards de Canton et de Bonnard prolongé, au bout duquel on aménagerait une vaste place où s'ouvrirait la façade de la nouvelle gare. Dans sa lettre adressée à Monsieur le Lieutenant-gouverneur de la Cochinchine datée du 23 septembre 1904<sup>82</sup>, lors de la proposition d'allouer à la

---

<sup>79</sup> *Plan cadastral de la ville de Saigon*, publié sous la direction de M. Bertaux, géomètre en chef, chef du Service du Cadastre et de la Topographie, 1898, échelle de 1/4000, réduit et dessiné par A. Chauvet, dessinateur du Cadastre. BNF, Département des Cartes et Plans, GeC 2682.

<sup>80</sup> Indochine, Direction générale des Travaux publics, M. Guillemoto, Directeur Général, M. Pouyanne, Ingénieur en Chef P.I., M. Baudson, Sous-ingénieur, *op.cit.* Nous remarquons les noms de Wang Tai, qui y possède plusieurs parcelles (N°141-152) et Afouane, deux promoteurs connus à Saigon dès 1860s.

<sup>81</sup> Baudrit, André, *op.cit.*, 2<sup>e</sup> partie, pp.266-268.

<sup>82</sup> *Ibid.*, pp.269-271.

municipalité de Saigon une somme de 300.000 francs en déduction du produit de la vente des terrains occupés par la gare, Monsieur le Gouverneur Général de l'Indochine justifie clairement l'emplacement de la nouvelle gare :

« Le projet nouvellement établi, [...], a donné toute satisfaction aux désirs de la population saigonnaise, mais il a l'inconvénient d'être fort cher. Alors que le projet du 5 décembre était évalué 900.000\$, le projet actuel entraînera une dépense de 2.500.000 francs, sur lesquels les acquisitions des terrains entrent pour 500.000 francs.

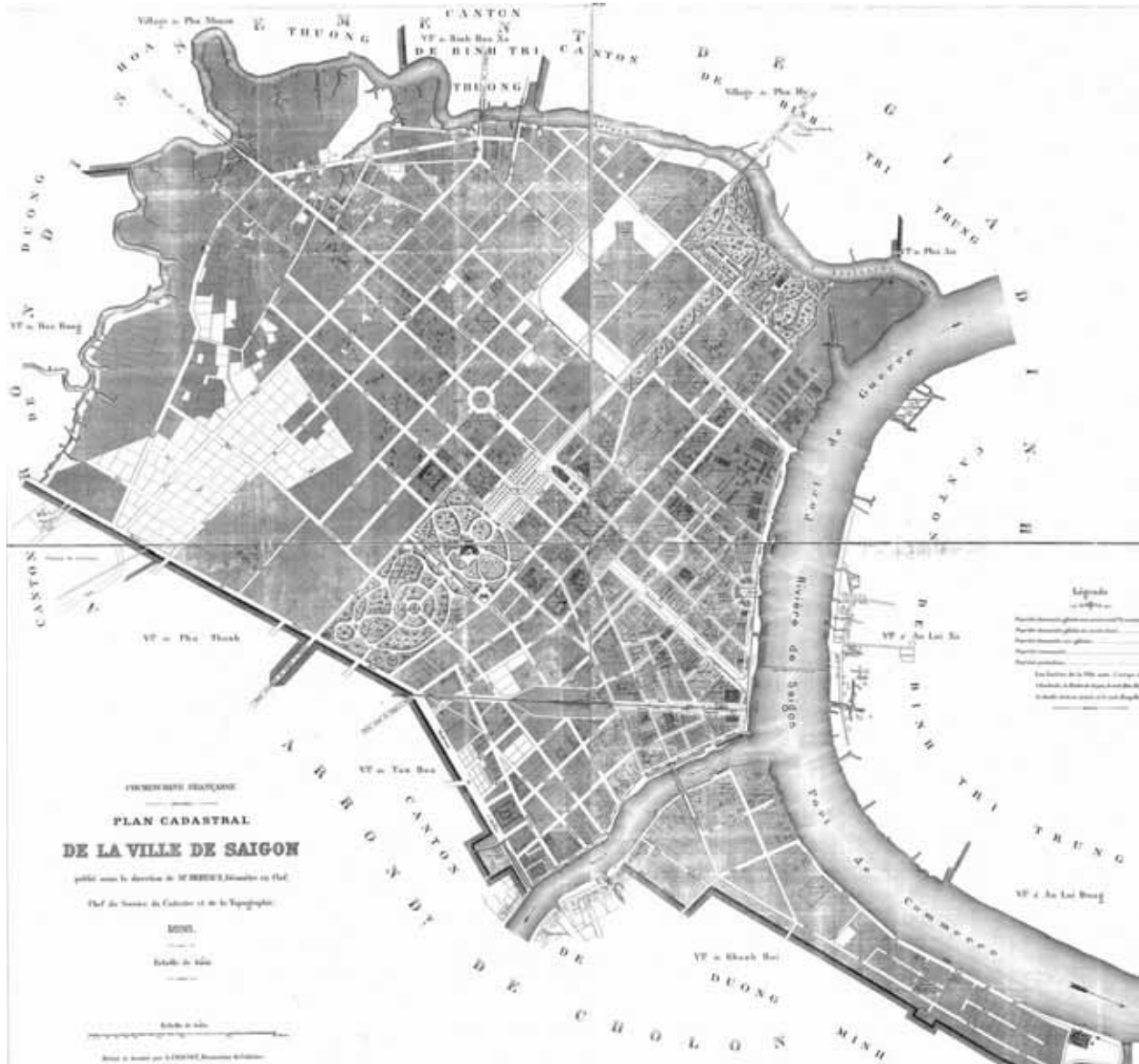
Ce supplément de dépense ne semble pas devoir être entièrement supporté par le budget de l'Indochine. Il ne faut pas perdre de vue, en effet que le projet de 1902 suffisait aux besoins du chemin de fer et était parfaitement acceptable. Seul le désir fort légitime de profiter de l'occasion pour embellir la ville de Saigon et pour commencer l'assainissement du quartier Boresse a poussé la Chambre de Commerce et le Conseil municipal à demander le changement de l'emplacement proposé.

[...] L'établissement de la gare sur le nouvel emplacement proposé contribuera à l'assainissement du quartier Boresse et les renseignements que contiennent le projet de la gare et l'avant-projet d'assainissement de ce quartier, montrent qu'au moment où la Ville en entreprendra la réalisation, l'économie qui résultera pour elle de l'existence de la gare et ces ( ) dépassera 100.000 francs. D'un autre côté, le délaissement des terrains de l'ancienne gare, permettra de remettre à la ville une surface de plus de 4 hectares, dont une partie sera affectée à la création d'une place et à l'ouverture de boulevards et dont le reste (14.000 mètres environ) pourra être vendu par lots. Le produit de cette vente ne semble devoir être inférieur à 150 ou 200.000 francs. Sans même tenir compte de la valeur du terrain affecté à la création de place ou de voies nouvelles, la Ville retirera donc de l'exécution du nouveau projet, soit sous la forme d'économie dans l'assainissement du marais Boresse, soit sous la forme de terrain à vendre, un avantage tangible de 250 à 300.000 francs au moins. »

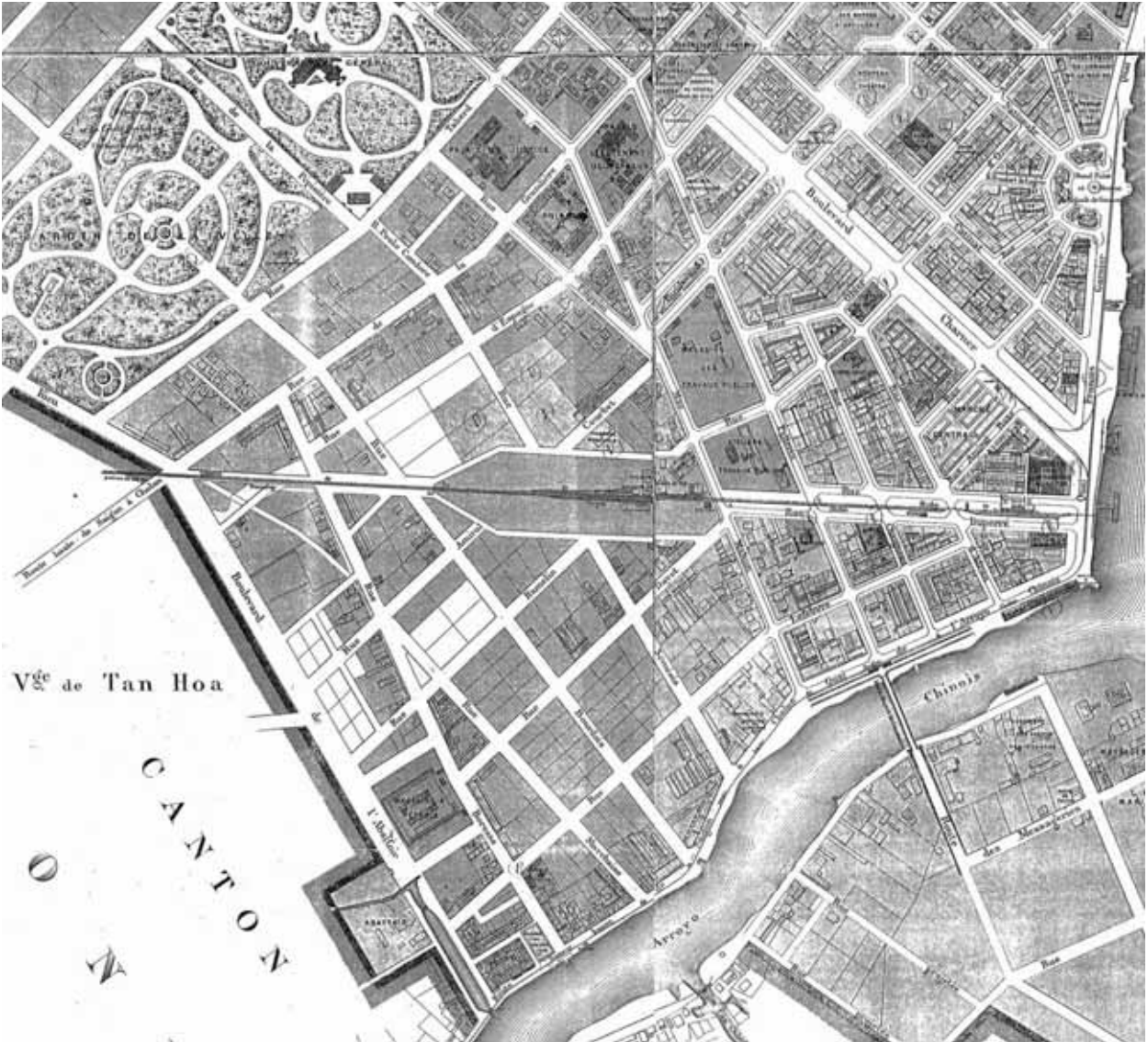
Nous remarquons l'importance du rôle de la gare de Saigon dans le développement et aussi l'investissement immobilier dans le quartier Boresse à cette époque. Mais il faut encore attendre 1907 pour que cet emplacement soit décidé, après cinq ans de débat.



**Carte I.2.1.** Plan cadastral de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/4.000<sup>ème</sup>, publié sous la direction de M. Berteaux, Géomètre en Chef, Chef du Service du Cadastre et de la Topographie, daté de 1898 (Source : BNF).



**Carte I.2.2.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/4.000<sup>ème</sup>, daté de 1898 (Source : BNF).



Un autre projet préoccupe les autorités et le public saigonnais, à savoir celui de la reconstruction des Halles Centrales, apparu aussi dans la liste des travaux d'utilité publique de l'arrêté de 1894. La mauvaise hygiène et le délabrement de l'ancien marché construit en 1870 au bord du Grand Canal juste au centre de la ville basse, conduisent à le juger inadapté par rapport standards d'une ville européenne et asiatique aussi importante en Indochine que celle de Saigon. Ce sont les raisons pour lesquelles l'entreprise de reconstruction de ce marché devrait être accélérée. Toutefois, à défaut de financement et avec les difficultés survenues avec les premiers entrepreneurs, il faut que les Saigonnais attendent 1907 pour reprendre le projet de reconstruction de ce marché. Lors des séances municipales en 1908 concernant le choix d'emplacement pour la reconstruction du Marché Central, le site actuel est jugé « insuffisant et l'on ne peut songer à l'agrandir par expropriation des terrains avoisinants, en raison des dépenses énormes qui en résulteraient »<sup>83</sup>. La municipalité décide donc de choisir des terrains situés rue Némésis, entre la rue d'Espagne et la rue Amiral Courbet, près du quartier Boresse, à proximité des lignes de tramways et de l'emplacement de la future gare, remplissant « les conditions voulues au point de vue de l'hygiène et de la commodité des transports »<sup>84</sup>. Construites en 1912 et terminées en 1914, les Halles Centrales, avec la gare, deviennent le deuxième élément constitutif du développement urbain dans le quartier Boresse, entraînant une forte tendance de spéculation immobilière sur les compartiments chinois autour du marché, de la place de la gare et dans le quartier Boresse.

Pour parler des projets les plus importants à Saigon, l'assainissement du Marais Boresse concerne plusieurs projets urbains à cette époque. L'avant-projet est dressé en 1901. Il propose comme solution pour assainir le Marais Boresse, « le remblaiement des parcelles en contre bas jusqu'à une côte déterminée » et « la construction d'égouts complémentaires pour l'évacuation des eaux pluviales et des services publics »<sup>85</sup>. Après

---

<sup>83</sup> *Ibid.*, pp.23-25.

<sup>84</sup> *Ibid.*, pp.26-30.

<sup>85</sup> Indochine, Direction générale des Travaux publics, M. Guillemoto, Directeur Général, M. Pouyanne, Ingénieur en Chef P.I., M. Baudson, Sous-ingénieur, *op.cit.*

quelques changements de limites pour des raisons budgétaires et influencés par les autres projets dans ce quartier, les travaux de remblai et d'installation d'égouts dans tout le quartier Boresse sont entrepris de 1911 à 1917, grâce à un emprunt de la ville.

Se joint ensuite au programme général des travaux d'assainissement et d'aménagement du Marais Boresse le percement du boulevard Saigon-Cholon de 1904 à 1928, prolongement du Marais Boresse jusqu'au centre de la ville de Cholon. Avec la tendance à l'unification de deux villes de Saigon et de Cholon à partir de 1897, ce boulevard devient la route principale reliant les deux villes, accélérant l'urbanisation des terrains entre elles.

Le plan sur lequel nous pouvons trouver la traduction spatiale de tous ces projets d'aménagement dans le Marais Boresse, y compris celui des chemins de fer et de la gare de Saigon, du prolongement du boulevard Bonnard, des Halles Centrales, et d'aménagement du quartier Boresse, est le Plan cadastral de Saigon de 1925 à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> <sup>86</sup> (Cartes I.2.3 et I.2.4). Sur ce plan, nous remarquons que la nouvelle gare de Saigon se trouve au croisement du boulevard Bonnard prolongé et du boulevard de la Somme, créant la place E. Cuniac sur laquelle donne en façade le Marché Central. Après l'aménagement du quartier Boresse, avec la vente de divers terrains communaux situés aux bords de l'emprise du nouveau marché et sur les terrains délaissés de l'ancienne gare de Saigon par les autorités saigonnaises dans un but de lotir, les terrains autour du Marché Central et ceux délimités à l'Ouest par le boulevard L. Kitchener, au nord par les chemins de fer et le boulevard de la Somme, reçoivent une plus-value, attirant nombreux investisseurs immobiliers. Etant donné que ce nouvel espace est contigu à la ville basse vietnamienne, le quartier Boresse devient le quartier populaire des commerçants vietnamiens et chinois qui préfèrent le type d'habitation des compartiments chinois comme dans tous les quartiers populaires à Saigon et Cholon. Après l'alignement des

---

<sup>86</sup> Bibliothèque nationale de France, Site Richelieu, Département des Cartes et Plans, Ge F carte 6675. La même situation peut être observée sur les plans de Saigon-Cholon à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup> (daté de 1923) ou à l'échelle 1/25.000<sup>ème</sup> (daté de 1928), dressés, héliogravés et publiés par le Service Géographique de l'Indochine. (Source : reproduction de l'IPRAUS).

boulevards et nouvelles rues destinés à faciliter l'accès des nouvelles halles, les parcelles bordant les Halles Centrales sur les rues Viénot et Schroeder sont loties et construites en rangées de compartiments chinois par le promoteur chetty, Ismael en 1914 ; ceux-ci regroupent les commerçants chinois et indiens de Bombay, tandis que les compartiments sur les rues Amiral Courbet (nouvelle) et Sabourain accueillent les commerces vietnamiens<sup>87</sup>. Quelques années plus tard, un des promoteurs les plus connus à Saigon, le promoteur chinois Hui Bon Hoa, qui possède plusieurs parcelles de terrains sur le territoire de la ville de Saigon, lotit la majeure partie des terrains du Marais Boresse aussi en rangées de compartiments ; celles-ci s'étendent de la place Cuniac à l'arroyo Chinois, en dehors de ses trois grands hôtels familiaux<sup>88</sup>, formant un des quartiers les plus homogènes en termes de typo-morphologie de la ville de Saigon.

Réalisé par des entrepreneurs chinois et des artisans singapouriens, ce type d'habitation de compartiments chinois est caractérisé par la décoration des façades, influencée par les motifs occidentaux, et la division des travées toujours en nombre impair conformément aux principes du Fengshui (géomancie chinoise). Ces habitations peuvent être rentabilisées au plus vite, grâce au mode de découpage parcellaire, réduisant la largeur des façades sur rue (en général de 4 à 5 mètres) pour grouper le maximum de maisons et étendant la profondeur à l'intérieur d'îlot (parfois jusqu'à une vingtaine de mètres) pour la compartimer en pièces et cours ventilées<sup>89</sup>. Associant le commerce au rez-de-chaussée et l'habitation aux étages d'un bâtiment, ces compartiments ensuite se louent à des commerçants asiatiques comme les Chinois, les Vietnamiens, les Chettys, etc. qui peuvent faire du commerce et habitent sur le même lieu.

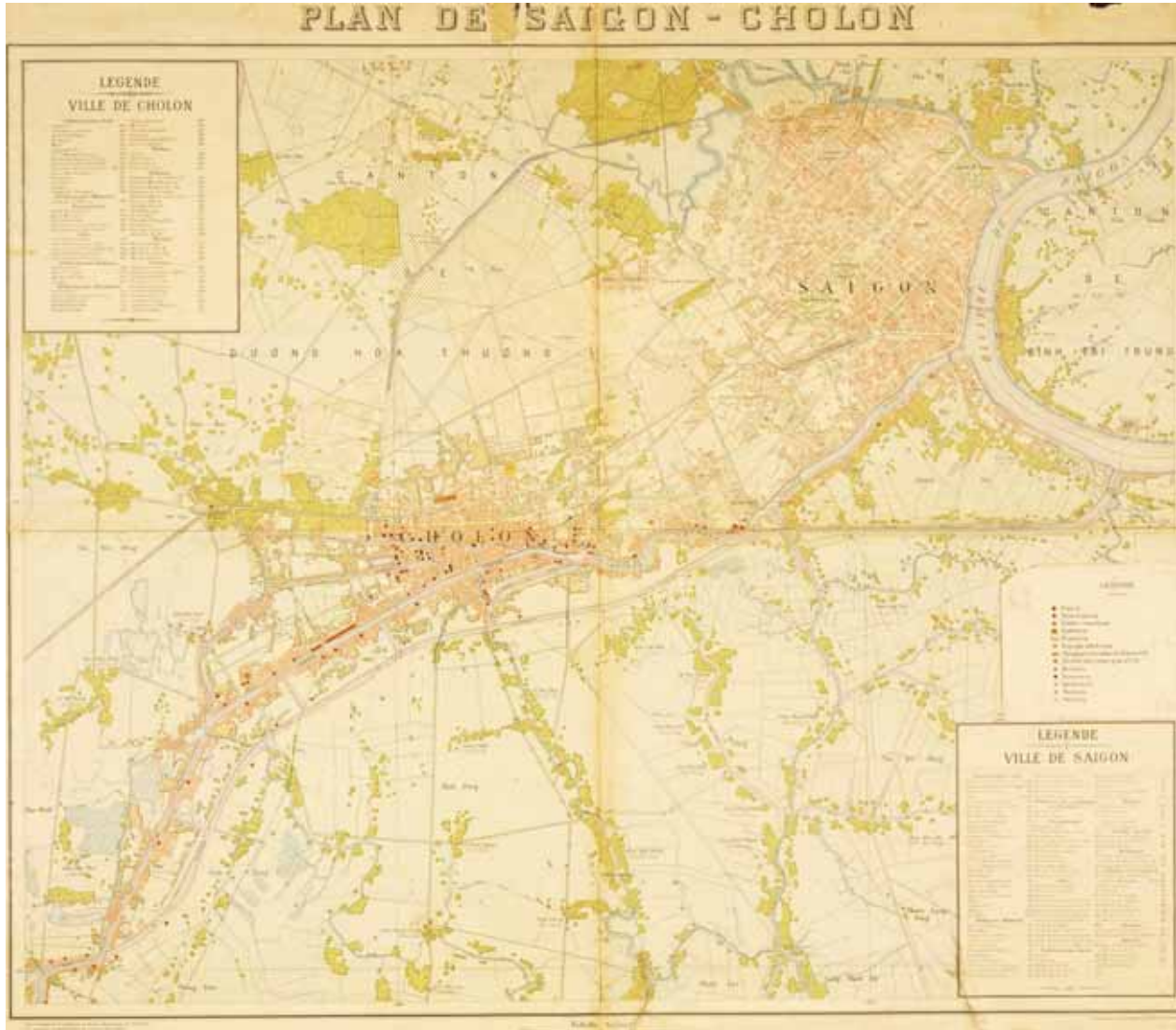
---

<sup>87</sup> Minh Vũ, «Thương mại và công nghệ ở Sài Gòn trước năm 1941» (Le commerce et l'artisanat à Saigon avant 1941), in : [Plusieurs auteurs], *Sài Gòn xưa và nay (Saigon d'autrefois et d'aujourd'hui – Tricentenaire de la construction et du développement de Saigon - HCMV)*, HCMV, Maison d'édition de la Jeunesse - Revue D'autrefois et d'aujourd'hui, 1998, pp. 219-226. Cet article présente l'ouvrage de Vũ Xuân Tỵ, 1941, *Túi bạc Sài Gòn (Le sac d'argent de Saigon)*, Trung Bắc thư xã.

<sup>88</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, p.85.

<sup>89</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, p.183.

**Carte I.2.3.** Plan de Saigon-Cholon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, dressé, héliogravé et publié par le Service Géographique de l'Indochine, daté de 1923 (Source : Pineau, Louis-Georges, IFA ; reproduction de l'IPRAUS).



**Carte I.2.4.** Extrait du Plan de Saigon-Cholon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, daté de 1923 (Source : Pineau, Louis-Georges, IFA ; reproduction de l'IPRAUS).



Environ dix ans après l'achèvement des travaux des Halles Centrales et de la nouvelle gare, dans le plan de 1925, le quartier à l'est de la rue Némésis (aujourd'hui rue Calmette), formé depuis les années 1878-1882, est toujours plus dense que celui à l'ouest, à l'intérieur duquel demeurent encore des parcelles vacantes, tandis que jusqu'en 1928 sur le boulevard Gallieni rejoignant la gare de Saigon à la rue de Marins (Cholon), les terrains où il existe encore des marécages et des rizières en friches, restent occupés par certaines « maisons basses et misérables sans ordre pour les travailleurs »<sup>90</sup>. En outre, par sa localisation près de la gare de Saigon et du Marché Central, n'ayant pas pu devenir un quartier des classes supérieures ou moyennes, le quartier Boresse près du temple Mariaman est connu sous le nom « Carrefour international ou cosmopolite » des hôtes étrangers et des bordels pendant les années 1920<sup>91</sup>. Ces quartiers populaires asiatiques demeurent tout à fait en marge par rapport à la ville européenne de la haute société.

### ***1.2.2. Afflux de l'investissement immobilier et industriel et développement vertical – Formation du secteur des banques des années 1920***

Reconnues comme une période d'essor économique, les années 1910-1920 à Saigon et Cholon sont caractérisées par un afflux de capitaux de la métropole et des autres pays vers l'industrie, le transport, le commerce et la construction<sup>92</sup>. L'incorporation du port fluvial de Cholon au port de commerce de Saigon en 1922 consolide le rôle de Saigon comme ville portuaire.

De nombreuses sociétés, compagnies et usines sont fondées à Saigon et Cholon. Nous pouvons citer : l'établissement de la Compagnie de commerce et de navigation d'Extrême-Orient, dont le siège est à Saigon, en 1909 ; l'établissement de la Société indochinoise de transport, dont le siège est à Saigon, en 1911 ; l'établissement en 1912 de

---

<sup>90</sup> Vương, Hồng Sên, *Sài Gòn năm xưa (Saigon d'autrefois)*, HCMV, Maison d'édition de HCMV, 1998, p.94.

<sup>91</sup> Nguyễn Minh, « Con đường tứ chiếng trăm năm – Ngã tư Quốc tế (La rue des hommes de diverses provenances - Carrefour international) », in : [Plusieurs auteurs], *Sài Gòn xưa và nay (Saigon d'autrefois et d'aujourd'hui – Tricentenaire de la construction et du développement de Saigon - HCMV)*, HCMV, pp.257-259.

<sup>92</sup> On compte 417 millions de francs-or d'investissement en provenance de la métropole entre 1924-1929, selon Tainturier, François, *op.cit.*, p.91.



la Compagnie franco-indochinoise (prédécesseur de la Société Denis Frères), dont l'usine est à Saigon ; l'établissement de la Société anonyme Denis Frères de l'Indochine dont le siège est à Saigon, spécialisée en produits importés et exportés, transport maritime, exploitation des plantations, et des mines en Indochine, en 1922 ; l'établissement de l'usine de savon de Trương Văn Bền en 1925 ; l'établissement en 1927 de la Société anonyme des Brasseries et glaciers d'Indochine, dont le siège et l'usine sont situés à Saigon. De nombreuses entreprises s'installent particulièrement en 1927 à Saigon : la Compagnie de caoutchoucs Mékong, la Compagnie des caoutchoucs de Phước Hòa, la Société indochinoise des plantations réunies de Mimot, la Société des plantations Mariani, la Société minière du Sud Annam, la Compagnie de transport automobile de l'Indochine, la Compagnie d'assurance maritime et fluviale de Khai Nguyễn, la Compagnie de distillerie de Mazet, la Compagnie de commerce de Mazet, etc.<sup>93</sup> Malgré la crise économique de 1929, les établissements continuent à s'installer à Saigon, comme l'Usine de tabac de l'Indochine, la Compagnie d'assurance automobile du Vietnam, l'Union électrique de l'Indochine en 1929, la Compagnie d'agriculture Pháp Nam, le Crédit mobilier d'Indochine, la Société hydraulique d'Asie en 1930. La Banque de l'Indochine inaugure son nouveau siège en 1930, après plusieurs agrandissements de ses bâtiments.

En outre, en dehors des sièges des compagnies de commerce, de transport, etc., les sociétés de finance et de banque fondent aussi leurs établissements, par exemple, le Crédit foncier de l'Indochine en 1923, la Société annamite de crédit – la première banque vietnamienne en 1927, dont le siège se trouve à Saigon, à côté de la banque française – la Banque de l'Indochine dont la succursale ouvre en 1875 au croisement de la rue Pellerin et du Quai de l'arroyo Chinois<sup>94</sup>, et des banques anglaises comme la Hong Kong and Shanghai Bank, la Chartered et la Mercantile Bank.

---

<sup>93</sup> Huỳnh, Ngọc Trảng et al., *op.cit.*, pp.83-92.

<sup>94</sup> Meuleau, Marc, *Des pionniers en Extrême-Orient : histoire de la Banque de l'Indochine, 1875-1975*, Paris, Fayard, 1990, p.66.

La plupart de ces compagnies, sociétés étrangères et vietnamiennes, établissent leurs sièges à Saigon, particulièrement dans la ville basse, sur les grands boulevards Bonnard, Charner, de la Somme, rue Catinat, etc., tandis que le secteur de la finance se fixe le long du boulevard de la Somme et notamment dans le quartier au sud de ce boulevard (Carte I.2.5). Ces nouveaux sièges font accroître le besoin en espace de bureaux et en locaux dans la ville de Saigon. Si, pendant les premières années, les sièges s'installent dans les immeubles d'un seul niveau comme la plupart des maisons à Saigon, les établissements les plus importants montrent leur puissance – symboles du pouvoir, en s'installant ensuite dans les grands immeubles. Une tendance au « développement en hauteur » se manifeste dans la ville basse de Saigon, malgré l'instabilité du sous-sol de l'ancienne zone marécageuse, utilisant le nouveau langage architectural – « le grand immeuble »<sup>95</sup>. Tandis que ce dernier fait l'objet d'une nouvelle tendance à la spéculation, les promoteurs indépendants Hui Bon Hoa, Ismael, Quách Đàm, qui ont fait fortune lors des années 1870-1910 dans l'investissement sur les rangées de compartiment chinois, entrent en concurrence avec les sociétés immobilières, telles que la Société des Immeubles d'Indochine (SIDI) dirigée par Lê Phát Đạt, la Société Urbaine Foncière Indochinoise<sup>96</sup>. Un des exemples des immeubles de rapport de Saigon à cette époque est l'immeuble du N°213 rue Catinat, caractérisé par la finesse de son architecture et par sa taille.

Se trouvant à l'embouchure de l'arroyo Chinois et de la rivière de Saigon, sur le site d'anciens villages annamites parmi les plus animés, le Quartier des banques est tout proche du Port chinois et du Port commercial de Saigon, facilitant toutes les activités de commerce et d'échange de ces deux ports. Nommé le « Wall Street » de Saigon, il se situe au sud du boulevard de la Somme, et comporte les sièges importants de la Banque de l'Indochine à partir de 1875, de la Hong Kong et Shanghai Bank et de la Chambre du Commerce à partir de 1924. Reconstituée en 1930 dans un style néo-classique avec des éléments d'ornementation locale, le nouveau siège de la Banque de l'Indochine devient le symbole du pouvoir financier de la métropole en Indochine. L'architecture élégante de la

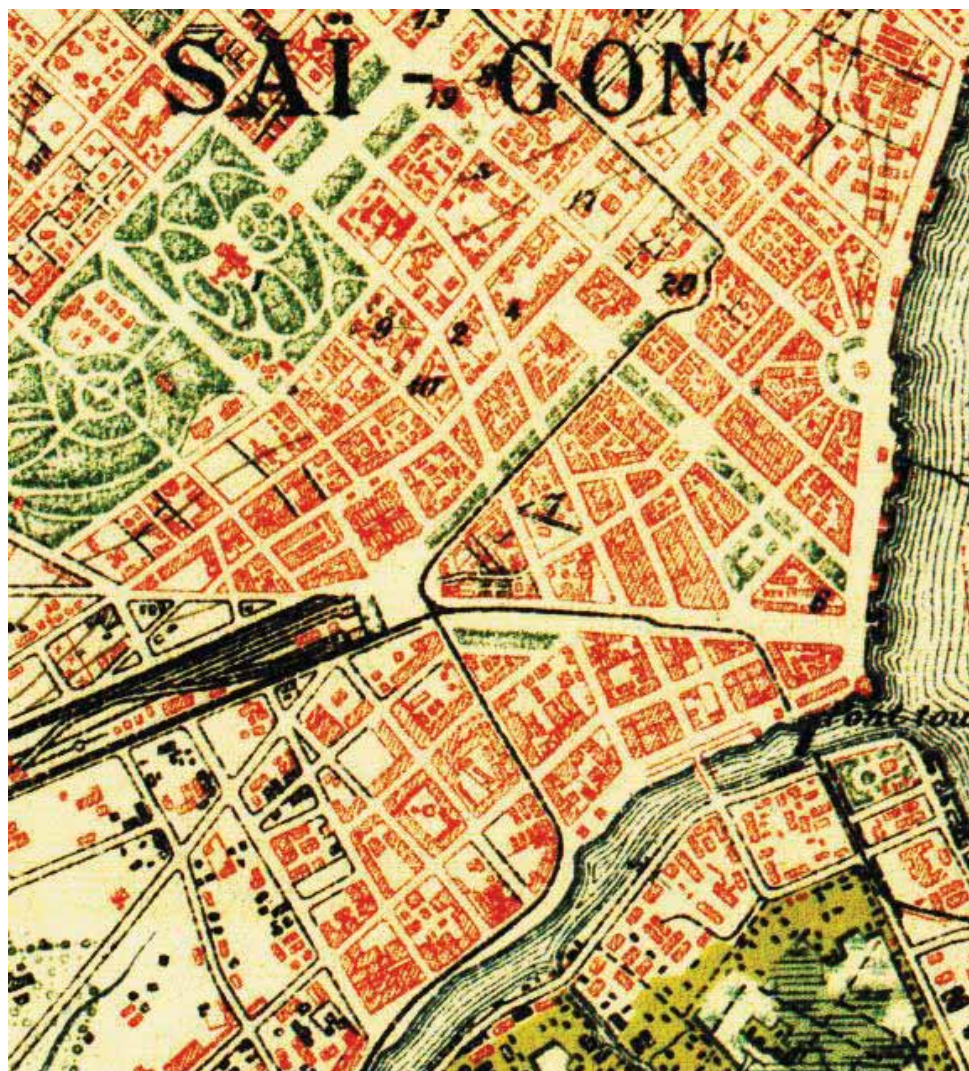
---

<sup>95</sup> Environs 16 grands immeubles sont construits pendant les années 1920, selon Tainturier, François, *op.cit.*, p.91.

<sup>96</sup> Tainturier, François, *ibid.*

Chambre de Commerce de Saigon est aussi l'expression de la fierté d'une époque glorieuse du développement économique de la ville de Saigon. L'implantation de ces grandes structures – immeubles d'affaires - dans un quartier populaire vietnamien de compartiments, qui accueillera les nouvelles banques lors de l'époque américaine, constitue un des quartiers les plus caractéristiques de Saigon en termes de morphologie urbaine.

**Carte I.2.5.** Extrait du Plan de Saigon-Cholon originellement à l'échelle 1/25.000<sup>ème</sup>, daté de 1928 (Source : Reproduction de l'IPRAUS).



### ***1.2.3. Programme d'équipements publics et d'aménagement des quartiers (1924-1929)***

La première loi française d'urbanisme, la loi Cornudet de 1919 et son extension de 1924, réglemente les plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes de 10.000 habitants et plus, exigeant la détermination des emplacements destinés aux édifices et services publics dans l'aménagement des villes<sup>97</sup>. Bien qu'il faille attendre jusqu'à l'approbation du Décret du 12 juillet de 1928 du Président de la République Française pour que l'esprit de cette loi soit introduit en Indochine, plusieurs projets de construction des édifices et services publics sont déjà planifiés depuis le début des années 1920, mettant l'accent sur la question primordiale de la salubrité publique des villes vietnamiennes.

Parallèlement aux développements du quartier mixte (résidentiel, de commerce et d'artisanat) des compartiments chinois dans le Marais Boresse autour des grands ouvrages d'utilité publique, du quartier des affaires à l'embouchure de l'arroyo Chinois, du quartier résidentiel des villas coloniales, pour faire face aux besoins de la population asiatique (chinoise et vietnamienne principalement), la ville de Saigon lance un programme d'équipements publics, comprenant les projets de construction de cliniques et de marchés dans les quartiers populaires en dehors de la ville européenne. Durant cette période, quatre cliniques sont construites (à Tân Định, Bình Đông, Khánh Hội, et un Centre médical près de marché Bến Thành), et cinq marchés (Tân Định et Khánh Hội à Saigon, Bình Tây, Hòa Bình et un troisième à Cholon)<sup>98</sup>. Ces équipements publics, avec les compartiments construits par les promoteurs privés chinois et vietnamiens qui les bordent, constituent les générateurs de l'urbanisation de la ville autochtone, éloignant la population asiatique de la « ville européenne » et aménageant des quartiers entiers pour ces habitants<sup>99</sup>.

---

<sup>97</sup> Voir chapitre II.1.3 de cette thèse.

<sup>98</sup> Tainturier, François, *op. cit.*, p.93.

<sup>99</sup> *Ibid.*

Il en va ainsi du quartier de Tân Định avec la Clinique de Tân Định (construite en 1924), le marché de Tân Định (construit en 1926-1927 par la Société d'Etudes et de Constructions S.I.D.E.C) et les deux rangées de compartiments construites devant la façade principale du marché, de l'autre côté de la rue Paul Blanchy<sup>100</sup> (Carte I.2.6). Quant au quartier du marché de Bình Tây, à Cholon, il est construit en 1928 par le promoteur chinois Quách Đàm qui, après la construction de ce marché, l'a transféré à la municipalité pour avoir le droit d'investir sur les rangées de compartiments autour de ce marché. Exemple typique de l'architecture indochinoise, cet ensemble devient un symbole de Cholon. Le quartier de Hòa Bình répond au même principe. Il est aussi constitué d'un marché et d'un ensemble de rangées de compartiments établi autour.

**Carte I.2.6.** Quartier de Tân Định. Extrait du Plan de Saigon-Cholon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, dressé, héliogravé et publié par le Service Géographique de l'Indochine, daté de 1947 (Source : BNF).



N°77 : Eglise de Tân Định. N°108 : Marché de Tân Định. N°122 : Polyclinique de Tân Định.

<sup>100</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, pp.178-179.

### **I.3. Crise du logement et nouvelles formes d'habitation pour la classe travailleuse**

Avec l'ouverture économique mondiale de la France et celle entre la Métropole et les colonies, les villes comme Saigon et Cholon à cette époque importent non seulement les premiers outils d'urbanisme de la France comme les programmes d'équipements publics, les plans d'aménagement des villes, mais aussi la crise économique de la métropole. En même temps, Saigon et Cholon rencontrent plusieurs difficultés en termes de logements, qui ne résultent pas directement du contexte de la crise économique mondiale des années 1929-30, mais sont fortement influencées par celle-ci. Face à cette situation, la municipalité de Saigon-Cholon donne des solutions institutionnelles comme les projets de construction des habitations pour budget moyen.

Il faut souligner aussi que, depuis 1931, la Région Saigon-Cholon est créée par approbation du Décret présidentiel du 27 avril 1931. Elle détermine une nouvelle limitation urbaine et souligne les rôles importants de ces deux villes dans le développement d'une nouvelle agglomération urbaine saigonnaise.

#### ***I.3.1. Crise économique et crise du logement en 1929***

Un des grands problèmes rencontré par l'autorité saigonnaise dès la fondation de Saigon concerne la spéculation immobilière, particulièrement celle relative aux compartiments chinois, type d'habitat destiné à la population asiatique. En raison de la pénurie de logements à budget modéré, les compartiments chinois, construits par les promoteurs chinois et chettys des années 1910 à la suite des grands projets urbains à Saigon, sont loués par les propriétaires aux commerçants, artisans, ouvriers, etc. à des prix très élevés, rendant les conditions de vie de ces catégories de population, asiatiques et européennes, très difficiles.

En 1929, l'Office public des habitations économiques de Cochinchine, créé par l'Arrêté du Gouvernement Général de l'Indochine en date du 31 mars 1928, fait une enquête sur

la crise du logement et le prix des loyers dans les villes de Saigon et Cholon<sup>101</sup>. L'Office y montre que la crise atteint non seulement la classe ouvrière et tous les employés autochtones de l'administration et du commerce, mais aussi la population européenne de condition moyenne ou modeste : « laisser dans une société civilisée les travailleurs européens... vivre dans des taudis, sans l'air, la lumière et l'hygiène nécessaire » constitue un « problème moral » et un « véritable péril pour la santé publique ». Plusieurs causes de cette situation sont citées dans le rapport d'enquête, notamment : l'absence de réglementation fixant un taux maximum de location ; la dévaluation du taux de la piastre après-guerre, créant une fièvre de la spéculation sur la monnaie ; la spéculation sur les terrains qui augmente la valeur des terrains, hausse forcément répercutée sur le coût des constructions neuves et sur le prix des loyers ; la création de nombreuses sociétés immobilières qui construisent très peu d'habitations à loyer modéré ; l'accaparement de logements par un locataire principal (c'est-à-dire la sous-location) ; la reprise des meubles imposée lors des locations nouvelles, obligeant le nouveau locataire de racheter le mobilier existant dans la maison qu'il voudrait louer ; le manque de constructions neuves à loyer modéré à Saigon<sup>102</sup>.

La Loi du 30 juin 1926 de la métropole réglant les rapports entre locataires et bailleurs à propos des loyers des immeubles à usage commercial ou industriel, n'a pas été appliquée en Indochine. La situation à Saigon devient critique vers 1929 et exige des mesures pour abaisser les loyers et procurer des logements à prix modéré aux habitants européens et indigènes. La construction d'habitat à bon marché, l'étude et l'extension des moyens de transports facilitant l'éloignement vers la périphérie des habitations à budget modéré, sont les mesures les plus remarquables suggérées par l'Office public des habitations économiques dans ce contexte des années 1920-30. Faute de ressources, les projets de construction des habitations à bon marché des Sociétés anonymes sont abandonnés. Pourtant, certaines initiatives du Gouvernement Général et de l'Administration locale en

---

<sup>101</sup> Gouvernement de la Cochinchine, Office public des habitations économiques de la Cochinchine, *Rapport d'enquête sur la crise du logement et le prix des loyers dans les villes de Saigon et Cholon*, 1929. CNA N°2 à HCMV, Fond Gouvernement de la Cochinchine 1861-1945, dossier N°IIB 54/086 (1,2).

<sup>102</sup> *Ibid.*

matière de construction des habitations à bon marché avaient été mises en place, comme l'Arrêté du Gouvernement Général de l'Indochine en date du 24 novembre 1928, exonérant de l'impôt foncier pendant 15 ans les habitations économiques entrant dans le cadre des conditions fixées ou bien le Projet de convention entre la Banque de l'Indochine et l'Administration locale permettant l'ouverture de crédits en faveur des habitations économiques, sous la garantie de la Colonie, approuvé par délibération du 14 novembre 1928 du Conseil Colonial de la Cochinchine<sup>103</sup>.

De plus, dès 1929, « la grande dépression » née de la guerre mondiale de 1914-1918, commence aux Etats-Unis et se répand rapidement dans le monde, des pays riches aux pays pauvres<sup>104</sup>, laissant de graves séquelles dans tous les domaines de l'économie de ces pays, en particulier dans le commerce international. L'Indochine subit cette crise économique vers la fin de 1929, quand l'indice de la construction à Saigon et Cholon connaît une chute considérable, entraînant la crise du logement et la dévalorisation de l'immobilier pendant toutes les années 1930<sup>105</sup>.

### ***1.3.2. Les projets d'habitation pour les travailleurs urbains***

Dès la création de la ville européenne de Saigon, l'autorité coloniale française exerce une politique de ségrégation entre la population indigène pauvre et les nouveaux habitants européens et vietnamiens fortunés, à travers plusieurs textes législatifs et des décisions concernant l'emplacement des habitations de cette classe de travailleurs urbains asiatiques.

Confronté à une vague d'immigration multipliant les villages de paillotes dès 1925, le Gouverneur de la Cochinchine dans sa lettre adressée au Gouverneur Général de l'Indochine mentionne « l'institution d'un organisme pour la création d'habitations à bon marché qui serait particulièrement utile en Cochinchine ». Il lui demande « s'il pouvait

---

<sup>103</sup> CNA N°2 à HCMV, Fond Gouvernement de la Cochinchine 1861-1945, dossier N°IIB 54/086 (1,2).

<sup>104</sup> Cette crise économique a un impact sur la France métropole vers 1931.

<sup>105</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, p.91.



appliquer en l'adaptant à la Colonie, la législation métropolitaine sur les habitations à bon marché »<sup>106</sup>. Dans sa circulaire du 9 septembre 1927 adressée aux Chefs des administrations locales, et communiquée pour information au Gouverneur de la Cochinchine, le Gouverneur Général affirme que « l'Administration ne doit pas s'en désintéresser et elle peut, au moyen d'un emploi judicieux des terrains non bâtis dont elle dispose, favoriser la construction d'habitations à bon marché, d'un certain nombre de types répondant le mieux aux besoins, aux ressources et à la situation sociale de ses agents français et indigènes »<sup>107</sup>.

Un certain nombre d'initiatives voient le jour suite à l'application des textes métropolitains en matière d'habitations à bon marché, avec la création un Office public d'habitations économiques et d'une Caisse nationale du logement, pendant les années 1928-1929. Ainsi, la Convention approuvée en Conseil privé le 17 novembre 1928 décide l'ouverture d'un compte courant spécial de 500.000\$ productif d'intérêts à 5,5% par an en faveur de la Banque de l'Indochine. Dans les livres de cette banque, il est noté que l'Office public des habitations économiques de Cochinchine et le Programme d'exécution des habitations économiques de 1929 prévoient d'édifier 2300 logements d'ouvriers et d'employés autochtones, et 100 habitations pour Européens pour un coût de 2 à 2.500.000\$. Dans la lettre du Gouverneur Général du 6 juin 1929 adressée au Département des Colonies, celui-ci demande aux diverses Caisses autonomes de la Colonie les fonds nécessaires au fonctionnement de l'Office et la possibilité de baisser le taux d'intérêt à long terme en France<sup>108</sup>.

Grâce à ces initiatives deux Sociétés anonymes participent au programme de construction des habitations à bon marché : la première est la Société Cochinchinoise d'Habitations Economiques et de Crédit Immobilier dont le capital initial est de 40.000\$ ; la seconde, la

---

<sup>106</sup> Lettre N°657 du 31 aout 1925 du Gouverneur de la Cochinchine au Gouverneur Général de l'Indochine. CNA N°2 à HCMV, Fond Gouvernement de la Cochinchine 1861-1945, dossier N°IIB 54/086 (1,2).

<sup>107</sup> Lettre circulaire du 9 septembre 1927 du Gouverneur Général de l'Indochine adressée aux chefs d'Administrations locales et communiquée pour information au Gouverneur de la Cochinchine. CNA N°2 à HCMV, Fond Gouvernement de la Cochinchine 1861-1945, dossier N°IIB 54/086 (1,2).

<sup>108</sup> CNA N°2 à HCMV, Fond Gouvernement de la Cochinchine 1861-1945, dossier N°IIB 54/086 (1,2).

Société Franco-Annamite d'Habitations Economiques de Cochinchine dont le capital initial est de 100.000\$. Mais n'ayant pu obtenir du Gouvernement les prêts au taux de 4% (conformément à l'article 25 de l'Arrêté du 31 mars 1928), et faute de ressources, elles ont toutes deux renoncé à leurs projets<sup>109</sup>. Les seuls projets ayant abouti à Saigon sont ceux réalisés en 1937-1940 quand 250 logements pour ouvriers et agents municipaux sont construits dans la cité Aristide Briand et dans la cité Heyraud, à Tân Định<sup>110</sup>.

D'une part, les initiatives de construction d'habitations à bon marché rencontrent des difficultés budgétaires lors de l'implantation du programme ; d'autre part, la gestion inefficace des municipalités de Saigon et Cholon rend impossible le contrôle de la situation. Pendant les années 1920-40, les communautés de paillotes « s'infiltrèrent au mépris de tous les règlements jusque dans le centre de la cité, couvrant tous les terrains non encore bâtis », et « entravent la construction projetée de maisons d'habitation ou à usage commercial et industriel, [et] la réalisation d'un plan d'urbanisme »<sup>111</sup>. En 1937, environ 70% des 160.000 Vietnamiens de Saigon vivent dans des paillotes, selon l'estimation du journal La Presse<sup>112</sup>. Lors des années 1940, au moment de l'union des deux villes de Saigon et de Cholon, la région de Saigon-Cholon fait face à une explosion démographique. La population passe de 300.000 habitants en 1939 à 1.200.000 habitants en 1947. 400.000 personnes de la classe laborieuse (Vietnamiens, Chinois) logent dans les paillotes. Cet afflux de paillotes vers le centre s'explique par l'insécurité dans les provinces provoquée par les mouvements révolutionnaires contre les Français et les Japonais, qui poussent les paysans à quitter leurs villages, et par le désir des migrants d'habiter à proximité des bassins d'emploi, le centre étant à cet égard est un des endroits offrant les meilleures opportunités pour gagner sa vie<sup>113</sup>.

---

<sup>109</sup> CNA N°2 à HCMV, Fond Gouvernement de la Cochinchine 1861-1945, dossier N°IIB 54/086 (1,2).

<sup>110</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, p.95.

<sup>111</sup> [Anonyme], « Paillotes et villages de paillotes de la Région Saigon-Cholon », Extrait du *Bulletin de la Société des Etudes Indochinoises*, Saigon, 1948.

<sup>112</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, p.93.

<sup>113</sup> [Anonyme], « Paillotes et villages de paillotes de la Région Saigon-Cholon », *op.cit.*

Lancé en 1943, un programme d'aménagement de quatre villages définitifs regroupant 25.000 paillotes, conçu par le docteur Hérivaux, chef du Service d'hygiène, est prévu pour loger toute la population des « paillotards » vivant alors sur le territoire de la région Saigon-Cholon. Il concerne 140.000 personnes soit un tiers de la population totale de la région. Réservés à la population travailleuse asiatique délogée du centre, ces villages, nommés par Tainturier les « cités-satellites », s'érigent en périphérie, sur les terrains de 30 hectares à Phú Thọ et de 80 hectares à Chánh Hưng (Cholon), de 40 hectares à Thị Nghè et sur un dernier non délimité à Thủ Thiêm (Gia Định)<sup>114</sup>. Les paillotes isolées sont ainsi chassées pour être transférées dans un des groupes constitués. La cité de Phú Thọ est la première à être réalisée. Elle regroupe 10.000 habitants selon un plan dessiné, sur un terrain loti et équipé. Le Service régional d'hygiène conduit de nombreux travaux, y compris l'installation des canalisations d'eau, d'électricité pour l'éclairage des rues du village, des batteries de WC, et des lignes d'autobus. Cependant, à cause de la lenteur des travaux d'aménagement des terrains et des conditions spéciales liées à l'occupation japonaise, les autorités de Saigon acceptent l'installation de paillotes sur des vastes terrains non bâtis à l'intérieur de l'agglomération, mettant de côté les arrêtés en vigueur et les directives du plan d'urbanisme<sup>115</sup>.

Répondant à la situation urgente des années 1943-45, le Service régional d'hygiène effectue un programme de construction de 5000 paillotes groupées dans des villages provisoires, abritant 70.000 personnes, soit la moitié de la population des paillotes. Parmi 12 villages constitués à titre provisoire installés par le Service régional d'hygiène, 4 sont situés sur le territoire de l'ancienne ville de Saigon. Celui de la rue Richaud prolongée, construit sur l'ancien dépotoir désaffecté, est constitué de 600 paillotes doubles (1200 logements), et abrite 10.000 habitants ; celui de la rue Audroit (à Bàn Cờ) comprend 1200 paillotes doubles pour 20.000 habitants ; celui de la rue Douaumont est constitué de 200 paillotes doubles et abrite 2000 habitants ; et celui de la Cité Hérault comprend 300

---

<sup>114</sup> Nous ne trouvons pas de plan de localisation de ces villages.

<sup>115</sup> [Anonyme], « Paillotes et villages de paillotes de la Région Saigon-Cholon », *op.cit.* A voir également Tainturier, François, *op.cit.*, pp.93-97.

paillotes doubles, pour 2500 habitants<sup>116</sup>. Lors de la période de troubles de 1945, ces villages, comme celui de la rue Richaud et la cité Hérault, sont endommagés par les incendies accidentels ou provoqués. Ils sont ensuite réinstallés spontanément de façon anarchique et désordonnée, malgré le contrôle de la municipalité. Seul le village de la rue Audroit (Bàn Cờ) reste intact, puis il est réorganisé par les soins du Service d'hygiène et des Services techniques qui rénove les voies d'accès, organise l'aménagement et le contrôle des puits, crée un dispensaire et une consultation de nourrissons, etc. Plusieurs habitants des villages endommagés quittent ceux-ci et viennent reconstruire leurs paillotes en des endroits non autorisés, voisins du centre-ville (par exemple, à Khánh Hội – la partie la plus impaludée de la ville)<sup>117</sup>. Par la suite, dans les années 1947-48, les nouveaux terrains voisins du village de Bàn Cờ (c'est-à-dire ceux situés sur les rues Général Lizé, Richaud, Audouit, le long de la ligne du chemin de fer, et autour de la cité régionale Aristide Briand) sont mis à la disposition des personnes pour construire soit des habitations légères couvertes en tuiles en bordure des rues, soit des paillotes à l'intérieur des terrains (Carte I.3.1).

**Carte I.3.1.** Quartier de Bàn Cờ. Extrait du Plan de Saigon-Cholon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, dressé, héliogravé et publié par le Service Géographique de l'Indochine, daté de 1947 (Source : BNF).



<sup>116</sup> [Anonyme], « Paillotes et villages de paillotes de la Région Saigon-Cholon », *op.cit.*

<sup>117</sup> *Ibid.*

Les questions abordées durant ces années concernent l'assistance de l'Etat à la construction de logements bon marché, le système de location-vente ou le remplacement des paillotes par d'autres types d'habitations bon marché plus solides. Faute de moyens financiers et de gestion plus efficaces, les agglomérations de paillotes formées au cœur des villes à partir de cette période se transforment en taudis. La municipalité de la région de Saigon-Cholon rencontrera de nombreuses difficultés pour les gérer au cours des années suivantes.

### ***1.3.3. L'espace central dans le Projet de région urbaine (Puginaire - Cerutti de 1943)<sup>118</sup> – Immeubles d'habitation en hauteur***

Après une période où les lotissements s'étendent dans la grande banlieue parisienne, devenant un mode d'extension répandu en métropole, et avec la crise de l'architecture française qui pousse à l'adoption de « formules internationales »<sup>119</sup>, le mouvement universel « anti-moderne » des années 1930 met l'accent sur les valeurs traditionnelles dans une ville « cosmopolite ». Plusieurs architectes et urbanistes français, dont Ernest Hébrard<sup>120</sup>, qui travaille en Indochine, suivent les tendances de retour aux spécificités culturelles, en réutilisant et valorisant les formes et les matériaux traditionnels. En Indochine, le mouvement qui révisé les valeurs des espaces urbains permet de faire un retour à la tradition autochtone. Dans ce contexte, le Plan d'urbanisme de la Région de Saigon-Cholon réalisé par Puginaire en 1943 établit une vision haussmannienne française considérée comme rétrograde, par rapport à ce qui a été fait dans les autres villes indochinoises, par exemple, la Cité universitaire à Hanoi qui est un programme d'inspiration française et de style asiatique<sup>121</sup>.

---

<sup>118</sup> Puginaire, « L'aménagement de la région Saigon – Cholon », Revue *Indochine*, Numéro spécial 164-165, L'Urbanisme en Indochine, datée du 28 octobre 1943, 4<sup>e</sup> année. Imprimée par Taupin à Hanoi.

<sup>119</sup> *Ibid.*, p.3.

<sup>120</sup> Ernest Hébrard est nommé directeur du Service de l'urbanisme à l'inspection générale des Travaux publics à Hanoi en 1923. Il a élaboré un plan d'extension de Saigon et est l'auteur du style architectural indochinois.

<sup>121</sup> D'après un entretien avec M. Christian Pédelahore en février 2010 à Paris.

En décembre 1940, le Service central de l'urbanisme et de l'architecture, dont le créateur et en même temps le directeur est l'architecte Cerutti Maori (Second Grand Prix de Rome), est fondé. Après une courte période de semi-autonomie, ce service est rattaché à l'Inspection générale des Travaux publics sous le contrôle direct du Gouverneur Général de l'Indochine. Comme dans les autres projets de Hanoi, de Dalat, où Cerutti trouve des collaborateurs français dans l'élaboration des projets et des études, Puginaire devient son collaborateur dans le projet d'extension de la future métropole du Sud : Saigon – Cholon – Gia Định.

Le plan d'urbanisme préparé par Cerutti et Puginaire est dessiné pour un million d'habitants estimés pour l'an 2000 (Illustration I.3.1). Les auteurs de ce plan suggèrent l'extension de l'espace existant. Ils jugent que la superficie de 5000 hectares de la région Saigon-Cholon à cette époque (dont 3000 ha affectés à l'habitation) est insuffisante, créant une densité trop élevée de 5 à 6000 habitants par hectare. Certains équipements urbains comme la gare de voyageurs de Saigon, la gare de voyageurs et de marchandises de Cholon, et les halles centrales doivent être déplacés pour faciliter la circulation et l'élargissement des sites. Ainsi, la gare des voyageurs de Saigon est déplacée vers le Nord et à l'ouest du quartier de villas, au croisement du boulevard de la Somme prolongé et de la rue Chasseloup-Laubat, alors que les halles centrales sont construites sur l'emplacement de la gare de Saigon au Camp des Mares et le nouvel hôtel de ville sur la place Cuniac, l'ancien hôtel de ville devant être rasé pour permettre de prolonger le boulevard Charner.

En se basant sur le plan de zonage de Cerruti et de Puginaire, trois zones - commerciale, industrielle et résidentielle - sont identifiées. Suite au déménagement de la gare des voyageurs vers le Nord, Cerutti et Puginaire proposent l'établissement de zones commerciales dans la ville basse de Saigon (dont la limite est de la nouvelle gare des voyageurs au nord et du Camp des Mares à l'ouest) et à Cholon (sur l'emplacement de la gare située entre Phú Lâm et l'hippodrome), en les reliant par le boulevard Gallieni et le nouveau boulevard Maréchal Pétain, sur lesquels se forme une zone d'habitation de type

compartiment. Dans ce projet, la zone industrielle de la région Saigon-Cholon s'étend le long de l'arroyo Chinois, du canal Bonard et du canal de doublement) où se trouvent déjà de nombreuses usines chinoises, ainsi que sur l'île de Khánh Hội où se concentrent les importantes installations portuaires telles que les industries, docks, et entrepôts. Pour la zone résidentielle, il est prévu que le quartier de villas européennes, qui occupe le Plateau et s'étend le long de la rue Mac Mahon prolongée jusqu'à Gia Định et à l'Ouest sur la plaine des Tombeaux, s'étende vers Gò Vấp, au-delà du Tour de l'Inspection, et dans la zone basse de Gia Định, exhaussée par les terres provenant du creusement d'un vaste lac artificiel à l'ouest de l'avenue Lê Văn Duyệt. (M. Puginaire et Cerruti proposent d'implanter autour de ce lac, de nombreuses installations importantes de la région Gia Định comme un parc d'expositions, des cercles sportifs et nautiques, un stade de compétition et un centre administratif provincial.)

Les auteurs reconnaissent les problèmes des paillotes, qui croissent à la périphérie et au cœur de la ville. Le docteur Hérivaux, chef du Service d'hygiène, préconise la création de quatre cités-satellites (sur le modèle des cités ouvrières modernes) englobant 150.000 habitants (équivalant à 25.000 paillotes)<sup>122</sup>. Les quatre cités-satellites seront aménagées à Chánh Hưng, à Thạnh Mỹ Tây, sur la rive gauche de la rivière de Saigon et à Phú Lâm au Nord de la voie ferrée allant à Mỹ Tho, avec tous les équipements nécessaires, tels un marché, des boutiques, une maison commune, un square, un stade, des bains publics, des écoles, des maternités, un poste de police, une pagode, et un théâtre.

Les logements pour classes moyennes indochinoises (petits fonctionnaires, petits employés) sont aussi prévus avec la création de deux petites cités-jardins ouvrières et administratives, dont une à Chí Hòa (entre les casernes du 5<sup>e</sup> R.A.C. et la Garde mobile sur la route de Phnom Penh), et l'autre proche des abattoirs et spécialement affectée aux ouvriers de cet établissement. En dehors de ces deux exemples, le projet compte aussi sur les efforts des grandes sociétés, des banques, des maisons de commerce et des grandes

---

<sup>122</sup> Selon l'auteur de l'ouvrage « Paillotes et villages de paillotes de la Région Saigon-Cholon » (*in* Extrait du *Bulletin de la Société des Etudes Indochinoises*, Saigon, 1948), le nombre de la population concernée par ce projet est de 140.000 habitants.

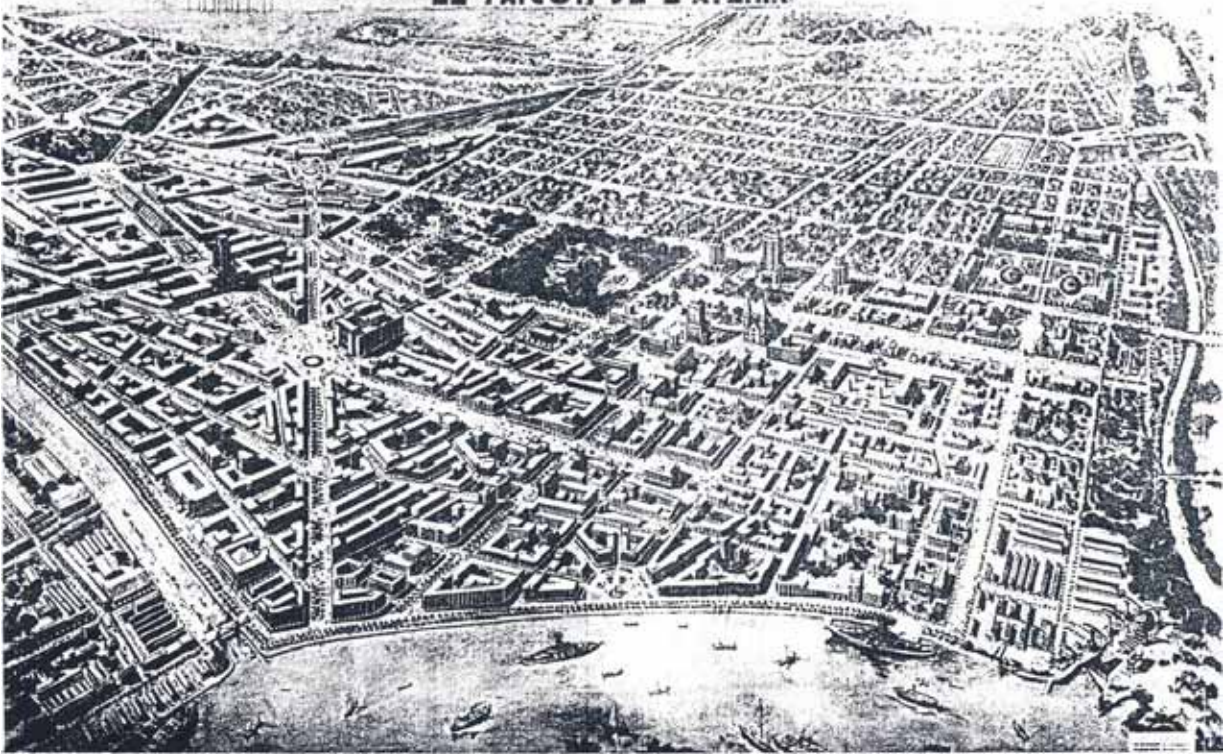
administrations, comme celle des chemins de fer, pour la construction de logements pour leurs fonctionnaires et employés.

**Illustration I.3.1.** Projet d'urbanisme de la Région de Saigon-Cholon pour l'an 2000 de Puginaire et Cerutti, daté de 1943 : Saigon en 1943 et Saigon projetée (Source : « L'Urbanisme en Indochine », in Revue *Indochine*, Numéro spécial 164-165, Hanoi, Octobre 1943).





# LE HAIGON DE L'AVENIR.



CERUTTI, Architecte

RIGNAIRE, Ingénieur

En dehors des trois zones résidentielles, commerciale et industrielle, Cerutti et Puginaire proposent aussi la création d'un centre administratif à caractère monumental avec un parc aménagé, sur le vaste quadrilatère compris entre le boulevard Norodom au sud, la rue Massiges à l'Ouest, la rue Richaud au Nord, et la rue Rousseau à l'Est<sup>123</sup>, occupé par les installations militaires (casernes du 11<sup>e</sup> R.I.C), où aboutit le boulevard Luro prolongé. Le déménagement des établissements administratifs, situés sur le Plateau et notamment sur les rues commerçantes comme la rue Catinat, met à la disposition des commerces et des sociétés immobilières des terrains occupés jusqu'alors par l'Administration civile. En outre, le prolongement du boulevard Charner jusqu'à la rue Taberd, se raccordant à la rue Pellerin, aboutit à un quartier d'immeubles de grande hauteur, formant des espaces libres, autour de la Cathédrale de Saigon et face au Palais du Gouverneur. Puginaire ne mentionne pas particulièrement l'aménagement de ce quartier, mais selon son dessin du Saigon de l'avenir, nous remarquons qu'il prévoit de raser le quartier de villas coloniales en face du Palais du Gouverneur, libérant les terrains pour ce type de bâtiment public de grande hauteur, créant un quartier à caractère monumental le long du boulevard Norodom. Avec la restructuration et la reconstruction de l'îlot de l'hôpital de la Marine en îlot rectangulaire avec des barres de plusieurs étages, nous remarquons aussi que des immeubles de grande hauteur sont aménagés en recul par rapport au boulevard Norodom, tandis que les immeubles bas et les espaces verts se situent le long de ce boulevard. Alors que le quartier des villas coloniales est préservé, la plupart des compartiments chinois dans la ville basse de Saigon (c'est-à-dire dans le quartier délimité par la rue Taberd, la rue Catinat, la rivière Saigon, l'arroyo Chinois et le quartier du Marais Borese) et des villas coloniales dans le quartier de la Marine au sud de la rue Taberd sont transformés en bâtiments de grande hauteur avec cours intérieures, bordant les rues commerçantes. De même, les terrains de la Marine le long de la rivière de Saigon avec les casernes et

---

<sup>123</sup> Aujourd'hui, ce sont les îlots délimités par le boulevard Lê Duẩn, les rues Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Đình Chiểu et Mạc Đĩnh Chi. C'est exactement l'emplacement de l'ancienne citadelle qui a été construite sur l'ordre du roi Minh Mạng et qui a été occupée par l'armée française lors de la prise de Saigon au 19<sup>e</sup> siècle.

bâtiments militaires, à l'exception de l'îlot de l'usine Ba Son, sont aussi convertis en bâtiments civils de grande hauteur.

Lorsque les halles centrales sont déplacées vers la partie arrière de l'emplacement de la gare de voyageurs de Saigon, un immeuble de grande hauteur et de grand volume dominant la place Cuniac est construit sur l'emplacement de celles-ci. Le nouvel hôtel de ville situé sur une partie de l'emplacement de l'ancienne gare de voyageurs de Saigon et ouvert sur une grande place est construit aussi sous la forme d'un immeuble de grande hauteur. Ces deux immeubles de grande hauteur deviennent deux points de repères dans le paysage de la ville basse de Saigon. L'ensemble des immeubles est mis en valeur par les axes - les grands boulevards Bonard, de la Somme (existant et prolongé), et Galliéni. La place Cuniac est reliée à la place commerciale de la nouvelle gare de voyageurs de Saigon, en donnant un accès direct à la rivière Saigon.

En dehors de ces aménagements, les auteurs de ce plan d'urbanisme tentent de disposer d'autres équipements urbains importants comme un grand lycée européen pour les garçons (au Nord du lycée Pétrus Ký) à l'angle de la rue Chasseloup Laubat et du boulevard Hui Bon Hoa, une gendarmerie sur la rue de Verdun (près de la nouvelle prison Chí Hòa), un centre de sports dans la Plaine des Tombeaux et un cimetière dans le quartier de Chí Hòa à la limite du territoire de la région de Saigon - Cholon. Le prolongement des boulevards de Saigon est destiné à faciliter le transport régional. L'élargissement et le prolongement de la rue Pellerin jusqu'à l'Avalanche, en rejoignant la rue Mac Mahon doivent constituer un grand axe régional et faciliter ainsi la circulation du centre d'affaires de Saigon jusqu'aux zones résidentielles de Gia Định et à l'aéroport de Tân Sơn Nhất. De nombreux autres aménagements en matière de circulation sont aussi disposés dans la ville de Cholon, comme l'élargissement de la rue de Nancy et du boulevard Hui Bon Hoa constituant une majestueuse avenue-parc, qui aboutit au centre de sports et à l'hippodrome, l'aménagement en boulevard du Canal de Ceinture, le percement d'une avenue-jardin réunissant le centre commercial de Cholon à la future

gare de Cholon et la percée de nombreuses rues dans le quartier industriel de Cholon pour faciliter la circulation des îlots situés entre les rues.

Par ces tentatives, le plan de Cerutti et Puginaire devient le seul projet après celui de Coffyn qui tente d'aménager la totalité de région de Saigon–Cholon, en restructurant et modernisant les villes qui la constituent pour imposer une image puissante de la France métropole en Extrême-Orient. Cependant, après le départ des colons français en 1954, les urbanistes français rencontrent tout à coup des difficultés pour réaliser ce projet ambitieux. Encore une fois, le grand plan de Saigon ne peut être réalisé.

Après la période d'administration française, le Vietnam est réuni en un Etat du Vietnam sous le régime du Chef d'Etat Bảo Đại de juin 1949 à avril 1955. Continuant à appliquer les textes législatifs coloniaux sur dans le territoire vietnamien, Bảo Đại promulgue des textes en matière d'aménagement urbain. A partir de 1951 il est obligatoire pour toutes les villes, les chefs-lieux, les chefs-lieux d'arrondissement, d'établir un plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement<sup>124</sup>. Cependant, au cours de cette période troublée, le gouvernement de l'ex-roi ne trouve pas les moyens de réaliser ses ambitions, bien que certains projets de construction d'habitations populaires soient accomplis. Il faut attendre les régimes de Ngô Đình Diệm et des militaires suivants pour que Saigon fasse l'objet de projets d'aménagement.

---

<sup>124</sup> Arrêté N°474-Cab/SG daté du 15 septembre 1951.

#### **I.4. Les projets urbains de Saigon des années 1955-1975 : vision ambitieuse et réalités urbaines**

Dans le contexte de perturbations politiques et de guerre, Saigon et Cholon font face à plusieurs questions en matière d'urbanisme, comme le boom démographique urbain, le rôle d'un centre du pouvoir politique et militaire du Sud du Vietnam, la recherche d'un modèle de développement pour la métropole. Les grands budgets du gouvernement américain deviennent des ressources financières importantes pour les investissements immobiliers et le développement urbain de la capitale du Sud. Ces investissements prennent notamment la forme d'aménagements et d'immeubles militaires sous l'impulsion d'une urbanisation forcée provoquée par la guerre. Comme les autres villes asiatiques durant cette époque, l'agglomération de Saigon fait l'objet de plusieurs initiatives de planification urbaine, qui ne sont en fait pas appliquées sur le terrain ou seulement partiellement. Ces projets d'aménagement sont réalisés plutôt par les architectes vietnamiens – disciples de l'école d'architecture occidentale (française, américaine) – ou par les architectes étrangers (souvent américains), avec l'application d'expertises internationales en urbanisme.

##### ***I.4.1. Le Projet de conurbation de Saigon–Cholon de Ngô Việt Thu (1959)<sup>125</sup> : nouvelles formes et identité nationale***

Durant les années 1954-1955, sous le régime de Ngô Đình Diệm<sup>126</sup>, et avec l'aide financière du gouvernement américain, la ville de Saigon se développe vigoureusement sous les vagues de migration du Nord du Vietnam. Ces nouveaux habitants arrivent des zones rurales, particulièrement à partir de 1959, lors de la lutte armée contre les partisans

---

<sup>125</sup> Cette section est rédigée en grande partie grâce aux archives de Trần Thị Thu Hằng.

<sup>126</sup> Après avoir déposé Bảo Đại - le dernier roi du Vietnam, puis le Chef d'Etat de la République du Vietnam, qui est proche des Français, Ngô Đình Diệm – l'ex-ministre de la cour de Huế qui a étudié aux Etats-Unis et ancien Premier Ministre de Bảo Đại, devient le Président du Vietnam du Sud le 23 octobre 1955 grâce au soutien américain. Il est assassiné par des militaires proches des Américains le 1 novembre 1963.

communistes du Sud du Vietnam<sup>127</sup>. L'aménagement urbain devient une des préoccupations principales<sup>128</sup>.

Ngô Viết Thụ est alors étudiant en dernière année de l'Ecole supérieure des Beaux-arts à Paris et remporte en novembre 1955 le Grand Prix de Rome de l'Académie des Beaux-arts (Institut de France), grâce auquel il obtient son diplôme d'architecte et une bourse d'étude de trois ans et demi à la Villa Médicis (établissement français à Rome). C'est grâce à ce parcours qu'il a l'occasion de présenter lors d'expositions à Rome et à Paris en 1959<sup>129</sup>, son Projet de conurbation de Saigon – Cholon (étudié depuis plus de 6 ans) et le projet type pour un village des Hauts Plateaux aux présidents de l'Italie et de la France. Ensuite, le Président Ngô Đình Diệm l'invite à retourner travailler au Vietnam. Originaire d'une famille de mandarins Ngô de Huế, et avec toute la confiance de ce gouvernement, Ngô Viết Thụ est considéré par l'ancien régime comme un « architecte royal » qui a réalisé les projets les plus importants de ce régime<sup>130</sup>.

Au cours de ses dix années d'études en Europe (1950-1959), Ngô Viết Thụ étudie le mouvement moderne et notamment Le Corbusier, une des personnalités les plus importantes de ce courant. Après les expositions à Rome et à Paris, Ngô Viết Thụ, présente une exposition sur le plan de construction et de rénovation de la capitale Saigon à la Mairie de Saigon du 4 juillet au 14 juillet 1960. Dans ce projet qui réunit Saigon et Cholon en une grande capitale, Ngô Viết Thụ propose la rénovation de la métropole, en

---

<sup>127</sup> Voir chapitre II.2.1 de cette thèse.

<sup>128</sup> Décret N°112-a/KT du 4 mai 1957 obligeant 36 villes à avoir des plans d'aménagement, y compris Saigon.

<sup>129</sup> Tran, Nha, « Premier Grand Prix de Rome, Architect Ngo Viet Thu and Saigon–Cholon planned expansion », in *Saigon Life*, 1959, p.9. (Archives de Trần Thị Thu Hằng). Les autres projets d'étude de Ngô Viết Thụ de cette époque sont le projet d'aménagement de l'Université de Huế en 1957 et le projet d'aménagement du lac Ô Loan en 1959.

<sup>130</sup> Selon l'entretien avec l'architecte Lý Thái Sơn en juillet 2009. Nous pouvons citer le Palais de l'Indépendance, le Grand Magasin Tam Đa à Saigon, l'Université de médecine et de pharmacie de Saigon, l'Institut nucléaire de Dalat, les églises, plusieurs établissements à Huế, les zones industrielles de Saigon, de Biên Hòa, les projets d'urbanisme à Saigon (comme les plans d'aménagement de l'autoroute Saigon-Biên Hòa, de l'Université à Thủ Đức), et dans les provinces (comme les plans d'aménagement du site touristique de Trị An, du Marché Dalat, des villages agricoles, des nouvelles provinces, etc.) Voir : Trần, Thị Thu Hằng, *Tích hợp văn hóa Đông – Tây trong kiến trúc của kiến trúc sư Ngô Viết Thụ (L'intégration des cultures orientale et occidentale dans l'architecture de Ngô Viết Thụ)*, Mémoire de Master en Architecture et Urbanisme, Université d'architecture de Ho Chi Minh ville, HCMV, 2002, tableau 1.

restructurant un nouveau centre administratif, situé au milieu de deux noyaux historiques de Saigon et de Cholon, par une opération de *tabula rasa* sur les terrains sous-développés du Camp des Mares et par un remembrement des parcelles (Illustration I.4.1). Rectangle de 500 mètres de largeur et deux kilomètres de longueur entre la rue Nguyễn Hoàng (aujourd'hui le boulevard Hùng Vương) et la rue Tô Hiến Thành, l'ensemble comprend des constructions en hauteur (bâtiments administratifs du gouvernement central et local, bureaux, édifices éducatifs et culturels, etc.). L'axe principal, qui réunit les secteurs législatif, exécutif et judiciaire et est orienté Nord-ouest - Sud-est, s'accorde avec les rues existantes et le sens du vent dans la ville<sup>131</sup>. Face à la congestion à Saigon et Cholon, il s'oppose à l'aménagement du système routier sous forme radiale avec des carrefours de quatre, cinq, six ou sept voies, qui contribuent à l'esthétique urbaine mais empêchent la circulation. Ngô Việt Thụ exalte l'aménagement du système en damier des rues, où les îlots sont divisés en rectangles ou en carrés<sup>132</sup>. Ce nouveau quartier administratif marque la volonté politique du gouvernement du Sud de construire une nouvelle identité nationale basée sur le modernisme occidental, avec une composition d'immeubles à redents, d'immeubles-barres et de tours carrées ou sous forme de Y, implantés sur les grands espaces publics ouverts et desservis par des parkings et des grands boulevards<sup>133</sup>. L'image moderniste de ce nouveau centre crée une rupture avec le contexte de la ville coloniale et ses édifices prestigieux de style classique, ses villas coloniales françaises et, particulièrement, une rupture avec le cadre bâti des quartiers vietnamiens traditionnels des compartiments chinois de Saigon et de Cholon.

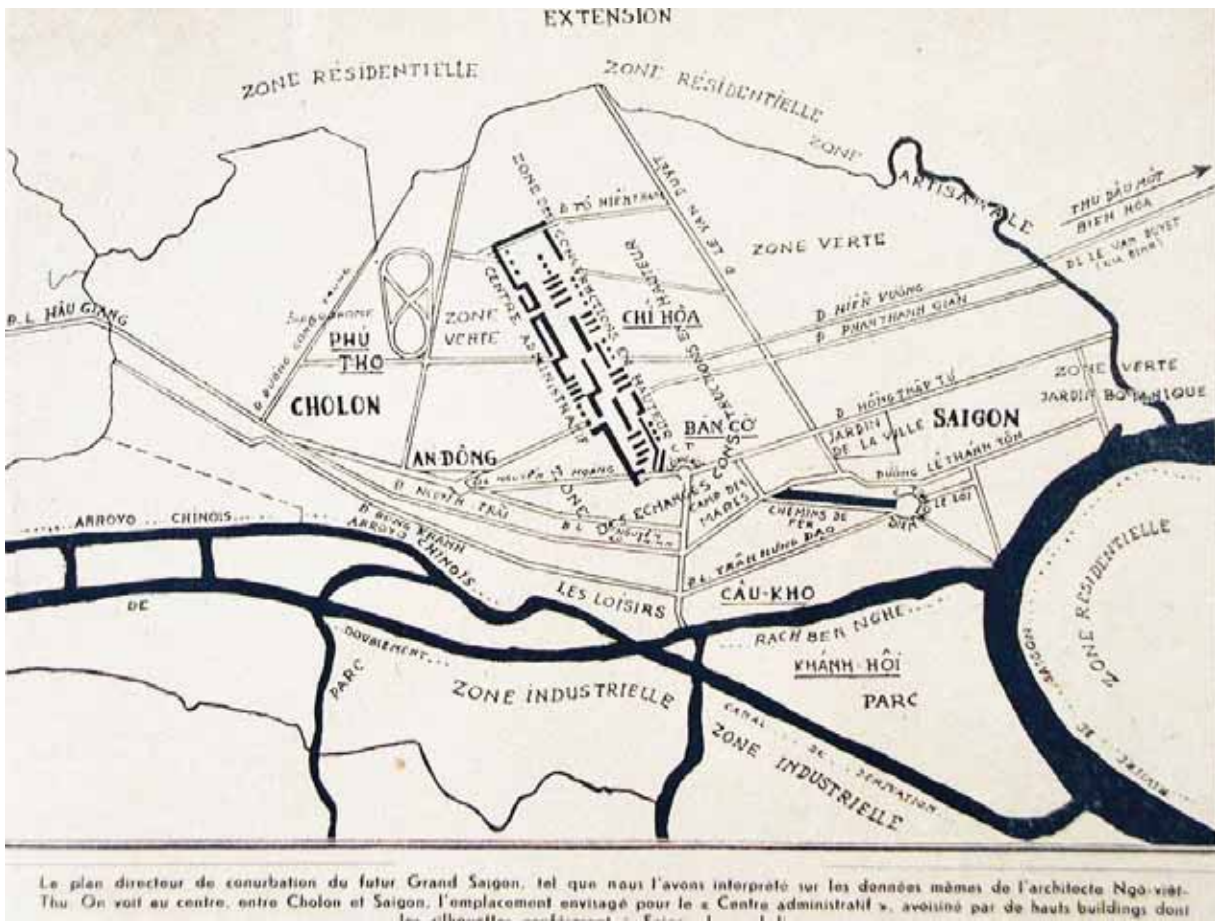
---

<sup>131</sup> Trần, Thị Thu Hằng, *op.cit.*, p.75.

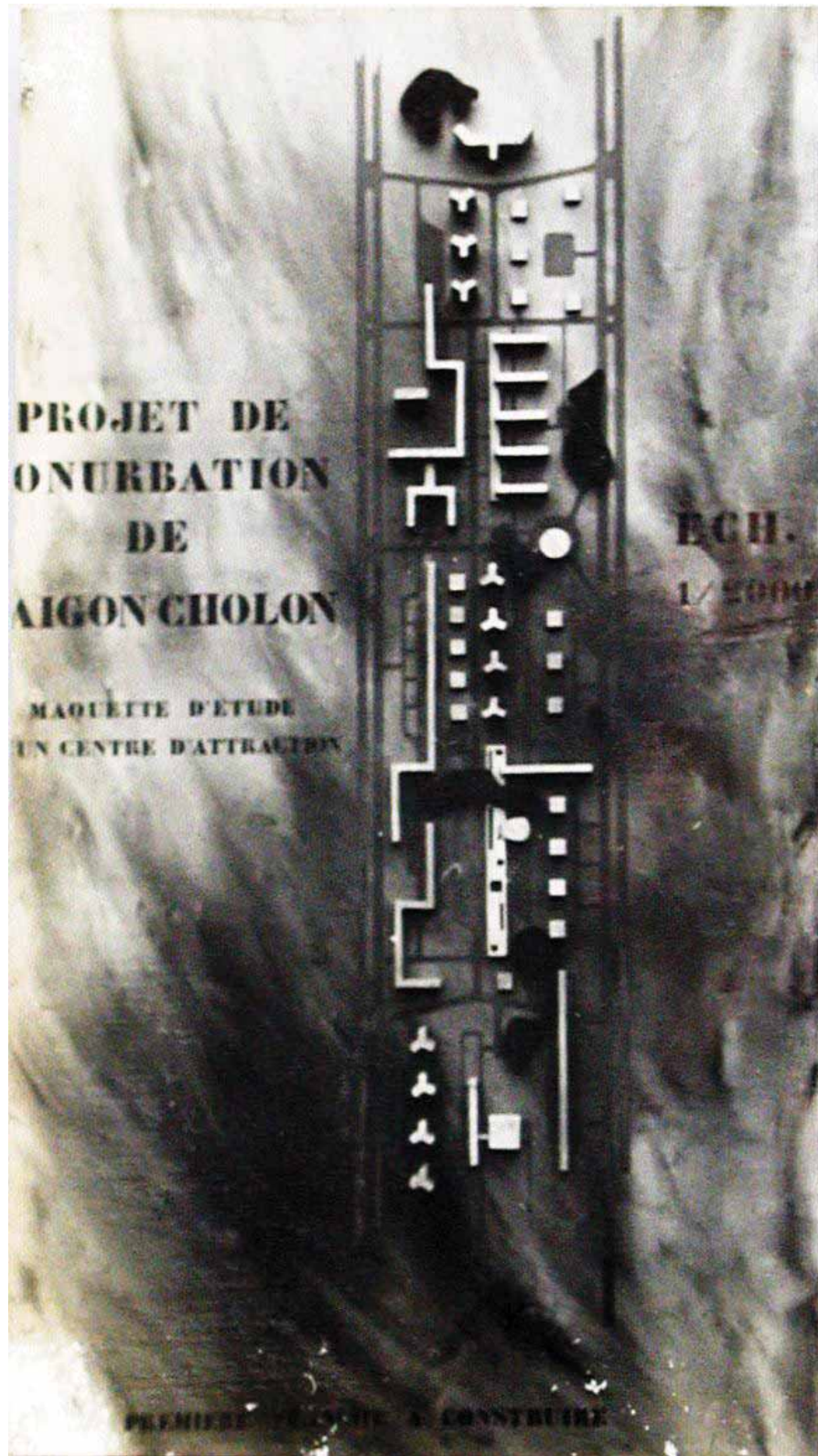
<sup>132</sup> [Anonyme], « Thử nhìn qua đồ án chỉnh trang Saigon-Cholon » (Observation du projet d'aménagement de Saigon-Cholon), Revue *Chấn hưng kinh tế (Relèvement économique)*, [s.d.], pp.26-27. (Archives de Trần Thị Thu Hằng). Selon l'article, cette interview est réalisée lors de la préparation pour organiser la Foire et l'Exposition internationale datée du 26 octobre 1961 à Saigon.

<sup>133</sup> Pairaudeau, Natasha, Tainturier, François, « De Saigon à Hồ Chí Minh ville : croissance et changements depuis 1945 », in Lê, Quang Ninh et Doyet, Stéphane, (éd.), *Saigon, Architectures-Urbanisme, 1698-1998*, HCMV, Maison d'édition de HCMV, 1998, pp.207-209.

**Illustration I.4.1.** Projet de conurbation de Saigon-Cholon de Ngô Viết Thụ, daté de 1959 (Source : Archives de Trần Thị Thu Hằng).







Maquette d'étude d'un centre d'attraction à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup>.

A partir de ce centre, et se basant sur le principe de zonage fonctionnel de Le Corbusier, Ngô Viết Thụ divise la ville de Saigon en plusieurs zones fonctionnelles. Une zone d'échanges est d'abord composée par des constructions en hauteur au sud et à l'est de ce nouveau centre. Elle crée une charnière commerciale entre les deux zones résidentielles de Saigon et de Cholon. Dans cette zone, les produits de Cholon et d'autres régions sont transportés vers la capitale via les arroyos et la rivière de Saigon pour servir les habitants. Ensuite, pour profiter du paysage des voies d'eau, une zone des loisirs, située au sud le long de l'arroyo Chinois (Bến Nghé), est reliée au nouveau centre par un axe principal et à Saigon et Cholon par les voies transversales. Deux grands espaces verts, aménagés à l'est de la zone des échanges jusqu'à l'arroyo Thị Nghè, et à l'Ouest du nouveau centre administratif jusqu'à la rue Đường Công Trung, y compris l'hippodrome Phú Thọ, deviennent les deux grands poumons de la métropole. Les zones industrielles, elles, sont localisées à Khánh Hội et au sud du canal de dérivation, où existent déjà certaines usines locales, profitant ainsi des cours d'eau pour le transport des matériaux et des produits. Finalement, à part les zones résidentielles existantes à l'intérieur de Saigon et Cholon, de nouvelles zones seraient aménagées au nord de l'arroyo Thị Nghè (à Tân Bình et à Phú Nhuận) et sur la péninsule Thủ Thiêm<sup>134</sup>. En se basant sur la limite définie par le décret de 1956 pour le territoire de l'agglomération de Saigon<sup>135</sup>, ce projet du gouvernement et de l'architecte-concepteur n'envisage ni le développement démographique ni la croissance spatiale future, au moment où la limite de l'agglomération dépassera l'aéroport Tân Sơn Nhất au Nord.

Sans tenir compte du contexte d'une ville asiatique, dont une des caractéristiques urbaines les plus marquantes est la mixité des usages dans chaque quartier de la ville, (mélange résidence, travail, loisirs), ce zonage fonctionnel exige aussi de faire table rase de plusieurs secteurs de la région Saigon-Cholon, particulièrement des zones vertes et de loisirs, rendant le projet irréaliste. Ngô Viết Thụ y expose aussi ses préoccupations

---

<sup>134</sup> Trần, Thị Thu Hằng, *op.cit.*, p.75.

<sup>135</sup> Décret officiel No.143-NV du Président Ngô Đình Diệm datée du 22 octobre 1956 formant l'agglomération de Saigon.

concernant le financement et le processus de réalisation de ce projet. Les dépenses allouées à l'aménagement urbain de Saigon étant limitées, l'architecte envisage diverses sources d'apports. Ainsi, les infrastructures et aménagements créés pour la Foire et l'Exposition internationale, comme la plantation des arbres, l'ouverture de nouvelles voies, la construction des bâtiments, peuvent servir de point de départ pour ce projet. Outre la plus-value immobilière des zones d'aménagement, le gouvernement pourrait aussi vendre ses édifices dans la zone commerciale aux promoteurs privés pour dégager des ressources servant à aménager la zone administrative. Soucieux de l'ampleur du projet et des difficultés rencontrées auprès des habitants, Ngô Việt Thụ affirme l'importance de construire des logements pour reloger les fonctionnaires, les employés, les soldats, les ouvriers, touchés par ces projets, avant de libérer les terrains et de démolir les vieilles habitations. La gare centrale ferroviaire serait déménagée à l'extérieur de la ville, pour faire place aux nouveaux équipements urbains. Les infrastructures techniques (électricité, eau, système d'évacuation) devaient être financées par les taxes immobilières<sup>136</sup>. Si le centre administratif de son projet doit être réalisé par les autorités publiques, les autres zones (commerciales, de loisirs, industrielles) de la ville relèvent de l'initiative des promoteurs privés. Ngô Việt Thụ pense aussi aux plus-values des immeubles privés dans les zones après l'aménagement, qui peuvent contribuer au budget de la ville sous forme de taxes pour financer l'aménagement et l'entretien des quartiers neufs.

Il faut souligner également que pendant les années 1950-1960 les pays occidentaux (Etats-Unis, Angleterre, France) influencent et soutiennent financièrement et techniquement la restructuration et la modernisation de plusieurs villes asiatiques comme Singapour, Bangkok, Hong Kong. Saigon fait l'objet de l'attention du Président Ngô Đình Diệm, qui a étudié dans les pays occidentaux et souhaite recréer une identité occidentale pour une capitale moderne. Les cinq premières années du régime Ngô Đình Diệm (1955-1960) sont les moments où Saigon connaît un grand essor, alors que des

---

<sup>136</sup> [Anonyme], « Một vấn đề thiết yếu – Việc chỉnh trang thủ đô Sài Gòn » (Quelques problèmes indispensables – L'aménagement urbain de Saigon), *Journal [s.n.]*, juillet 1960, p.7. (Archives de Trần Thị Thu Hằng).

millions de dollars américains sont investis dans les secteurs productifs et de service de Saigon-Cholon<sup>137</sup> (Tableau I.4.1). C'est dans ce contexte que le jeune architecte Ngô Viết Thụ propose son plan pour le nouveau centre administratif de la capitale. Toutefois, ses idées demeurent sur les tables et dans les salles d'exposition. Le régime du Sud à cette époque rencontre de multiples difficultés dans le financement et la gestion urbaine, particulièrement à partir de la fin de 1961, au moment où l'afflux des Américains, dans les domaines administratif et militaire, devient de plus en plus important, avec l'intensification de la guerre au Vietnam. Quelques années plus tard, en 1963, un coup d'Etat à Saigon entraîne la chute du régime de Ngô Đình Diệm et le report *sine die* du projet.

**Tableau I.4.1.** Aide économique des Etats-Unis pour la République du Vietnam (1955-1975) (Source : Dacy, Douglas C.<sup>138</sup>).

Année	Aide totale (millions USD)	Année	Aide totale (millions USD)
1955	322,4	1966	793,9
1956	210,0	1967	666,6
1957	282,2	1968	651,1
1958	189,0	1969	560,5
1959	207,4	1970	655,4
1960	181,8	1971	778,0
1961	152,0	1972	587,7
1962	156,0	1973	531,2
1963	195,9	1974	657,4
1964	230,6	1975	240,9
1965	290,3		

<sup>137</sup> « Sài Gòn dưới thời Mỹ ngụy » (Saigon sous le régime de l'ancien gouvernement et des Américains), in : Lê, Mậu Hãn, Trần, Bá Đệ, Nguyễn, Văn Thụ, (Eds.), 1998, *Đại cương lịch sử Việt Nam, Tập 3, 1945-1995 (Histoire général du Vietnam, Tome 3, 1945-1995)*, Maison d'édition de l'Education.

<sup>138</sup> Dacy, Douglas C., 1986, *Foreign aid, war, and economic development: South Vietnam, 1955-1975*, Cambridge University Press.

#### ***1.4.2. L'espace central dans les projets d'aménagement des années 1960 et 1970 : à la recherche d'un nouveau modèle pour une métropole en voie de développement***

Après le Plan de conurbation de Saigon-Cholon de Ngô Việt Thụ en 1960, Saigon fait l'objet de quelques autres projets d'aménagement, souvent avec l'aide d'experts américains. Face au boom démographique et à l'expansion urbaine de la capitale du Vietnam du Sud depuis 1954<sup>139</sup>, le gouvernement du Sud cherche des solutions pour agrandir l'espace de l'agglomération de Saigon et contrôler le développement de la ville existante. Pour décongestionner la ville, il est possible de déménager le centre administratif sur un nouveau site, de déménager certaines fonctions (industrielle, culturelle, éducationnelle, et, en particulier, militaire) en dehors de la ville ou d'établir de nouveaux centres dépendants aux alentours de la ville existante<sup>140</sup>.

Située sur la rive gauche de la rivière de Saigon, la péninsule de Thủ Thiêm n'a pas fait l'objet de développement urbain durant le régime féodal et colonial à cause du coût de construction sur ce terrain de faible hauteur. Dans ce nouveau contexte, la péninsule proche du cœur historique de Saigon, attire les projets d'urbanisation dans les années 1960-1970 pour étendre le centre existant, avec le soutien économique et technique du gouvernement américain. Nous pouvons citer les projets de Hoàng Hùng en 1958, des firmes américaines Doxiadis en 1965, Bogle en 1968, WBE en 1972, et des experts vietnamiens de l'Office général de Construction et de Design urbain avec l'aide des experts américains.

---

<sup>139</sup> Voir chapitre II.2.1 de cette thèse.

<sup>140</sup> Pendant quelques années, l'établissement du plan d'aménagement de Saigon est suspendu, à cause de l'incertitude quant au rôle de cette ville : est-elle la capitale du Vietnam ou le chef-lieu de la République du Vietnam ? Ou n'est-elle qu'un port commercial ou un centre industriel, culturel, touristique ? Sans cette définition, aucun des projets d'aménagement de Saigon (de Hoàng Hùng et de Ngô Việt Thụ) n'est approuvé. Rapport sommaire sur la construction du Ministère des Travaux publics et du Transport du Vietnam du Sud, daté du 3 juin 1964. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

Avec le Décret de 1957, exigeant des trente-six villes du Sud du Vietnam, y compris Saigon<sup>141</sup>, de se doter d'un plan d'urbanisme, Hoàng Hùng – ancien Ministre de la construction et du design urbain en 1958 – dresse le premier plan d'aménagement de Saigon depuis 1954. Bien que ce plan soit utilisé comme référence pour l'identification de la largeur des rues à Saigon jusque dans les années 1960<sup>142</sup>, et probablement dans les années suivantes, car aucun autre plan n'est approuvé, nous ne trouvons pas les détails de ce plan pour éclairer ses orientations d'aménagement pour Saigon. Le projet d'aménagement de Thủ Thiêm comme centre administratif et diplomatique est étudié la même année. Toutefois, ce projet est annulé à cause des frais de construction dus aux terrains inondables de cette péninsule<sup>143</sup>.

A partir de la fin de 1961, avec l'arrivée massive des conseillers américains, la guerre vietnamienne débute et se développe cruellement dans les provinces du sud du Vietnam, entraînant une migration de masse vers Saigon<sup>144</sup>. Durant ces années, Saigon s'agrandit avec l'urbanisation de zones en périphérie et la densification de l'espace central. Le besoin d'un plan d'aménagement de Saigon devient une question primordiale pour la gestion de la capitale du Vietnam du Sud<sup>145</sup>. En 1965, avec l'aide financière américaine (USOM), un contrat entre le Ministère des travaux publics et la firme américaine Doxiadis est signé pour l'établissement d'un plan d'aménagement de Saigon. C.A. Doxiadis est connu pour sa théorie de développement des centres urbains sur le modèle « *dynapolis* » (1930-40), développement urbain linéaire s'adaptant aux conditions favorables du terrain selon une ou quelques directions. Dans ce modèle, le nouvel espace central, entouré par le nouvel espace urbanisé de la ville, se développe le long de ces

---

<sup>141</sup> Décret N°112a/KT/TKDT du Président Ngô Đình Diệm daté du 4 mai 1957, obligeant mettant 36 villes à se doter d'un plan d'urbanisme. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>142</sup> Rapport sommaire sur la construction du Ministère des Travaux publics et du Transport du Vietnam du Sud, daté du 3 juin 1964. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>143</sup> *Ibid.* Selon Hàng Thái Nguyên dans son mémoire de Master en urbanisme, ce projet est compris dans le plan d'aménagement général de Saigon dressé par Hoàng Hùng.

<sup>144</sup> Voir chapitre II.2.1 de cette thèse. En 1939, la population de Saigon est d'environ 300.000 habitants, en 1951 – environ 1,6 millions d'habitants, en 1968 elle s'accroît jusqu'à environ 2,5 millions d'habitants, selon les chiffres de Lê Văn Lâm.

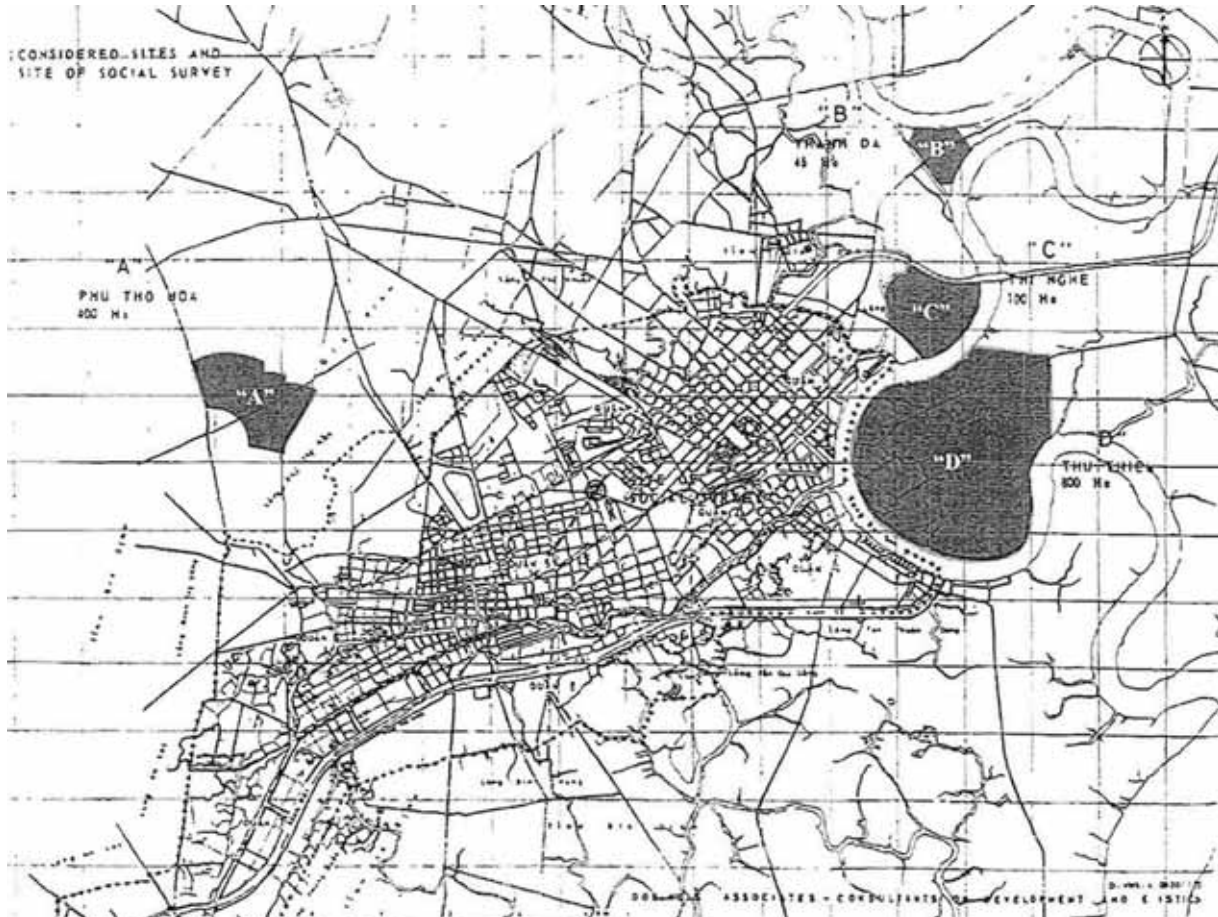
<sup>145</sup> Lettre officielle N°39-TTP/VP/TTK du Premier Ministre du gouvernement provisoire Nguyễn Ngọc Thơ au Ministre des Travaux publics, datée du 2 décembre 1963. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

lignes directrices, en préservant le centre existant et en évitant les conflits lors de processus de développement urbain<sup>146</sup>. Pour Saigon, quatre sites sont proposés afin d'aménager le nouveau centre-ville : Phú Thọ Hòa, Thanh Đa, Thị Nghè et Thủ Thiêm (Illustration I.4.2). La péninsule de Thủ Thiêm est finalement choisie par Doxiadis comme point de départ de l'expansion linéaire du centre urbain et des zones résidentielles de la métropole de Saigon. A partir de ce point, une zone centrale s'étend au nord et au nord-ouest, avec deux zones résidentielles situées au milieu et en parallèle des fleuves Saigon et Đồng Nai (Illustration I.4.3). Avec ce concept de développement « dynapolis » de Doxiadis, Thủ Thiêm est considéré comme une extension du centre existant de Saigon, celui-ci pouvant dès lors être préservé comme centre historique. Toutefois, les idées de Doxiadis de remblayage des arroyos naturels et de création d'un système des canaux creusés ne tiennent pas compte des conditions naturelles de la péninsule de Thủ Thiêm, rendant ce projet de 1968 irréaliste (Illustration I.4.4). Il est difficile pour les promoteurs privés, petits et moyens, d'investir sur les parcelles de taille moyenne. Des interventions majeures du gouvernement avec des budgets énormes sont donc nécessaires pour accomplir le creusement des canaux dans toute la péninsule de Thủ Thiêm, ce qui est impossible à cette époque.

---

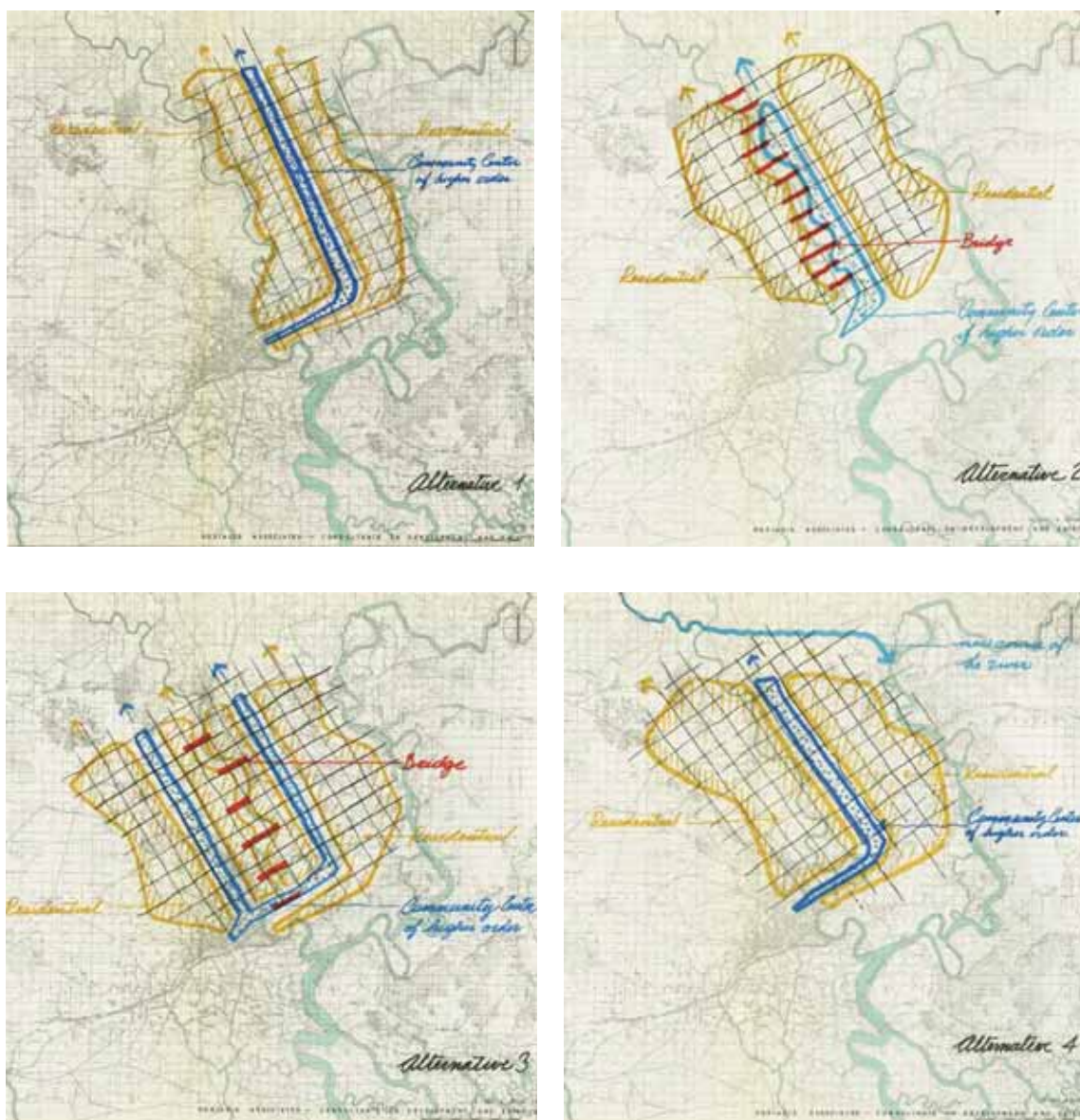
<sup>146</sup> Hàng, Thái Nguyên, « *Bài học rút ra từ giải pháp kiến nghị của tập đoàn Doxiadis cho sự phát triển thành phố cực lớn Sài Gòn trước 1975* » (*La leçon tirée de la solution proposée par la firme Doxiadis pour le développement de la métropole de Saigon avant 1975*), Mémoire de Master en Urbanisme, Université d'architecture de HCMV, HCMV, 2006.

**Illustration I.4.2.** Quatre sites proposés par Doxiadis pour aménager le nouveau centre-ville : Phú Thọ Hòa (A), Thanh Đa (B), Thị Nghè (C) et Thủ Thiêm (D) en 1965 (Source : Archives de Trương Quang Thao).



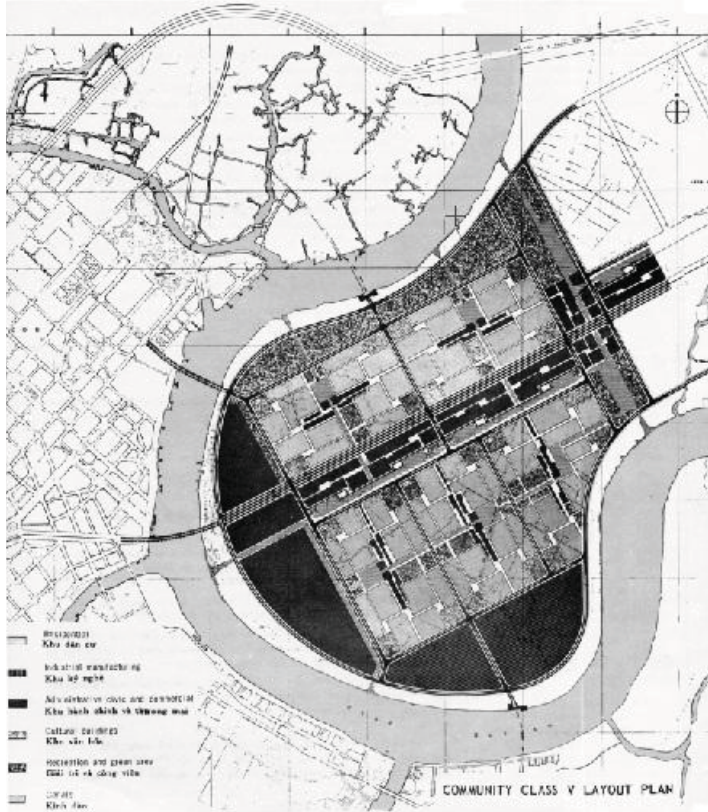


**Illustration I.4.3.** Quatre modèles de développement de la métropole de Saigon par Doxiadis en 1965 (Source : Archives de Trương Quang Thao).



En jaune, la zone résidentielle, en bleu : le centre communautaire, en rouge : les ponts. En préservant le centre existant, Doxiadis propose un aménagement des nouvelles zones urbaines le long des rivières Sài Gòn et Vàm Thuật - Đồng Nai au nord de la ville. En particulier, dans le modèle 1, le centre existant est étendu vers la péninsule de Thủ Thiêm, puis change de direction pour s'élargir vers le Nord.

**Illustration I.4.4.** Concept de développement de la péninsule de Thủ Thiêm, nouveau centre de Saigon par Doxiadis en 1965 (Source : Archives de Trương Quang Thao, texte en français : Nguyễn Cẩm Dương Ly).



Les zones fonctionnelles de la péninsule de Thủ Thiêm proposées par Doxiadis sont : la zone résidentielle, industrielle, administrative et commerciale, parc et récréative, canal.



Le modèle conceptuel d'un quartier projeté à Thủ Thiêm, proposé par Doxiadis.

A la suite d'une conférence sur « l'Aménagement de Saigon et de ses environs » organisée en janvier 1968 par le Comité d'aménagement urbain et le Service général de construction de Saigon et après les événements du *Tết Mậu Thân* (Nouvel An lunaire)<sup>147</sup> la même année, l'architecte Lê Văn Lắm - seul architecte vietnamien à cette époque qui a fait ses études d'urbanisme aux Etats-Unis - propose son projet d'aménagement de la capitale (Illustration I.4.5). Il fait part de ses observations concernant les problèmes en matière d'aménagement urbain de Saigon depuis quelques décennies<sup>148</sup>. Selon Lê Văn Lắm, les événements de 1968 ont entraîné de graves conséquences (incendies, démolition) pour plusieurs quartiers résidentiels de Saigon où quelques centaines de milliers d'habitants s'entassaient dans des logements provisoires construits de matériaux inflammables sur un territoire exigu, avec des voies de circulation étroites<sup>149</sup>. Un plan d'aménagement pour la capitale devient donc urgent. En considérant les difficultés en termes de population (croissance rapide de la population, migration incontrôlée des Vietnamiens des provinces et des étrangers civils et militaires à Saigon) et en termes de construction (faible taux de construction de logements à louer et d'autres bâtiments ; pénurie des terrains à construire en périphérie et dans la ville ; appropriation illégale des terrains d'autrui), l'architecte Lê Văn Lắm propose un projet d'aménagement de la métropole de Saigon, qui accueille cette explosion démographique et accélère les constructions vers de nouvelles régions autour de Saigon. Il suggère le développement de Saigon au Nord jusqu'à Tân Bình et Gò Vấp, et le long de la route Saigon – Biên Hòa, et

---

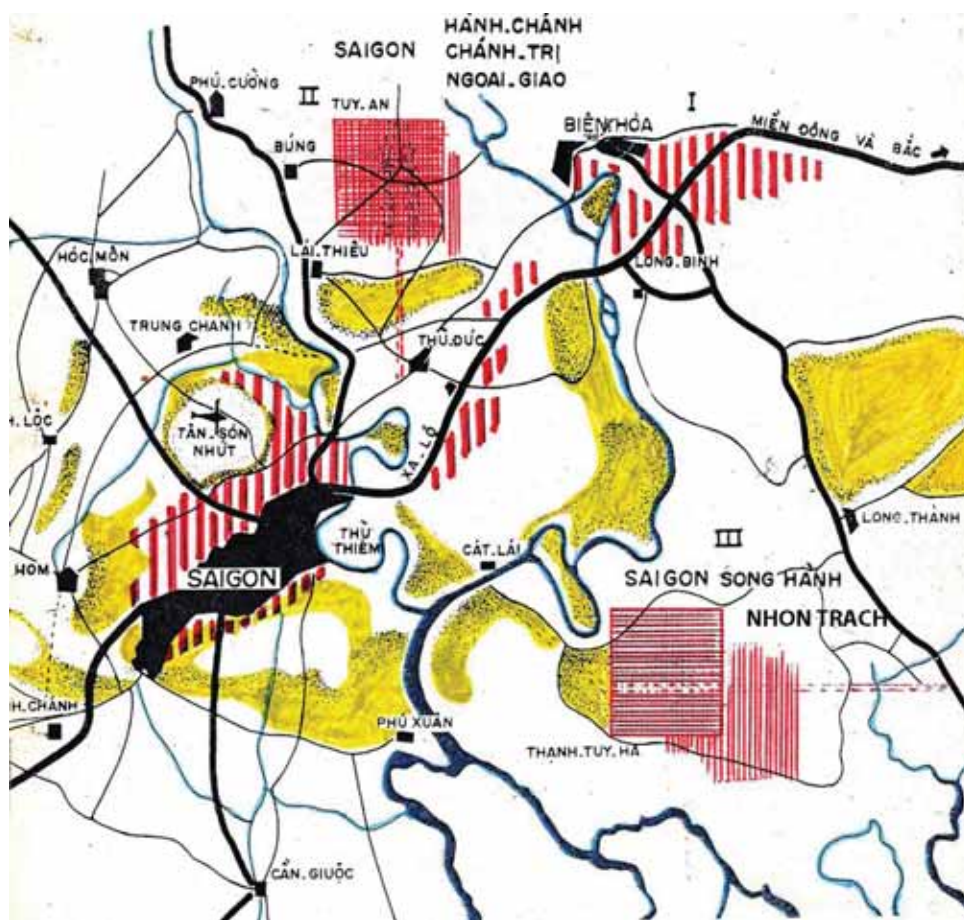
<sup>147</sup> Durant l'offensive générale et le soulèvement de l'Armée de libération du Sud dans le territoire de la République du Vietnam (Vietnam du Sud) en 1968, à Saigon le 31 janvier 1968 (la vieille de la Nouvelle Année) neuf objectifs d'attaque sont définis, tels que le Consulat général des Etats-Unis à Saigon, le Palais du Président, la station émettrice de Saigon, le siège de l'Etat-major général, l'aéroport Tân Sơn Nhất. Pendant une journée, ils ont attaqué ces sites et rapidement échoué. En outre, les combats se produisent dans plusieurs quartiers et sites stratégiques, entraînant les dégâts matériels. Après les attentats, la municipalité de Saigon doit établir les projets de construction des cités pour rénover ces quartiers endommagés dans la ville. (Source : [https://vi.wikipedia.org/wiki/S%E1%BB%B1\\_ki%E1%BB%87n\\_T%E1%BA%BFt\\_M%E1%BA%ADu\\_Th%C3%A2n](https://vi.wikipedia.org/wiki/S%E1%BB%B1_ki%E1%BB%87n_T%E1%BA%BFt_M%E1%BA%ADu_Th%C3%A2n), consulté le 1 juin 2013).

<sup>148</sup> Lê, Văn Lắm, « Nhận xét về vấn đề chỉnh trang đô thành » (Observations sur les problèmes en matière d'aménagement urbain), Bulletin « Văn hóa – Kỹ thuật – Kiến trúc » (« Culture – Technologie – Architecture »), Saigon, 1968. (Archives du chercheur Nguyễn Đình Đầu).

<sup>149</sup> Pendant près de 25 ans (1954-1968), la population de Saigon est multipliée par presque cinq, alors que la superficie du territoire de la capitale ne fait que doubler (de 3000 hectares à 5900 hectares), avec 356 habitants par hectare. *Ibid.*

la réalisation de trois villes-satellites : la première à Biên Hòa, la deuxième – « Saigon, centre administratif, politique et diplomatique » – à Tuy An (province de Bình Dương), et la troisième – « Saigon parallèle » – à Nhơn Trạch (province de Đồng Nai). Contrairement aux autres plans de cette époque pour l'aménagement de Saigon, le développement de Thủ Thiêm n'est pas envisagé. Le centre existant de Saigon est jugé trop limité pour le développement. Il devient un centre de services et d'affaires, les établissements administratifs, politiques et diplomatiques de la capitale du Vietnam du Sud seraient déménagés dans une nouvelle ville aménagée dans la province de Bình Dương.

**Illustration I.4.5.** Projet d'aménagement de la métropole de Saigon de Lê Văn Lắm en 1968 (Source : Archives de Nguyễn Đình Đầu).



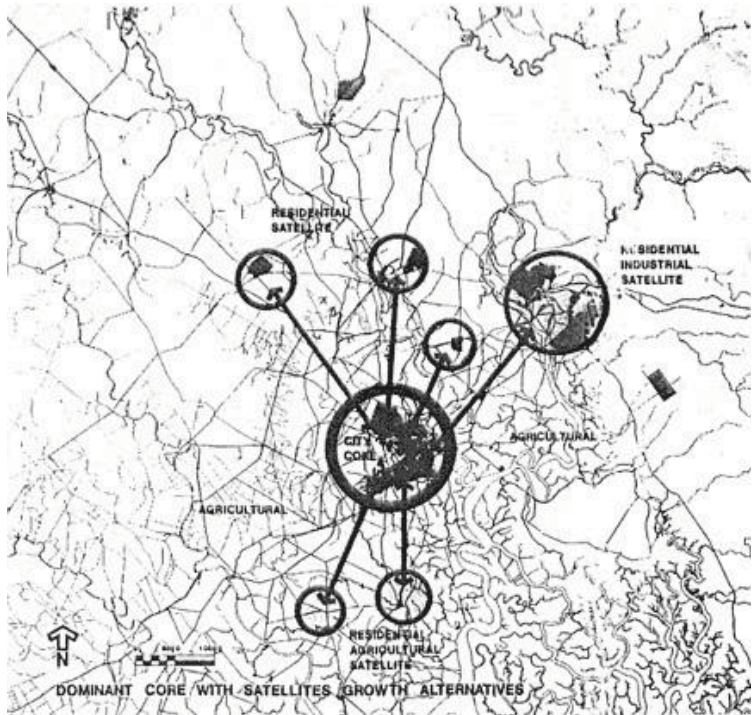
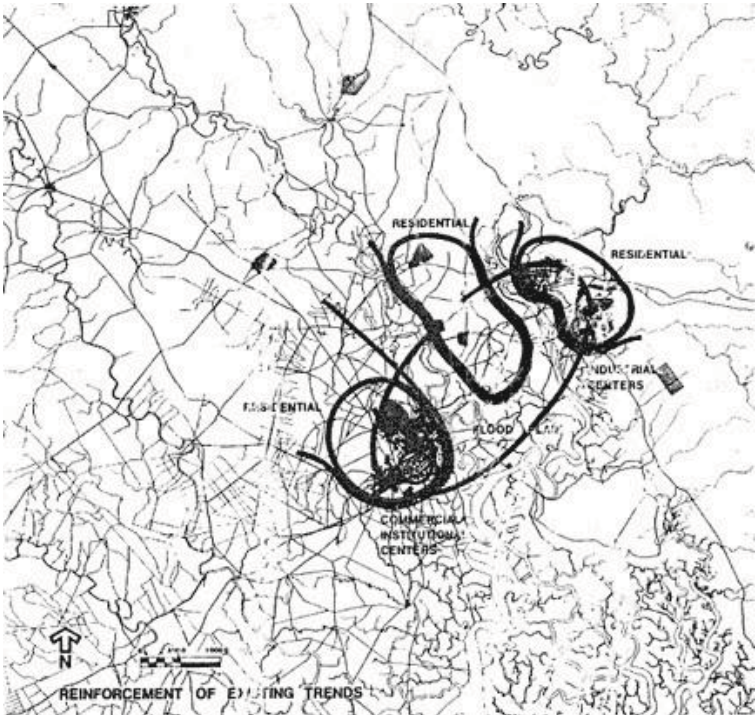
Les trois villes-satellites de Saigon proposées par Lê Văn Lắm sont Biên Hòa, Tuy An, Nhơn Trạch.

En 1971, la firme de James Bogle propose deux options pour aménager la métropole de Saïgon. La première adopte le modèle de développement naturel (*Natural Growth Pattern*) et la seconde, le modèle de développement des villes-satellites (*Satellite Growth Pattern*) (Illustration I.4.6). Dans la première proposition, les tendances actuelles de développement urbain sont renforcées, l'aménagement régional de trois villes se dessine comme suit : Saïgon-Thủ Thiêm - la ville commerciale et institutionnelle ; Thủ Đức, et Biên Hòa – la ville industrielle. La seconde proposition se base sur le modèle d'un centre dominant avec le développement de villes-satellites. Elle prévoit l'aménagement de six villes-satellites autour de Saïgon-Thủ Thiêm, dont trois villes-satellites résidentielles au nord, une ville-satellite industrielle et résidentielle à Biên Hòa, deux villes-satellites agricoles et résidentielles au sud<sup>150</sup>. Dans ces deux cas, Saïgon-Thủ Thiêm joue un rôle important dans l'aménagement régional, puisque la péninsule est considérée comme un nouveau centre urbain de la région, complétant les fonctions du centre existant de Saïgon. Ces projets restent aussi des propositions sommaires.

---

<sup>150</sup> Wurster, Bernardi and Emmons, Inc. (WBE), *Thu Thiem Peninsula Project*, Saïgon, 1972. (Archives de M.Trung Quang Thao). Voir aussi Hàng, Thái Nguyên, *op.cit.*, p.60.

**Illustration I.4.6.** Projet d'aménagement de la métropole de Saigon de James Bogle en 1971. Deux modèles sont proposés : modèle de développement naturel (en haut) et modèle de développement des villes-satellites (en bas) [Source : Wurster, Bernardi and Emmons, Inc. (WBE). Archives de Truong Quang Thao].

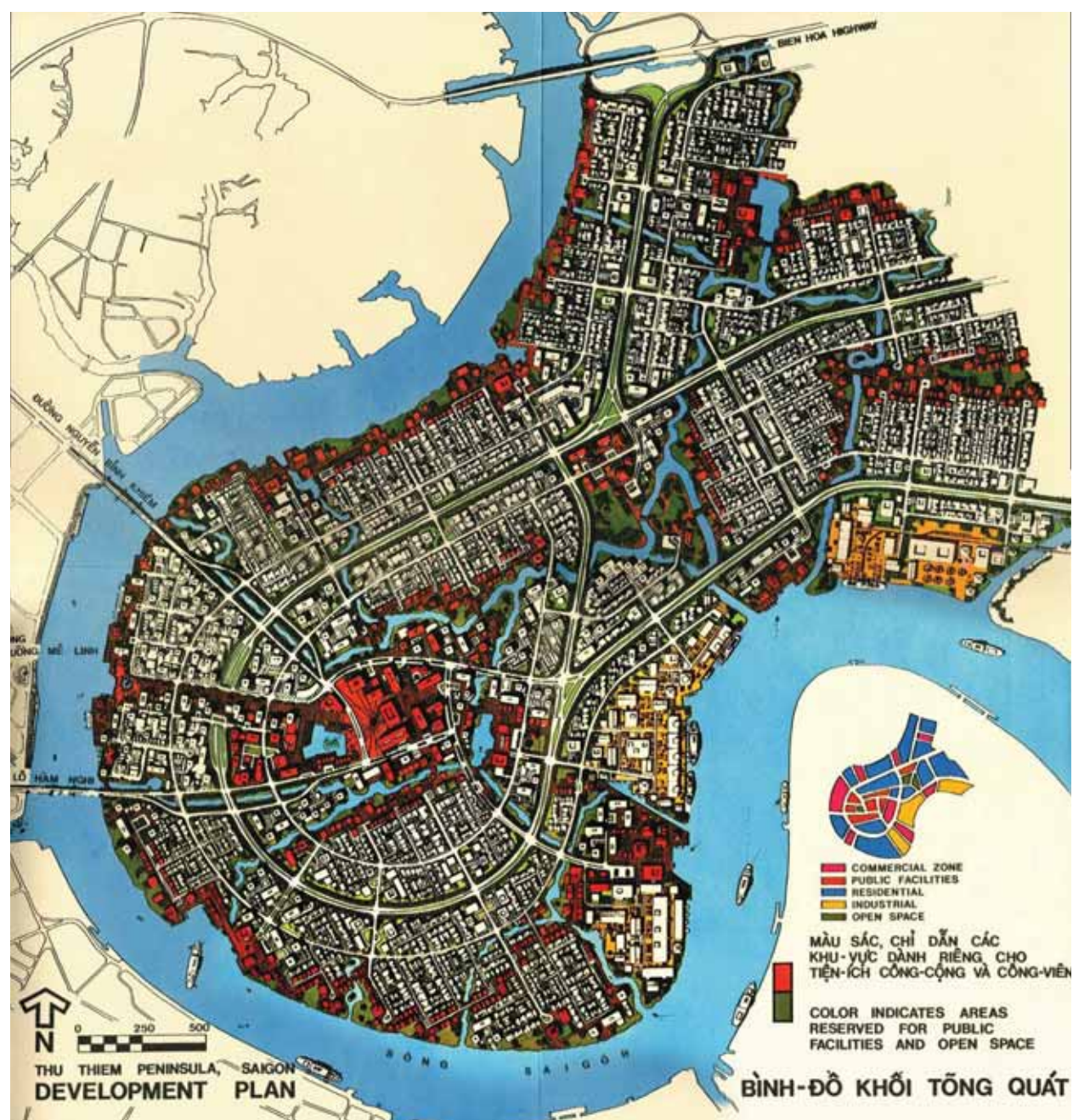


En 1972, répondant à l'intérêt du Gouvernement du Sud du Vietnam de créer un nouveau centre d'affaires pour Saigon à Thủ Thiêm, un groupe d'experts américains de la firme Wurster, Bernardi and Emmons, Inc. (WBE), spécialisés dans les questions d'urbanisme, d'architecture, d'économie, de transport et de technique, s'engage à établir un plan d'aménagement le plus complet possible pour la péninsule (Cartes I.4.1 et I.4.2). Ils critiquent les idées de Doxiadis en 1968 qui étaient de créer de nouveaux espaces centraux et résidentiels sous une forme linéaire, les qualifiant d'irréalistes pour Saigon et allant à l'encontre des tendances d'utilisation du sol existant à Saigon et des modes de vie des habitants saïgonnais. Le groupe WBE affirmait que la meilleure utilisation du terrain actuel était d'aménager la péninsule de Thủ Thiêm comme une extension de l'espace central existant qui continue à se développer et qui joue un rôle primordial pour l'ensemble de la ville.

**Carte I.4.1.** Projet d'aménagement de la péninsule de Thủ Thiêm, nouveau centre d'affaires de Saigon par Wurster, Bernardi and Emmons, Inc. (WBE) en 1965. Plan d'utilisation du sol (Source: WBE. Archives de Trương Quang Thao).



Carte I.4.2. Master Plan de Thủ Thiêm, proposé par WBE en 1965. (Source: WBE. Archives de Trương Quang Thao, Nguyễn Đỗ Dũng).





Dans ce nouveau projet de Thủ Thiêm, une partie du centre d'affaires existant avec toutes ses composantes serait aménagée le long des artères principales de la rivière au cœur de la péninsule. Par ailleurs un complexe administratif du Gouvernement, comprenant un bâtiment de l'Assemblée nationale et un Centre d'éducation et de la culture, avec les équipements nécessaires au fonctionnement du Gouvernement, serait implanté au cœur de la péninsule, avec des conditions favorables (indemnisation à bas prix des terrains, accès facile, proximité par rapport au centre existant). En outre, des secteurs d'usage mixte de haute densité (usages résidentiels, récréatifs et commerciaux), seraient présents et concentrés sur quelques terrains le long de la rivière et des canaux. Ils comprendraient des marchés, des bureaux administratifs locaux, des équipements récréatifs, des magasins, des habitats de haute densité et des espaces ouverts majeurs. Des terrains devraient accueillir les industries moyennes et légères pour créer des emplois et assurer l'adduction d'eau aux habitations de type appartement ou villa, et aux espaces ouverts. Selon le rapport de ce projet, ce plan encourage la mixité des bâtiments résidentiels, institutionnels, industriels et commerciaux de petite taille, qui caractérisent les quartiers traditionnels existants de Saigon et les rendent auto-suffisants<sup>151</sup>. Cette analyse semble montrer que l'équipe WBE a bien étudié et appliqué les caractéristiques des quartiers centraux de Saigon et exploité les conditions naturelles de la péninsule lors de l'établissement de ce projet.

En proposant une zone de développement prioritaire spéciale et en encourageant les développements privés pour Thủ Thiêm, WBE suggère l'établissement d'un centre gouvernemental et des fonds supplémentaires pour Thủ Thiêm qui peuvent accélérer la réalisation du projet. En plus, les auteurs de ce plan mettent l'accent sur la participation des promoteurs privés et des propriétaires des parcelles de petite taille à Thủ Thiêm, rendant ce projet plus réaliste<sup>152</sup>. Toutefois, malgré tous les efforts, sans ressources financières ni volonté vigoureuse de la part du gouvernement, dans un contexte de guerre,

---

<sup>151</sup> *Ibid.*

<sup>152</sup> *Ibid.*

ce projet d'aménagement de Thủ Thiêm pourtant sérieux ne sera pas réalisé. Le centre existant de Saigon continue à accueillir et supporter toutes les activités de développement et de modernisation urbaine, en attendant un élargissement de son territoire.

Dans les années 1972 - 1974, cinq modèles conceptuels de développement physique de la métropole de Saigon allant de 3,5 millions d'habitants (1974) à 6,5 millions d'habitants (2000) sont étudiés par le Service de Design urbain et rural (l'Office général de Construction et de Design urbain) de la ville avec le soutien d'experts américains. Il s'agit du modèle concentrique (*Ring System Alternative*), radial (*Radial System Alternative*), parallèle (*Parallel Centers System Alternative*), axial vers le Nord (*Axial System Northwards Alternative*) et du modèle axial vers le Sud (*Axial System Southwards Alternative*)<sup>153</sup> (Illustration I.4.7). Selon le modèle concentrique, le territoire de Saigon est alors considéré comme la ville-centre avec cinq villes-satellites autour de cette dernière, alors qu'avec le modèle radial, les espaces centraux et les zones urbanisées de la ville sont amenés à se développer le long des artères principales, créant une forme étoilée. Dans le troisième modèle – le modèle parallèle - les zones urbaines se développent selon l'axe : route nationale de Saigon à Biên Hòa et entre Long Bình et Tuy Hạ, le long de la rivière Đồng Nai, créant une grande ville nouvelle en parallèle à la métropole de Saigon, pour diminuer la pression démographique et économique sur la ville existante. Quant au modèle axial vers le Nord, il prévoit que les nouvelles zones urbaines s'étendent au nord-est et au nord, en prenant la route nationale N°1 de Saigon à Biên Hòa comme axe principal de la croissance urbaine, alors qu'un deuxième axe s'étendrait vers Dĩ An et Thuận An (province de Bình Dương). Concernant le dernier modèle, si l'axe principal de la croissance urbaine est toujours la route nationale No.1 de Saigon à Biên Hòa, le deuxième axe se dirige vers Nhơn Trạch (province de Đồng Nai), en laissant la majeure partie du territoire de Thủ Đức sous-développée. En général, dans ces modèles, les nouvelles zones urbaines apparaissent de façon concentrée autour ou à

---

<sup>153</sup> Hàng, Thái Nguyên, *ibid.* Voir aussi Huỳnh, Thị Ngọc Xinh, *Tìm hiểu và đánh giá các phương án phát triển không gian thành phố Hồ Chí Minh được đề xuất từ 1972 đến nay (Renseignements et évaluation des projets de développement spatial de Hồ Chí Minh-ville proposés à partir de 1972 jusqu'à ce moment)*, Mémoire de Master en Architecture et Urbanisme, l'Université d'architecture de HCMV, 1998.

l'Est de la ville actuelle de Saigon, n'atteignant pas la densité élevée de la population de Saigon-Cholon. La péninsule de Thủ Thiêm accueille dans tous les cas une densité de population relativement élevée, comme celle du centre de Saigon. Ces différents modèles confirment l'intention des auteurs-urbanistes d'investir sur la péninsule de Thủ Thiêm comme un espace central étendu à côté du centre existant, celui-ci situé partiellement dans les arrondissements 1, 2 et 3 dans les années 1960-70 conservant le rôle primordial dans l'aménagement de la région métropolitaine de Saigon de l'espace central existant. Malgré les efforts des experts vietnamiens et américains, ce projet ne constitue qu'une initiative singulière avant la fin d'un gouvernement proche des Américains au Sud du Vietnam.

**Illustration I.4.7.** Cinq modèles conceptuels de développement physique de la métropole de Saigon proposés par le Service de Design urbain et rural en 1972-1974 (Source: Archives de Trương Quang Thao).



1. Modèle concentrique



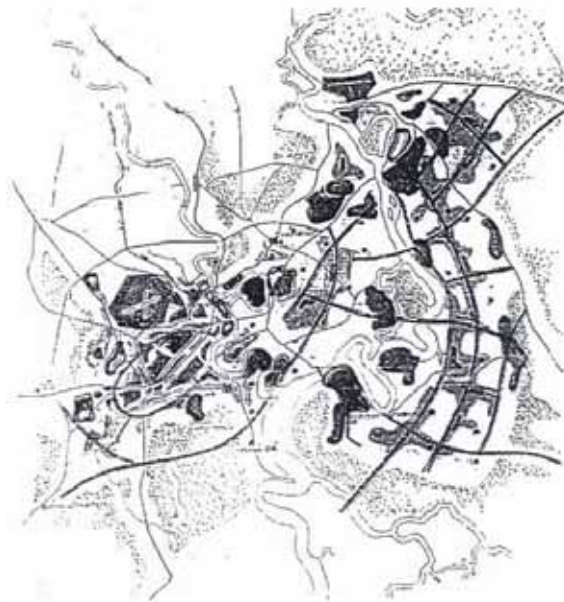
2. Modèle radial



3. Modèle parallèle



4. Modèle axial vers le Nord



5. Modèle axial vers le Sud

En conclusion pour cette section concernant les projets d'urbanisme de Saigon durant les années 1960-1970 sous l'ancien régime, la situation de guerre de plus en plus difficile, et le manque de moyens financiers, empêchent l'application de ces modèles de développement urbain dans la planification et dans la gestion du développement urbain de la métropole de Saigon en général, et de l'espace central en particulier, malgré le support technique des experts américains. Cependant, l'analyse de ce projet aide à comprendre la volonté de l'ancien gouvernement par rapport au développement de l'espace central dans le processus de développement urbain de Saigon, et les raisons pour lesquelles ces projets n'ont pu être effectivement réalisés. La participation des investissements privés demeure un élément fondamental dans la réalisation de ces projets. Des initiatives sont proposées pour encourager les investissements et les constructions privées, en complétant les initiatives publiques dans le développement de la ville de Saigon.

#### ***1.4.3. Réutilisation des édifices publics coloniaux et aménagements militaires – La ville de la consommation et la ville en guerre***

Après la reprise de Saigon des mains des Français, les autorités privilégient le contrôle de la ville, politiquement et militairement. Elle devient la capitale de la République du Vietnam. Généralement, ils réutilisent et adaptent les édifices publics et les infrastructures des Français pour leurs nouveaux besoins : le Palais Norodom du Gouverneur général français devient le Palais de l'Indépendance, siège de la Présidence et résidence du Président, le Théâtre municipal est transformé en Assemblée nationale, le Palais de Justice et les tribunaux sont reconvertis en Cour d'appel, Cour de cassation, etc., représentant la structure des trois pouvoirs de ce régime. Seul le Palais de l'Indépendance sera détruit et reconstruit selon le plan de l'architecte Ngô Viêt Thụ après le bombardement en 1962. Les autres édifices publics coloniaux deviennent les bureaux des Ministères, des Services généraux, des Services, etc., du nouveau régime, et se situent

souvent dans les arrondissements 1, 2, 3<sup>154</sup>. Concernant les équipements culturels, le seul bâtiment nouvellement construit est la Bibliothèque nationale sur le site de l'ancienne Faculté de lettres en 1967.

Quoique les hostilités cessent après les Accords de 1954, le gouvernement de Ngô Đình Diệm multiplie le nombre des camps militaires et des postes de police dans le territoire de Saigon pour mieux contrôler la population et protéger le régime du Sud, cela grâce au soutien financier et militaire du gouvernement américain. D'une part, il réutilise les camps militaires des Français à Saigon<sup>155</sup> qui se situent dans l'espace central de Saigon, d'autre part, il aménage de nouveaux camps militaires sur des terrains vacants à l'extérieur de la ville de Saigon, comme dans la Plaine de Tombeaux, à Gia Định, Phú Nhuận, Gò Vấp, Tân Sơn Hòa, Ấp Nhì, etc. Dans le plan de 1964 de Saigon (Carte I.4.3), nous remarquons de nombreux nouveaux camps militaires dans la Plaine de Tombeaux (principalement sur le Polygone de Tir)<sup>156</sup> ou au Sud de l'aéroport de Tân Sơn Nhất<sup>157</sup>. Avec la volonté du gouvernement d'installer les équipements et infrastructures pour servir ces quartiers militaires, particulièrement l'ouverture des nouvelles rues et boulevards, notamment les boulevards Trần Quốc Toàn (aujourd'hui 3 tháng 2) et Võ Tánh (aujourd'hui Hoàng Văn Thụ), le processus d'urbanisation s'accélère autour de ces quartiers militaires, renforcé par les initiatives individuelles privées. La population

---

<sup>154</sup> « Sài Gòn dưới thời Mỹ ngụy » (Saigon sous le régime de l'ancien gouvernement et des Américains), in Lê, Mậu Hãn, Trần, Bá Đệ, Nguyễn, Văn Thụ, (Eds.), 1998, *Đại cương lịch sử Việt Nam, Tập 3, 1945-1995 (Histoire générale du Vietnam, Tome 3, 1945-1995)*, Maison d'édition de l'Education.

<sup>155</sup> Ce sont le Camp des Mares ou le Camp du Régime annamite (devenu le Camp Võ Tánh et le Service général de la police nationale), une partie de l'ancienne citadelle de Saigon (y compris la Caserne Martin des Pallières, détruite partiellement pour ouvrir le boulevard Đinh Tiên Hoàng), la Pyrotechnie (devenue le Camp Nguyễn Bình Khiêm), le quartier de l'Infanterie de la Marine (y compris les Casernes Francis Garnier, Lagrandière, le Commandant de la Marine, la Direction de l'Artillerie, les Bureaux de l'Infanterie de la D.C.C, le logement du Général de Brigade, la Direction de l'Intendance, la Justice militaire, la Génie militaire), le Commissariat central (devenu le Service de la police municipale), la Prison Chí Hòa, la Gendarmerie, etc.

<sup>156</sup> Ce sont les Camps Hoàng Diệu, Lý Thường Kiệt sur la rue Tô Hiến Thành, les Camps Đào Duy Từ, Trần Quốc Toàn, Phan Đình Phùng, Văn Đồn, Phan Thanh Giản sur le boulevard Trần Quốc Toàn (aujourd'hui 3 tháng 2 ou 3 février), les Camps Đinh Tiên Hoàng, Lê Văn Duyệt sur la rue Lê Văn Duyệt (aujourd'hui Cách mạng tháng tám ou la Révolution du août), et l'Ecole de médecine militaire sur le terrain adjacent au terrain de sept villas de Hui Bon Hoa sur le boulevard Lý Thái Tổ. Voir : le Plan de la ville de Saigon de 1964 (échelle 1/10.000<sup>ème</sup>), établi par le Service national de géographie du Vietnam. (Archives de l'Institut d'aménagement et de désign général, et de l'IPRAUS).

<sup>157</sup> Il s'agit des Camps Hoàng Hoa Thám, Phi Long, Phi Hùng, Trần Hưng Đạo, etc. Voir : *ibid.*

construit des maisons ou installe des services, profitant de meilleures conditions d'infrastructures par rapport aux autres quartiers informels de la ville. Nous notons un fort développement immobilier sur la partie sud des boulevards Trần Quốc Toản ou Võ Tấnh dans le plan de 1964 (Carte I.4.4). Aucun centre de services et d'affaires n'est planifié pour ces nouvelles communautés urbaines pendant cette période, à part l'aménagement des quartiers résidentiels depuis l'époque coloniale. Le seul élément générateur d'urbanisation dans les banlieues de Saigon de cette époque réside dans l'aménagement militaire, qui, avec l'arrivée massive des officiers et militaires américains dès 1959, avec leurs besoins multipliés en services, récréatifs, crée un chaos d'aménagement spontané et attire par les nouveaux équipements les initiatives privées. En parallèle avec les constructions privées et publiques des cités, la plupart de ces initiatives concernent les maisons individuelles, sans création de services urbains nécessaires.

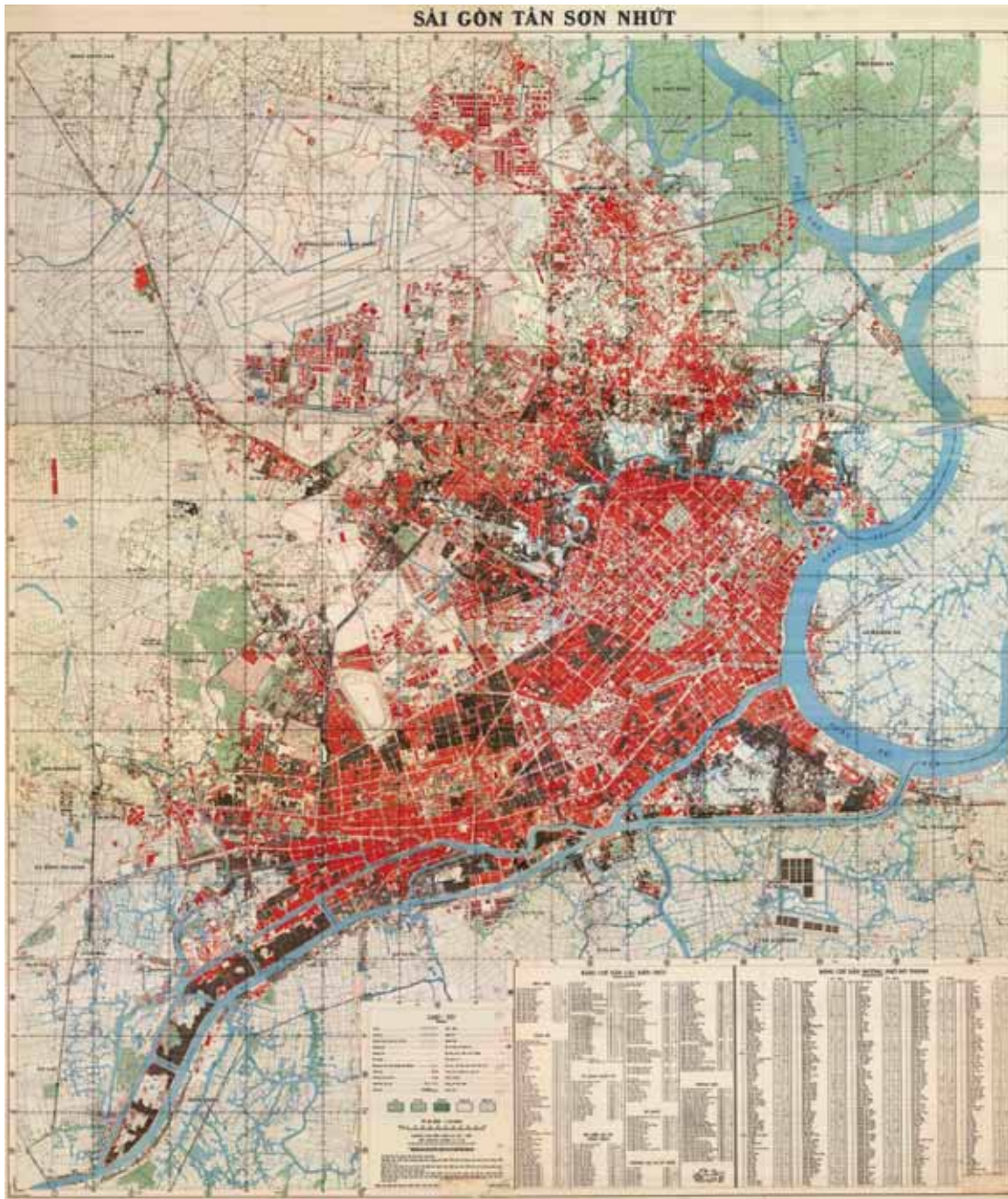
Nous remarquons aussi que les terrains militaires à l'intérieur de certains îlots du quartier de villas coloniales sont loués à l'Armée américaine pour accueillir les services et les officiers américains. De nombreux immeubles à plusieurs étages construits dans les quartiers centraux par les promoteurs privés, sont aussi loués aux conseillers, militaires et personnels américains, leur servant de résidences ou de bureaux<sup>158</sup>. Pour faire face aux assauts des Communistes, ces immeubles sont souvent protégés par des barrières en barbelés et des tonneaux remplis de sable et de ciment, transformés en barrière contre les attaques, affectant brutalement le paysage urbain de Saigon<sup>159</sup>. En outre, les bars, les saunas, les boîtes de nuit, les maisons de tolérance, etc. pour servir ces corps expéditionnaires, poussent partout dans la capitale, particulièrement autour de ces quartiers militaires, s'insérant et se mélangeant au cadre de bâti constitué par les maisons-tubes, les maisons en matériaux légers, et les cités modernes.

---

<sup>158</sup> Voir chapitre II.2.5 de cette thèse.

<sup>159</sup> Plan de la ville de Saigon de 1964 (échelle 1/10.000), établi par le Service national de géographie du Vietnam. (Archives de l'Institut d'aménagement et de désign général, et de l'IPRAUS)

**Carte I.4.3.** Plan de Saigon, dressé par le Service Géographique National du Vietnam originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, daté de 1964 (Source: IPRAUS).





**Carte I.4.4.** Extraits du Plan de Saigon daté de 1964. L'urbanisation après l'ouverture du boulevard Trần Quốc Toản (aujourd'hui 3 tháng 2) au sud des camps militaires, situés dans le Polygone de Tir (Source : IPRAUS).



La corruption des officiers de l'ancien régime qui favorise la construction de logements illégaux pour les officiers dans les camps militaires rend aussi critique la gestion urbaine de la capitale du Vietnam du Sud. Plusieurs militaires construisent aussi des habitations ou des lotissements illégaux dans les quartiers centraux de Saigon et en banlieue. L'aménagement militaire à l'intérieur de la ville demeure ainsi une des caractéristiques morphologiques et fonctionnelles principales de Saigon. Il devient un élément générateur du processus d'urbanisation et de modernisation et contribue au développement urbain. Ces terrains militaires établis par les précédents régimes seront convertis en terrains civils avec le temps, amenant de nouvelles opportunités de restructuration et de développement de la ville.

Ces années sous lesquelles le gouvernement est proche des Américains, Saigon fait l'objet de certains plans d'aménagement d'architectes vietnamiens et internationaux. Ils

n'ont pu être mis en pratique à cause d'autres préoccupations des autorités de l'ancien régime, comme la guerre avec l'armée du Nord, les vagues d'immigration venant du Nord et des provinces provoquant une crise urbaine, etc. En revanche, Saigon – Hô Chi Minh-ville change de nature lors des années d'après-guerre et passe d'une « ville de consommation » de l'époque américaine à une « ville de production » via l'idéologie communiste. Bien qu'aucun projet ou plan d'aménagement ne soit fait durant les années 1975-1986 à Hô Chi Minh-ville, son espace urbain a subi des transformations typomorphologiques brutales liées aux politiques urbaines et à l'idéologie communiste<sup>160</sup>. Ces transformations urbaines, en plus des nouveaux développements urbains depuis l'ouverture économique en 1986, notamment à partir des années 1990, entraînent la nécessité d'obtenir des plans d'aménagement pour la ville et pour les arrondissements. Réalisés sous l'autorité du Comité des grands travaux (1975-1989), du Service de la construction (1989-1993), notamment du Bureau de l'architecte en chef (1992-2002), ces plans d'urbanisme restent pendant une vingtaine d'années les documents d'urbanisme principaux pour la gestion des développements immobiliers dans la ville.

---

<sup>160</sup> Voir chapitres II.3 et II.4 de cette thèse.

## **I.5. Le centre de Hô Chi Minh-ville dans les plans d'urbanisme des années 1993-1998**

Au contraire des périodes précédentes (coloniale et américaine) où les techniques et outils d'urbanisme français et américain sont préférés, l'expertise urbanistique dans les villes vietnamiennes, et à Hô Chi Minh-ville en particulier, se base principalement pendant les années 1986-2006, sur les techniques d'urbanisme socialiste, influencées par le système de subventions budgétaires. De ces initiatives de planification urbaine effectuées par le gouvernement communiste pendant une dizaine d'années, résultent les plans d'aménagement, notamment les « Master Plans » de la ville et les plans d'aménagement généraux des arrondissements.

### ***I.5.1. Le centre dans les « Master Plans »<sup>161</sup> de 1988, de 1993 et de 1998***

Etabli en 1988 sous l'autorité du Comité municipal des grands travaux (dépendant du Comité d'Etat des grands travaux) en coopération avec l'Institut d'urbanisme de Leningrad (U.R.S.S.), le premier « Master Plan » de HCMV<sup>162</sup> ne fut jamais approuvé, suite à la crise que connaissent les « pays-frères » et à l'interruption des activités de coopération entre les parties vietnamienne et russe. Toutefois, les idées de ce plan servent toujours de base pour les « Master Plans » de 1993 et de 1998 de HCMV. Par exemple, la presque île Thủ Thiêm est choisie comme nouveau centre-ville, l'aménagement des roades – autoroutes périphériques – ou l'urbanisation continue des espaces verts autour de la ville, etc. sont prévus. Il n'existe aucune indication à propos des centres urbains existants, envisagés ou agrandis, dans l'espace central tel qu'interprété dans le « Master Plan » de 1988 des urbanistes de Leningrad.

---

<sup>161</sup> Concernant le terme de « Master Plan » (en vietnamien : « *quy hoạch tổng mặt bằng* » ou « *tổng mặt bằng quy hoạch* », nous voulons indiquer les plans généraux d'organisation spatiale d'une ville ou d'un quartier qui sont représentés sur une surface plane.

<sup>162</sup> Fonds du Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV.

Le « Master Plan » de HCMV effectué en 1991 pour l'année 2010 par l'Institut de recherche d'aménagement, de construction et d'architecture urbaine de HCMV (dépendant du Service de la construction de HCMV et puis du Bureau de l'architecte en chef de HCMV), est approuvé en 1993<sup>163</sup> par le Premier Ministre<sup>164</sup> (Carte I.5.1). Ce « Master Plan » affirme l'intention de densifier le territoire actuel de la ville, en limitant la superficie urbanisée (dans les arrondissements existants : 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Tân Bình, Gò Vấp et Bình Thạnh) et en contrôlant la population de sorte à ne pas dépasser 5 millions en 2010. Ce plan vise à développer principalement le territoire de Thủ Đức jusqu'à Dĩ An – Biên Hòa et, dans un plan secondaire, les zones de Nhà Bè, Bình Chánh, Hóc Môn. Exceptionnellement, la tentative d'aménagement de Thủ Thiêm en nouveau centre-ville doit être considérée en fonction de la nature du sol, d'infrastructures et d'environnement. Ce premier plan d'aménagement de HCMV mentionne aussi les initiatives concernant la suppression des bidonvilles.

L'espace central est représenté dans le « Master Plan » de HCMV de 1993 par une zone rouge, délimitée par les rues Nguyễn Thị Minh Khai, Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Thái Học, l'arroyo Bến Nghé, la rivière de Saigon et l'arroyo Nhiêu Lộc – Thị Nghè. Elle doit être rénovée et élargie, tout comme les autres centres des arrondissements distribués le long des grandes artères ou dans les secteurs stratégiques des arrondissements. (Le quartier central de l'ancienne ville de Cholon forme le centre du 5<sup>e</sup> arrondissement). Dans ce plan, nous notons l'idée d'aménager les espaces centraux, y compris le centre-ville<sup>165</sup> dans l'arrondissement 1, le nouveau centre à Thủ Thiêm, et les centres des arrondissements 4 et Bình Thạnh le long de la rivière de Saigon, dans le but de valoriser le paysage urbain, en prenant cette rivière comme axe paysager. Le quartier autour de l'ancien emplacement de la gare de Saigon transformé en parc est compris aussi dans

---

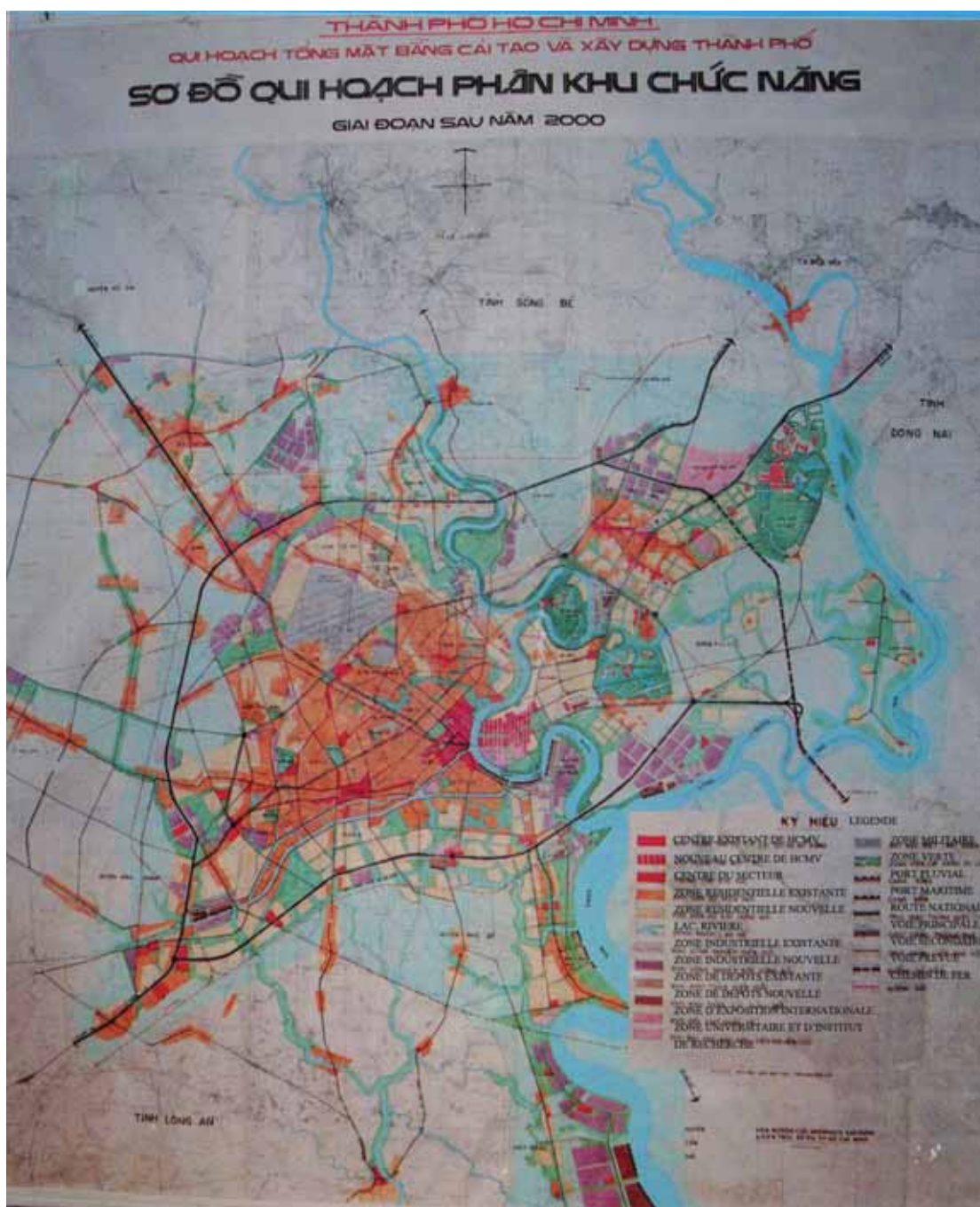
<sup>163</sup> Ce « Master Plan » de HCMV de 1993 et les plans d'aménagement généraux des arrondissements sont interprétés dans les trois fascicules A3, publiés en 1996 par le Bureau de l'architecte en chef dans un but commercial.

<sup>164</sup> Décision N°20/TTg du Premier Ministre datée du 16 janvier 1993 concernant l'approbation de la Planification générale de la construction (ou du « Master Plan ») de Hồ Chi Minh-ville.

<sup>165</sup> Voir la note N°9.

l'espace du centre-ville, démontrant l'idée de prolonger l'espace central vers cette zone prochainement régénérée.

**Carte I.5.1.** Master Plan de rénovation et de construction de HCMV de 1993 – Plan de zonage fonctionnel pour l'année 2000 (Source : Bureau de l'architecte en chef de HCMV, texte en français Nguyễn Cẩm Dương Ly).



Carte I.5.2. Master Plan de construction du centre-ville de HCMV de 1993 (Source : Bureau de l'architecte en chef de HCMV).



De même que dans le cas de la zone du « centre existant à rénover et à élargir », dans les « zones résidentielles existantes » représentées en orange qui entourent cet espace central et couvrent la majeure partie du territoire planifié de HCMV, on ne trouve pas d'indications plus précises sur l'utilisation du sol. En réalité, dans ces quartiers résidentiels existants, il existe une affectation du sol complexe, comprenant les commerces, les services, l'éducation et même les petites entreprises industrielles, ces quartiers partageant depuis longtemps les fonctions de l'espace central de la ville. Ainsi, jusqu'au début des années 1990, les rues Nguyễn Đình Chiểu ou 3 tháng 2 (rue du 3 février), situées en dehors de la limite du centre-ville, étaient connues par nombre de Saigonnais comme rues des commerces de vêtements neufs ou d'occasion, alors que la quantité d'établissements commerciaux, financiers ou bancaires actifs dans le centre était encore très limitée par rapport à la fonction résidentielle, encore dominante parmi les autres fonctions du centre-ville.

L'un des fascicules publiés par le Bureau de l'architecte en chef en 1996 présente un « Master Plan » du centre-ville, celui-ci incluant le centre existant et ses alentours, ainsi que le centre de Thủ Thiêm (Carte I.5.2). Contrairement à la délimitation du centre existant à reconstruire et à élargir dans le « Master Plan » de HCMV, l'espace central de ce plan s'étend au Nord jusqu'à une partie de l'arrondissement Bình Thạnh et au Sud jusqu'au Canal Tê, comprenant l'arrondissement 4 en sa totalité, et particulièrement à l'Est comprenant la presqu'île Thủ Thiêm jusqu'à sa nouvelle gare du chemin de fer. Avec la conversion du « centre existant » et l'aménagement détaillé du nouveau centre de Thủ Thiêm, l'espace central de ce « Master plan » peut être considéré comme une ville-centre de HCMV. Analysant ce plan plus en détail, nous remarquons que l'affectation du sol est divisée en plusieurs types : affectations administrative, culturelle, commerciale, résidentielle, etc., sur lesquelles la composition des bâtiments importants s'expose, notamment ceux situés le long des rues ou autour des espaces ouverts. A part l'aménagement de deux nouveaux parcs sur l'emplacement de l'ancienne gare de Saigon et sur les terrains de Ba Son, nous ne trouvons pas d'autres aménagements ou

constructions de nouveaux espaces ou bâtiments culturels. Un secteur important étendu du sud de la rue Lê Thánh Tôn jusqu'à la rivière de Saigon est reconverti en zone de commerces et de services, à proximité des rues commerciales existantes comme la rue Đồng Khởi, les boulevards Nguyễn Huệ, ou Lê Lợi. Le quartier des banques au sud du boulevard Hàm Nghi jusqu'à l'arroyo Bến Nghé garde toujours sa vocation commerciale et financière. Une zone de terrains réservés aux bâtiments publics occupe le Plateau du nord de la rue Lê Thánh Tôn jusqu'au sud de la rue Võ Văn Tần, dont les quatre îlots autour du Lac de la tortue (Hồ Con Rùa), les six îlots du Quartier diplomatique sur la rue Phùng Khắc Khoan, et les autres îlots dispersés dans le quartier de villas coloniales et dans les autres quartiers du centre-ville.

Deux types des terrains centraux sont identifiés dans le « Schéma d'orientation du développement spatial de HCMV », « Master Plan » révisé de HCMV approuvé en 1998 pour l'an 2020 (Carte I.5.3). Le premier concerne les terrains des centres de la ville, le second ceux d'autres centres publics. Les terrains des centres de la ville se trouvent à plusieurs endroits : dans le « centre existant », le quartier diplomatique, Thủ Thiêm, et Cholon. Comme dans le « Master Plan » de 1993, l'aménagement du nouveau centre de Thủ Thiêm est relié au « centre existant » par le biais de deux boulevards importants – Tôn Đức Thắng et Hàm Nghi, et l'élargissement de la rue Bến Chương Dương - Trần Văn Kiếu qui se prolongent le long de l'arroyo Bến Nghé – Tàu Hũ et qui sont transformés en boulevard pour donner naissance au futur boulevard Est-Ouest. Toutefois, en comparaison avec le précédent « Master Plan » de 1993, la rivière de Saigon ne joue plus, dans ce plan de 1998, le rôle primordial d'axe paysager des deux rives, alors que les terrains à la jonction de l'arroyo Thị Nghè et de la rivière de Saigon et ceux dans l'arrondissement 4 sont réservés aux développements résidentiels au lieu d'être aménagés en parcs et centres urbains. Le quartier autour de l'ancien emplacement de la gare de Saigon perd aussi sa place importante dans le paysage et la structure du centre-ville.





A propos du zonage fonctionnel, les terrains réservés dans un but culturel ou éducatif, les terrains résidentiels qui existent et ceux qui sont à développer sont aussi disposés à proximité des terrains destinés à devenir les centres de la ville. Ce mode de zonage rend confuse l'affectation du sol dans le centre, étant donné que les fonctions culturelles, éducatives et résidentielles appartiennent aussi aux fonctions du centre-ville. Si les points importants du « Master Plan » de 1998 sont l'aménagement des nouveaux arrondissements et du système des centres de service de la ville en multi-centres, comprenant « les centres administratif, historique, culturel, commercial et bancaire » situés dans les arrondissements intra muros et dans la péninsule Thủ Thiêm et « les centres commerciaux, de service, bancaires et financiers » aménagés dans les nouveaux arrondissements<sup>166</sup>, aucune indication plus précise n'est faite pour identifier les quartiers centraux de caractère historique ou culturel à préserver. Cette situation entraîne des vagues de développement immobilier dans le centre-ville, où le cadre bâti conserve encore les caractéristiques historiques et architecturales les plus importantes de la ville durant les années 1990 et 2000, lorsque les nouveaux centres urbains sont encore en projets.

Il faut noter que depuis 1993, les plans d'aménagement généraux et détaillés des villes vietnamiennes doivent se conformer à la Réglementation concernant l'élaboration des plans d'aménagement urbain approuvée par le Ministère de Construction<sup>167</sup>. Par conséquent, pour élaborer le « Master Plan » (ou le plan d'aménagement général) de HCMV, la démarche d'évaluation du contexte et du cadre bâti de la ville à cette époque se fait conformément à cette réglementation, ne mettant l'accent que sur l'affectation du sol. Les analyses typo-morphologiques urbaines et paysagères ne sont pas faites, négligeant les conditions géographiques et le cadre bâti existant avec la richesse patrimoniale urbaine. En outre, lors de l'établissement du système des centres urbains de

---

<sup>166</sup> Décision N°123 du Premier Ministre, datée du 10 juillet 1998, approuvant la Révision du « Master Plan » de HCMV pour l'an 2020.

<sup>167</sup> Décision N°322-BXD/DT du Ministère de la Construction, datée du 28 décembre 1993, promulguant la Réglementation concernant l'élaboration des plans d'aménagement urbain.

HCMV, les facteurs socio-économiques ne sont pas évalués de manière appropriée. Les caractéristiques de ces centres ne sont donc pas mises en valeur.

Ce sont les aménagements ou l'orientation générale de la ville qui expriment le concept d'aménagement de l'espace central de HCMV. Pour le comprendre plus en détail, il nous faut vérifier aussi comment le centre existant est interprété dans les plans d'aménagement des arrondissements centraux comme le 1 et 3 et dans les plans d'aménagement des quartiers (« *phường* »), et comment ces plans exercent un impact sur le centre existant.

### ***1.5.2. L'espace central interprété par les Plans d'aménagement généraux des arrondissements 1 et 3 et par les plans d'aménagement détaillés des « phường » (quartiers)***

Les premiers plans d'aménagement généraux des arrondissements 1 et 3 effectués par l'Institut de recherche d'aménagement, de construction et d'architecture urbaine de la ville sont approuvés<sup>168</sup> en 1995, pour la première fois depuis la création des arrondissements de Saigon-HCMV deux ans après l'élaboration du « Master Plan » de HCMV pour l'an 2010.

Comme pour le « Master Plan » de HCMV approuvé en 1998, lors de l'élaboration des plans d'aménagement généraux des arrondissements 1 et 3, les démarches d'analyse du contexte actuel des arrondissements ne sont pas faites sérieusement, notamment en ce qui concerne la typo-morphologie architecturale urbaine, le paysage et les conditions socio-économiques des quartiers. Sur le plan de situation, en termes d'architecture et d'utilisation du sol des arrondissements 1 et 3 de 1995, nous ne trouvons que cinq types d'utilisation du sol : la zone résidentielle concentrée, la zone industrielle, la zone des édifices publics, l'hôpital et les espaces verts. Alors que certains édifices religieux (église, temple, mosquée, maison communale traditionnelle, etc.) sont mentionnés dans le

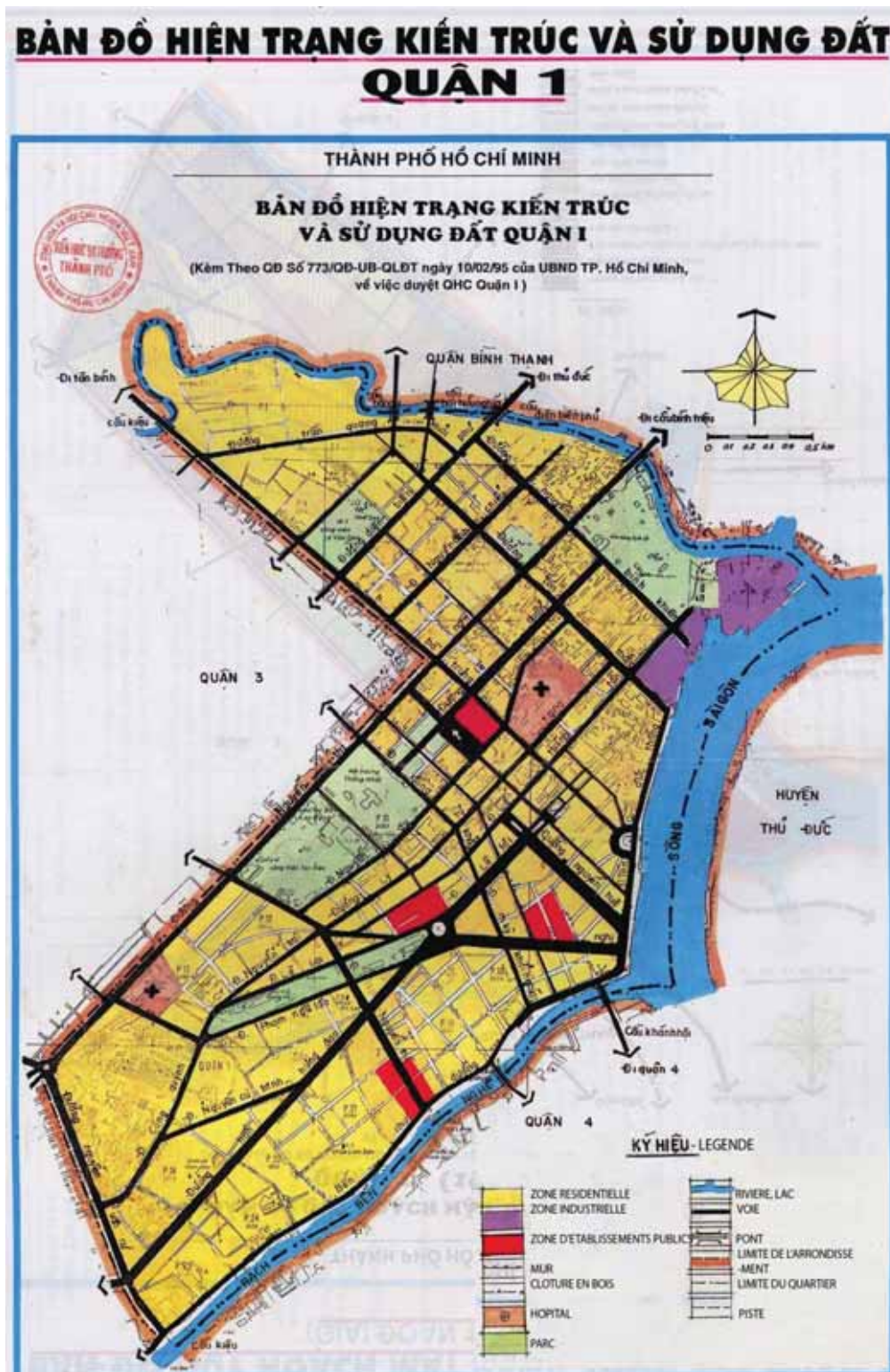
---

<sup>168</sup> Décision N°773/QD-UB-QLDT du Comité populaire de HCMV, datée du 10 février 1995, approuvant le Plan d'aménagement général de l'arrondissement 1 ; Décision N°774/QD-UB-QLDT du Comité populaire de HCMV, datée du 10 février 1995, approuvant le Plan d'aménagement général de l'arrondissement 3.

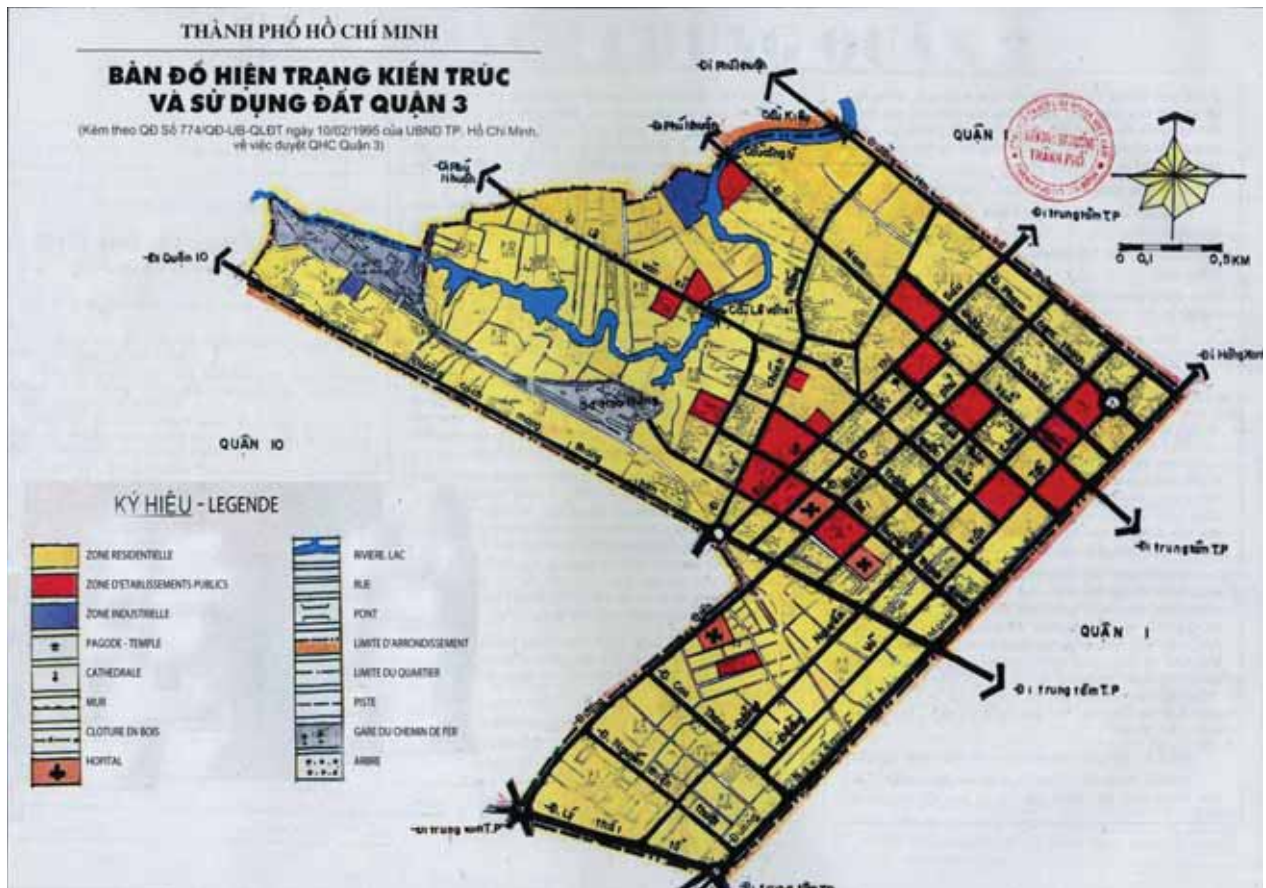
plan de situation de l'arrondissement 3, dans celui de l'arrondissement 1, aucun édifice religieux n'est identifié, bien qu'il existe de nombreux édifices de ce type dans ce secteur. La même situation existe pour les hôpitaux et pour l'habitat. Ainsi, dans la zone résidentielle à haute densité, aucun type architectural urbain (les compartiments chinois, les villas et les immeubles d'habitation construits à l'époque coloniale ou américaine, etc.) n'est identifié. Sans cette analyse des valeurs architecturales du cadre bâti, il est difficile pour la ville de sauvegarder ces types de patrimoine urbain.

Alors que la mixité d'usage (résidentiel, commercial, de service, etc.) demeure une des caractéristiques importantes des quartiers résidentiels du centre-ville, la classification fonctionnelle en « zone des édifices publics » ne donne pas d'indications précises, car de nombreux édifices publics sont absents de cette zone, dont les édifices de prestige et ceux qui prennent les formes de compartiment chinois ou de villa et se situent dans la zone classée comme « résidentielle concentrée ». Par exemple, dans le plan de situation de l'arrondissement 1 (Carte I.5.4), nous ne trouvons que quatre « secteurs des édifices publics » : un pour la Poste, et trois pour les marchés (Bến Thành, Cũ et Cầu Ông Lãnh – Cầu Muối) dont les deux derniers sont situés dans les rues commerciales et les compartiments chinois qui les bordent. Dans le cas du plan de situation de l'arrondissement 3 (Carte I.5.5), à côté des « secteurs résidentiels concentrés », bien que les « secteurs des édifices publics » soient plus nombreux, y compris les écoles secondaires, les universités, un Centre sportif, l'Institut de Pasteur, la Maison culturelle, un Musée, un Pagode, un marché, et le quartier du Comité urbain de Parti communiste, il manque encore plusieurs autres édifices comme le Musée des Femmes du Sud, les écoles, le marché Vườn Chuối, le « Open University », le siège du Service des sciences, de la technologie et de l'environnement de la ville, le siège de l'Institut d'urbanisme de la ville, etc. Nous pouvons donc affirmer que la classification fonctionnelle de ces plans de situation n'est ni correcte ni complète.

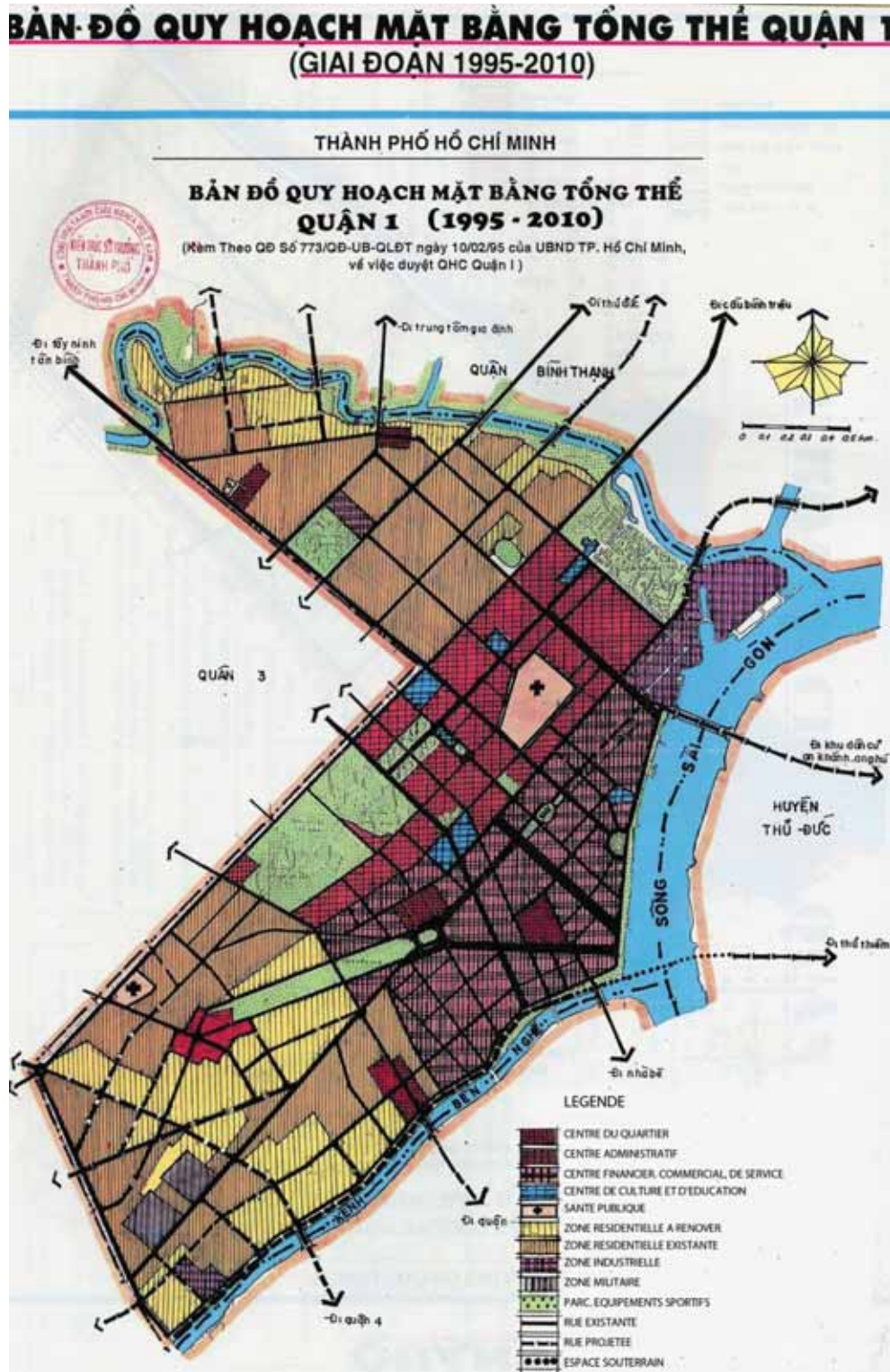
Carte I.5.4. Plan de situation d'architecture et d'utilisation du sol de l'arrondissement 1 (Source : Bureau de l'architecte en chef de HCMV, texte en français Nguyễn Cẩm Dương Ly).



**Carte I.5.5.** Plan de situation d'architecture et d'utilisation du sol de l'arrondissement 3 (Source : Bureau de l'architecte en chef de HCMV, texte en français Nguyễn Cẩm Dương Ly).



Carte I.5.6. Plan d'aménagement général de l'arrondissement 1 pour la période 1995-2010 (Source : Bureau de l'architecte en chef de HCMV, texte en français Nguyễn Cẩm Dương Ly).



**Carte I.5.7.** Plan d'aménagement général de l'arrondissement 3 pour la période 1995-2010 (Source : Bureau de l'architecte en chef de HCMV, texte en français Nguyễn Cẩm Dương Ly).





Quatre fonctions principales sont définies dans le Plan d'aménagement général de l'arrondissement 1, approuvé en 1995, à savoir : le centre administratif, politique, diplomatique du gouvernement central et de la municipalité de HCMV, le centre financier, bancaire – commercial - de service - des transactions, national et international, le centre culturel et récréatif de la ville, et les secteurs résidentiels (Carte I.5.6). Avec une limitation de la population dans le centre, trois secteurs résidentiels sont aménagés. Les quartiers résidentiels insalubres (comme le quartier de Mả Lạn) et les taudis le long des arroyos Nhiêu Lộc – Thị Nghè et Bến Nghé – Tàu Hũ font l'objet de projets de rénovation urbaine et de relocalisation des habitants, auxquels se combine le projet de construction du boulevard Est-Ouest le long de l'arroyo Bến Nghé – Tàu Hũ. Le centre-ville est divisé en deux centres : un centre administratif et diplomatique avec l'axe principal – le boulevard Lê Duẩn, et un centre de commerce, de service, de tourisme, et de transaction internationale avec pour axes principaux les boulevards Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Tôn Đức Thắng, Hàm Nghi et la rue Đồng Khởi. (Tout le quartier de la Marine est donc compris aussi dans ce secteur). L'espace réservé au « secteur culturel et éducatif » identifié dans ce plan d'aménagement est néanmoins limité par la réutilisation de la plupart des bâtiments existants. Seule la Maison culturelle de l'arrondissement 1 est un nouveau projet culturel à construire. Nous pouvons remarquer la préférence de la municipalité de HCMV envers les développements immobiliers en matière de commerce, de service, de tourisme par rapport aux autres fonctions publiques du centre-ville.

En outre, ce plan d'aménagement inclut une liste de projets faisant appel aux investissements étrangers, comme le centre commercial Tax, la Cour de l'arrondissement 1<sup>169</sup>, la Trésorerie, le passage Eden, le siège du Service de la culture et de l'information de la ville, l'usine de la glace Saigon, la cité construite à l'époque américaine au 92-94, rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa, le quartier du marché Bến Thành, le quartier du marché Cũ, le quartier du marché Dân Sinh, et même le parc Tao Đàn. En dehors des nombreux terrains

---

<sup>169</sup> Sur le terrain de la Cour de l'arrondissement 1, quelques années plus tard, le projet en *joint-venture* de la tour Sunwah voit le jour, avec la démolition du bâtiment d'architecture coloniale de la Cour – ancien Tribunal.

dispersés dans le centre, y compris les hôtels à rénover, les îlots entiers, avec les quartiers des marchés, situés au cœur du centre existant avec un cadre bâti formé par les compartiments chinois, font l'objet aussi de projets immobiliers faisant appel aux promoteurs étrangers<sup>170</sup>. Bien qu'en 1995 un programme de préservation du patrimoine paysager, architectural urbain du quartier de l'ancien marché (Cũ) ait été établi par les consultants de l'Institut de design et de construction (dépendant du Service de la construction de la ville) impliquant la mise en valeur ce quartier, aucune intention de préserver ce quartier n'est exprimée dans le plan d'aménagement de l'arrondissement 1. De plus, sans aucune directive architecturale, les projets immobiliers ont tendance à détruire le cadre bâti historique du centre de HCMV.

Concernant le Plan d'aménagement général de l'arrondissement 3, outre les édifices publics existants, quelques nouveaux édifices publics sont aménagés de façon dispersée dans le quartier de villas coloniales (Carte I.5.7). Quelques édifices éducatifs existants sont mentionnés dans ce plan d'aménagement. Un des points intéressants de ce plan concerne la disposition de l'espace de commerce et de service le long des rues commerciales importantes, qui correspondent aux rangées de maisons mitoyennes commerciales au bord de ces rues, alors que la « zone résidentielle existante » occupe la majeure partie de la superficie de l'arrondissement 3, spécialement le quartier de villas coloniales. Dans la Décision pour l'approbation du plan d'aménagement général de l'arrondissement 3 en 1995, la valeur immobilière du quartier de villas coloniales est soulignée pour inciter les investisseurs à convertir le parc immobilier de ce quartier. Avec cette intention, de nombreuses villas construites à l'époque coloniale française et américaine cèdent la place aux immeubles de bureaux de grande hauteur durant les années 1990 et 2000.

Dans les plans d'aménagement généraux de ces deux arrondissements, les normes d'urbanisme (la hauteur moyenne des immeubles résidentiels, la densité de construction,

---

<sup>170</sup> Sur ce terrain, le projet d'investissement en *joint-venture* Vietcombank - Bonday est « suspendu » depuis plusieurs années.

la surface des sols réservés à l'usage civil, résidentiel, aux édifices publics, aux espaces verts, réglementée en fonction du nombre d'habitants) sont identifiées de manière générale pour le territoire total des arrondissements, ignorant les caractéristiques urbaines et architecturales des différents quartiers. Lors de la délivrance des certificats d'urbanisme ou des permis de construire pour les projets d'investissement immobilier des promoteurs ou pour la reconstruction des maisons mitoyennes des habitants, il est difficile pour les gestionnaires urbains de déterminer ces normes d'urbanisme. Généralement, les promoteurs ou les habitants peuvent obtenir des normes plus favorables que les normes moyennes de l'arrondissement pour augmenter la hauteur ou élargir l'espace bâti de leurs bâtiments, comptant sur l'application des normes aux autres projets immobiliers pour assurer un équilibre. Avec une évaluation de situation incomplète et incorrecte, un zonage fonctionnel confus, le contrôle de l'investissement immobilier par ces normes d'urbanisme pour le territoire total de l'arrondissement contribue à déprécier ces plans d'aménagements généraux des arrondissements.

En 1997, les Révisions du Plan d'aménagement général de l'arrondissement 1 et de l'arrondissement 3 pour l'an 2020<sup>171</sup> sont effectuées par l'Institut d'aménagement et de construction de HCMV (dépendant du Bureau de l'architecte en chef) et continuent à se baser sur les normes générales d'urbanisme sur le territoire total de l'arrondissement (Cartes I.5.8 et I.5.9). Si dans le cas de l'arrondissement 1, la hauteur moyenne des quartiers résidentiels augmente (de 3 étages en 1995 à 4,2 étages en 1998)<sup>172</sup>, suite à la situation de construction réelle dans le centre, cette hauteur est toujours la même (3 étages) dans l'arrondissement 3. En revanche, la densité de construction dans l'arrondissement 1 diminue (de 55-60% en 1995 à 30,8% en 1998), tandis que celle de l'arrondissement 3 augmente (de 40% à 48%). Cette situation s'explique par une intention des autorités de transformer en termes de typologie les compartiments chinois et

---

<sup>171</sup> Décision N°6790/QD-UB-QLDT du Comité populaire de HCMV, datée du 18 décembre 1998, approuvant la Révision du plan d'aménagement général de l'arrondissement 1 ; Décision N°6787/QD-UB-QLDT du Comité populaire de HCMV, datée du 18 décembre 1998, approuvant la Révision du plan d'aménagement général de l'arrondissement 3.

<sup>172</sup> Durant les années 1996-1998, la verticalisation des compartiments chinois et des maisons mitoyennes se fait beaucoup à HCMV, notamment dans le centre existant. Voir chapitre II.5.3 de cette thèse.

les maisons mitoyennes (dans l'arrondissement 1) et les villas (dans l'arrondissement 3) en immeubles de grande hauteur et en tours.

Bien que l'affectation du sol aux usages résidentiels occupe 33% et celle relative au commerce, aux services, à la finance et au négoce international 10,37% de la superficie totale du sol de l'arrondissement 1, ces activités d'affaires continuent à occuper un secteur immense du centre qui s'étend du sud de la rue Lê Thánh Tôn à la rivière de Saïgon (comme dans le plan d'aménagement général de l'arrondissement 1 de 1995) ; certains îlots au sud du boulevard Trần Hưng Đạo jusqu'à l'arroyo Bến Nghé – Tàu Hũ qui demeurent comme « secteur résidentiel à aménager » dans le plan de 1995, sont réservés aussi aux développements commerciaux, de services ; en outre, une partie du Parc du 23 septembre (près du place du Marché Bến Thành) est ainsi convertie en terrains commerciaux, de services.

Quant au « secteur d'administration et de bureaux », il comprend toujours les îlots au nord de la rue Lê Thánh Tôn, avec l'axe principal – le boulevard Lê Duẩn –, plus les terrains le long de la rue Phùng Khắc Khoan réservés pour le quartier diplomatique, les îlots au sud du boulevard Tôn Đức Thắng et quelques îlots dispersés dans le centre. Dans ce plan révisé, les terrains culturels et éducatifs sont plus complets comparativement au plan de 1995, avec la transformation du secteur de Ba Son en espaces verts et en terrains culturels (c'est aussi le seul nouvel aménagement culturel pour le centre existant de HCMV).

En termes d'organisation spatiale, si le terrain de l'ancienne gare n'occupe pas une place importante dans l'ensemble du centre, le boulevard Lê Lợi prolongé constitue un axe commercial nouveau de cet espace. D'ailleurs, selon la Décision d'approbation, la zone des tours et des immeubles de grande hauteur se concentre le long des boulevards et rues principales Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Đồng Khởi, Hàm Nghi, Tôn Đức Thắng, Lê Duẩn, et Trần Hưng Đạo, alors que les zones résidentielles qui existent au sud et au nord-ouest restent des habitations de faible hauteur. Dans cette Décision, il est mentionné que 46

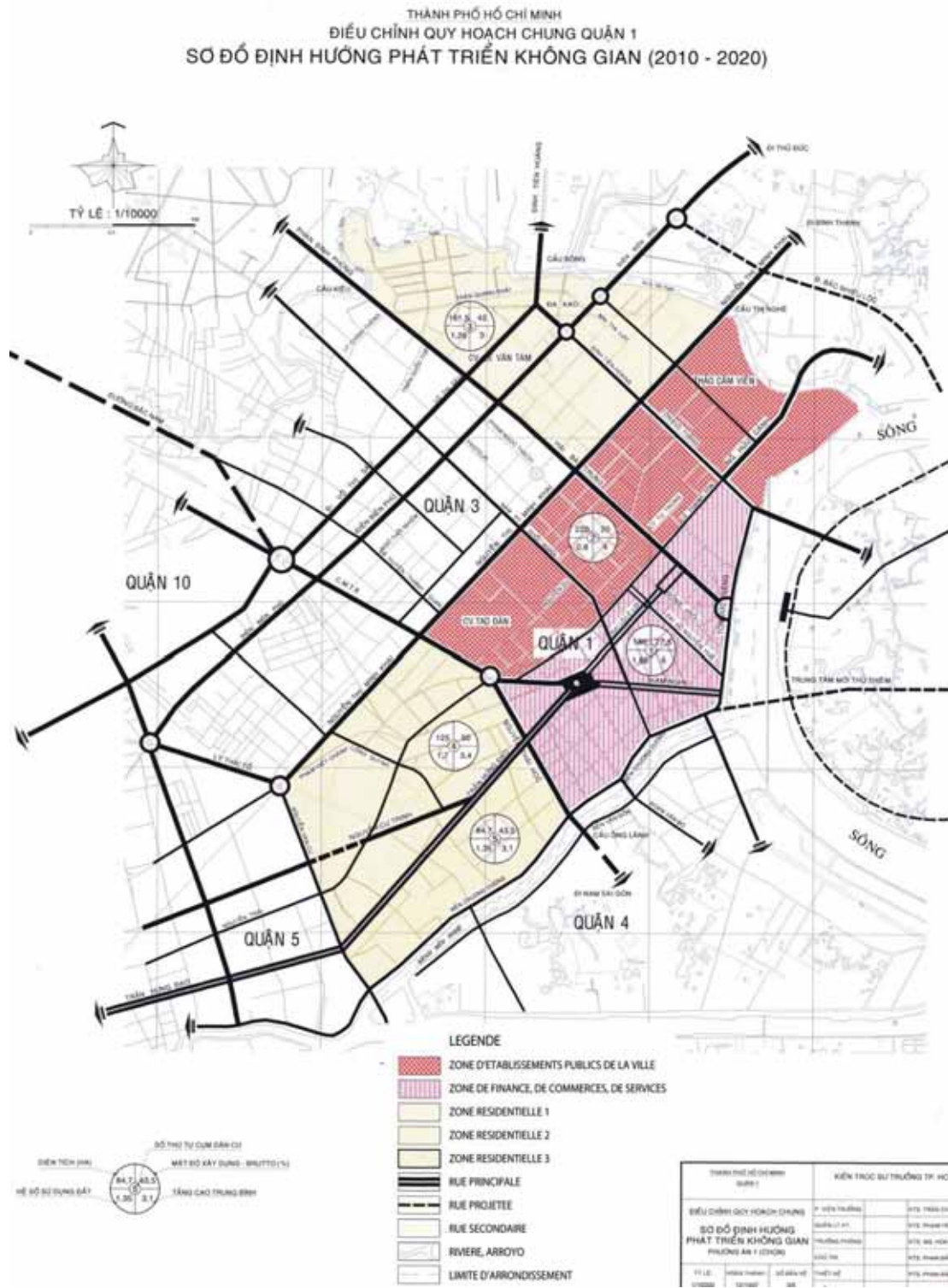
objets de valeur patrimoniale (y compris les secteurs, les rues, les ensembles et les bâtiments) à étudier en vue de leur préservation<sup>173</sup> se situent dans l'arrondissement 1, et que le maintien et la restauration de cet héritage urbain exige l'autorisation du Comité populaire de HCMV, sans aucune directive architecturale. Toujours dans ce plan, deux lignes de métro ou de train régional sont planifiées, reliant le centre avec les autres arrondissements de la ville.

Trois zones fonctionnelles importantes sont aménagées dans le plan d'aménagement de l'arrondissement 3 révisé en 1998 : la « zone de finances, de commerce et de service », la « zone résidentielle existante » et la « zone résidentielle nouvelle à construire ». La première zone, selon l'indication de ce plan, est concentrée dans le quartier délimité par les rues Hai Bà Trưng, Nguyễn Đình Chiểu, Nam Kỳ Khởi Nghĩa et Nguyễn Thị Minh Khai, et dispersée dans quelques îlots sur les rues Trần Quốc Thảo, Võ Thị Sáu, et Trần Quốc Toàn. Cependant, selon la Décision d'approbation de ce plan, en dehors d'une partie du centre d'administration, de service et d'affaires de la ville situé dans le territoire de l'arrondissement 3, deux secteurs centraux sont disposés dans l'arrondissement 3 : le centre administratif de l'arrondissement et un centre administratif de la ville. Le « secteur résidentiel existant » situé dans le quartier de villas coloniales doit être rénové et aménagé tout en gardant sa fonction résidentielle, mais sans tenir compte de la complexité d'usage et de statut de propriété des villas de ce quartier. En fait, de nombreux projets d'investissement en immeubles de bureaux de grande hauteur sont délivrés au cours des années 1990 et 2000. Comme le plan précédent d'aménagement général de l'arrondissement 3, le contenu du plan révisé de 1998 est encore incomplet et confus en termes de classification des usages du sol. L'élargissement des rues dans ce quartier est un autre problème qui gêne la structure et le cadre bâti du quartier de villas coloniales. Avec cette politique qui vise à favoriser la circulation dans le centre-ville, de nombreuses villas coloniales sont démolies partiellement. La municipalité et les experts en matière d'urbanisme n'ont aucune considération vis-à-vis de ce fait.

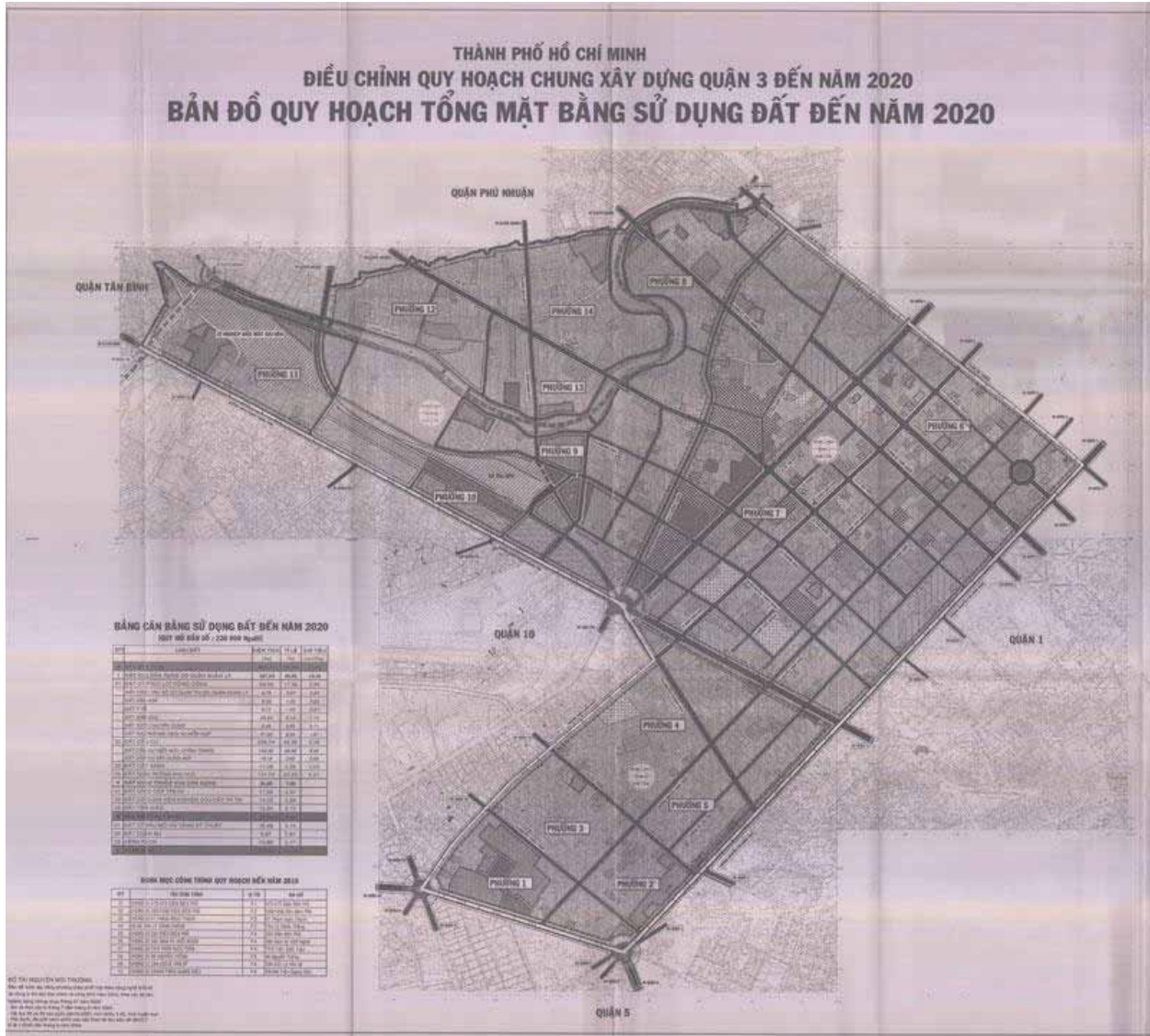
---

<sup>173</sup> Décision N°46/TB-UB-QLDT du Comité populaire de HCMV, datée du 17 mai 1996, concernant la préservation paysagère et architecturale de HCMV.

**Carte I.5.8.** Plan révisé d'aménagement général de l'arrondissement 1, daté de 1998 pour l'année 2020  
 (Source : SUAHCMV, texte en français Nguyễn Cẩm Dương Ly).



**Carte I.5.9.** Plan révisé d'aménagement général de l'arrondissement 3, daté de 1998 pour l'année 2020 (Source : SUAHCMV, texte en français Nguyễn Cẩm Dương Ly).



Pour s'adapter au nouveau contexte d'investissement de la ville, dès le début des années 2000, les plans d'aménagement généraux des arrondissements (à l'échelle 1/5000<sup>e</sup> ou 1/10.000<sup>e</sup>) et les plans d'aménagement détaillés des quartiers (« *phường* ») (à l'échelle 1/1000<sup>e</sup> ou 1/2000<sup>e</sup>) de HCMV doivent être révisés. Et particulièrement, pour se conformer au nouvel arrêté gouvernemental concernant l'urbanisme<sup>174</sup>, l'élaboration des plans d'aménagement généraux et détaillés dans l'ensemble du territoire de la ville devient une des tâches primordiales et urgentes pour le Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV et des Comités populaires des arrondissements. Selon un rapport du Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV de mai 2009 au Comité populaire de HCMV sur l'élaboration des plans d'aménagement détaillés des « *phường* » à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> dans l'arrondissement 1, alors que six plans d'aménagement détaillés des « *phường* » à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> ont été approuvés avant 2005 (sur dix « *phường* » de l'arrondissement 1), de 2005 à 2009 trois nouveaux plans sont établis, trois autres sont révisés, un plan est en train d'être élaboré, et un dernier est en révision. La situation dans l'arrondissement 3 est encore plus difficile, alors qu'un seul plan d'aménagement détaillé de « *phường* » a été approuvé avant 2005 (sur quatorze « *phường* » de l'arrondissement 3), neufs nouveaux plans détaillés de 2005 à 2009 sont en voie d'élaboration et un plan est en révision. Les nouveaux plans d'aménagement détaillés des « *phường* » de l'arrondissement 3 sont élaborés par une équipe d'architectes de la Faculté d'urbanisme (Université d'architecture de HCMV) depuis 2005, avec le soutien du Président de l'Union des architectes de HCMV (qui était alors le doyen de la Faculté). Toutefois, étant réalisés de la même manière que les autres plans d'aménagement de la ville et pour se conformer aux nouveaux règlements, ces plans doivent être réajustés pour être approuvés par le Comité populaire de la ville sous le contrôle du Service de l'urbanisme et de l'architecture. Bien que l'élaboration des plans d'aménagement détaillés soit

---

<sup>174</sup> Arrêté N°08/2005/ND-CP du Premier Ministre, daté du 24 janvier 2005, concernant l'urbanisme ; Décision N°137/2005/QĐ-UBND du Comité populaire de HCMV, datée du 2 août 2005, concernant la décentralisation du processus d'élaboration des plans d'aménagement dans les comités populaires des arrondissements.



décentralisée au niveau des arrondissements et effectuée par plusieurs bureaux des architectes et urbanistes privés, ce processus est long et inefficace en termes de contenu.

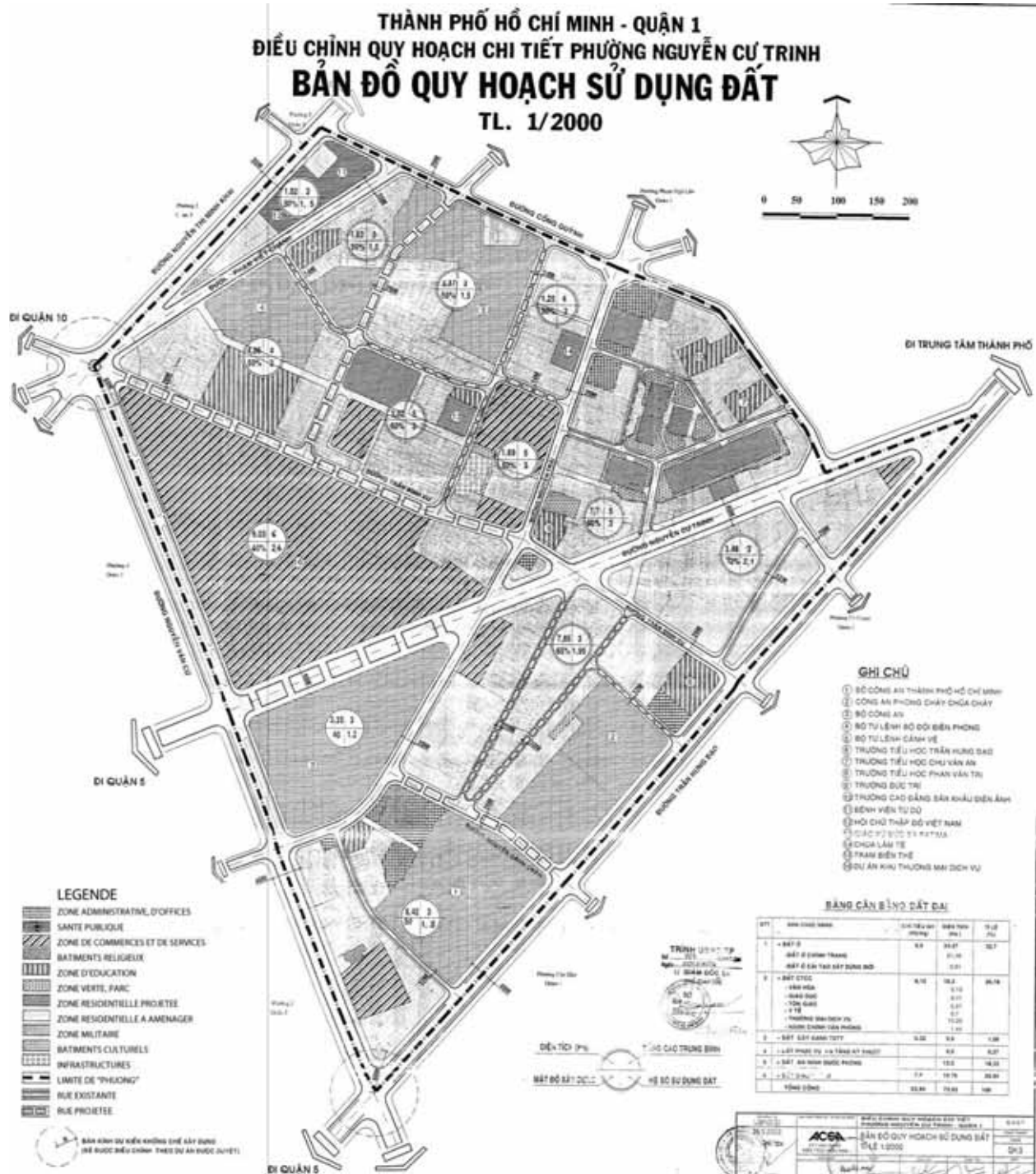
Tandis que les plans d'aménagement généraux des arrondissements 1 et 3 sont faits de façon inappropriée et incomplète, l'élaboration des plans d'aménagement détaillés des « *phường* » est très longue, rendant difficile la gestion urbaine et architecturale des quartiers. Les « *phường* » situés dans la limite du centre existant de 1997 sont réglementés par le Plan détaillé de rénovation et d'aménagement du centre existant approuvé en 1997, alors que les autres doivent faire l'objet de plans d'aménagement détaillés. Prenons l'exemple de « *phường* » Nguyễn Cư Trinh dans l'arrondissement 1, dont le premier plan d'aménagement détaillé est approuvé en 1996 par l'Architecte en chef de la ville et le Comité populaire de HCMV, et dont le projet de révision du plan d'aménagement détaillé à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> est fait en 2003<sup>175</sup>.

Dans le premier plan, la classification du sol est presque complètement faite et comprend le centre du quartier, le secteur administratif, le secteur de finance, de commerce, de service, le centre éducatif, le secteur de santé publique, le secteur résidentiel existant, le secteur industriel, le secteur du Ministère de la Police, etc. Cependant, le mode de contrôle de l'espace urbain par la hauteur moyenne pour l'ensemble du quartier résidentiel (quatre étages pour le cas du « *phường* » Nguyễn Cư Trinh) est inefficace, car les habitants et les promoteurs peuvent toujours demander et obtenir une hauteur plus élevée que la moyenne. Dans le « secteur résidentiel existant » du plan d'aménagement détaillé, aucune analyse typo-morphologique n'est faite lors de l'évaluation de la situation d'avant-projet, par conséquent aucune directive architecturale n'est indiquée dans le plan d'aménagement détaillé de « *phường* » de 1996.

---

<sup>175</sup> Décision N°2783/QĐ-UB-QLĐT du Comité populaire de HCMV, datée du 7 juin 1996, concernant l'approbation du plan d'aménagement détaillé du « *phường* » Nguyễn Cư Trinh (arrondissement 1) ; Décision N°1105/2008/QĐ-UBND du Comité populaire de l'arrondissement 1, datée du 7 juillet 2008, concernant l'approbation du plan révisé d'aménagement détaillé à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> du « *phường* » Nguyễn Cư Trinh (arrondissement 1). En juillet 2008, les plans d'aménagement détaillé révisés de cinq sur neuf « *phường* » de l'arrondissement 1 sont approuvés par le Comité populaire de l'arrondissement 1. Les autres « *phường* » comprennent dans la limite du Plan d'aménagement détaillé à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> du centre existant élargi (930ha), approuvé en janvier 2013.

**Carte I.5.10.** Projet du Plan révisé d'aménagement détaillé d'utilisation du sol originellement à l'échelle 1/2000° du « *phường* » Nguyễn Cư Trinh (arrondissement 1) daté de 2003 (Source : SUAHCMV, texte en français Nguyễn Cẩm Dương Ly).



Dans le projet de révision du plan d'aménagement détaillé de « *phường* » Nguyễn Cư Trinh (daté de 2003) (Carte I.5.10), en comparaison avec le plan de 1996, les normes d'urbanisme en termes d'utilisation du sol augmentent pour les terrains résidentiels, les terrains réservés aux édifices publics et les terrains réservés à la circulation, mais diminuent pour les terrains réservés aux espaces verts, alors que la hauteur moyenne pour le secteur résidentiel reste la même (quatre étages). Alors que les autres points dans ces deux plans restent presque identiques, le secteur résidentiel de « *phường* » Nguyễn Cư Trinh dans le plan détaillé de 2003 est divisé en trois quartiers, avec des normes d'urbanisme (densité de construction, hauteur moyenne) toujours réglementées pour l'ensemble des quartiers, rendant impossible leur harmonie architecturale.

Ces deux plans d'aménagement détaillés à l'échelle de 1/2000<sup>e</sup> de 1996 et de 2003 doivent se conformer à la Décision du Ministère de la construction promulguant la Réglementation concernant l'élaboration des plans d'aménagement urbain de 1993<sup>176</sup>. Les problèmes méthodologiques de ce mode d'élaboration des plans d'aménagement détaillés, réglementé par la Réglementation de 1993, seront analysés de manière plus approfondie dans la partie suivante sur le Plan détaillé de rénovation, d'aménagement du centre existant de HCMV approuvé en 1997.

Le premier Plan d'aménagement détaillé pour cet espace central émerge en 1997. Il naît sous l'impulsion du boom de l'investissement immobilier provoqué par le Renouveau économique de 1986 dans le centre existant durant les premières années de la décennie 90, et de la question de gestion urbaine et de préservation du patrimoine urbain qui se pose en préparation du tricentenaire de Saigon (1698-1998).

---

<sup>176</sup> Décision N°322-BXD/ĐT du Ministère de la Construction promulguant la Réglementation concernant l'élaboration des plans d'aménagement urbain, datée du 28 décembre 1993.

### *1.5.3. Plan détaillé de rénovation, d'aménagement du centre existant de 1997<sup>177</sup>*

Effectué en juin 1996, le Plan détaillé du centre existant comprend les plans d'aménagement et un dossier de commentaires<sup>178</sup> (Carte I.5.11).

Choisissant un territoire de 800 hectares, délimité par la rivière de Saigon, l'arroyo Bén Nghé, l'arroyo Thị Nghè, et les rues Điện Biên Phủ et Nguyễn Văn Cừ, soit essentiellement l'ancienne ville de Saigon de l'époque coloniale où se situent les sièges du pouvoir politique et économique du gouvernement de l'ancien régime, les auteurs de ce plan affirment l'intention de reconstruire le centre de HCMV sur ce site prestigieux. A la suite des succès économiques des « tigres » asiatiques et des vagues d'investissement de ces pays au Vietnam et à HCMV en particulier durant les premières années de 1990<sup>179</sup>, le rôle du centre-ville (ou « centre existant », comme il est nommé dans ce plan) est défini comme un centre de finance et de commerce à trois niveaux : international pour entrer en concurrence avec les autres pays de l'Asie du Sud-est en termes d'investissement étranger et de développement économique, national, HCMV recevant plus de 30% du capital d'investissement étranger du Vietnam, dont 40% pour le centre-ville à lui-seul (données de fin 1995), et régional, le centre-ville étant un centre pour gérer les activités économiques de HCMV et des autres provinces de la région Sud. C'est la raison pour laquelle, parmi les nombreuses fonctions du centre, la fonction financière, commerciale et de service demeure la fonction dominante.

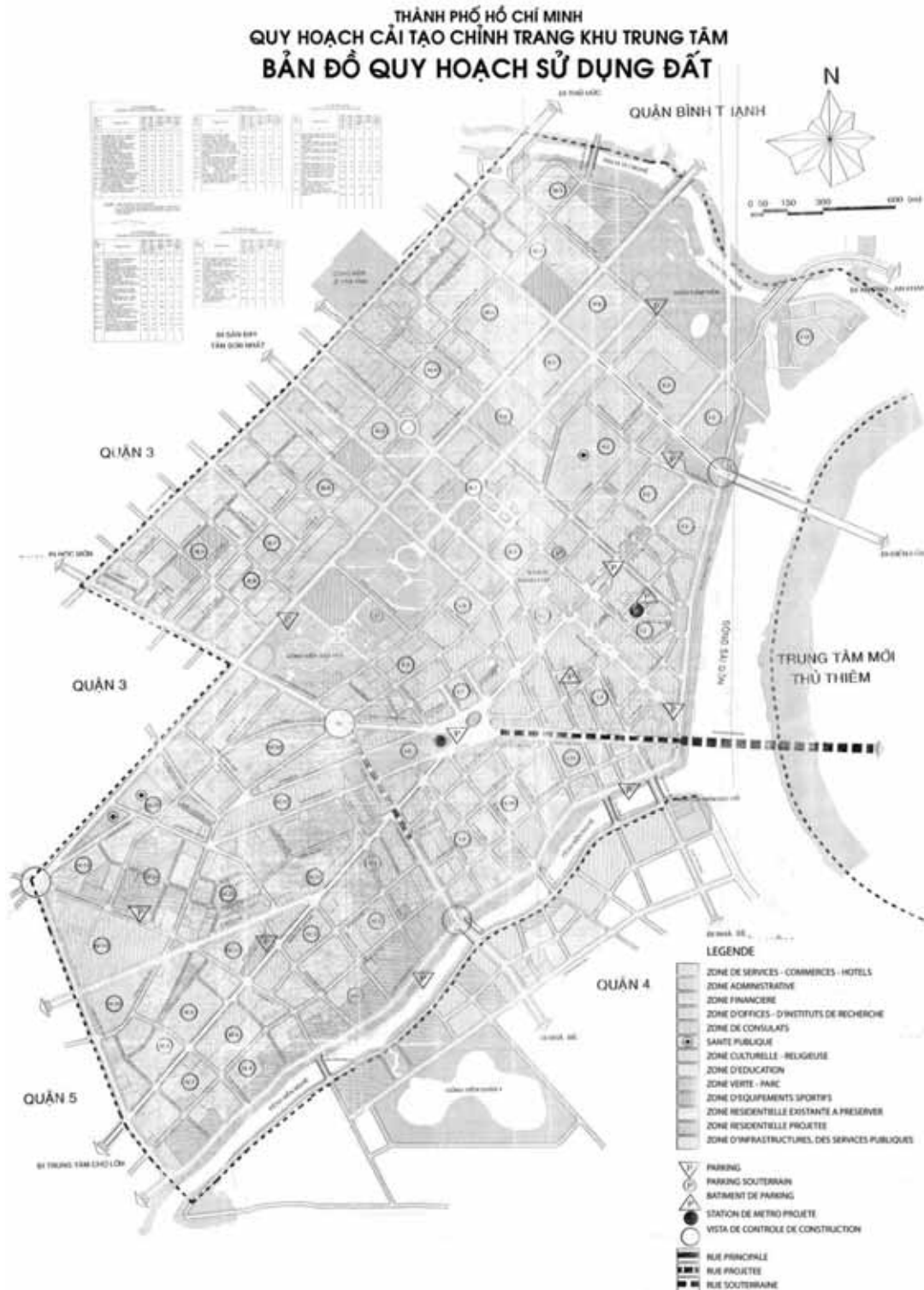
---

<sup>177</sup> Décision N°490/BXD/KTQH du Ministère de la construction, datée du 23 octobre 1997, concernant l'approbation du Plan détaillé de rénovation, d'aménagement du centre existant de HCMV.

<sup>178</sup> L'élaboration de ce plan est faite par l'Institut de recherche, d'aménagement, de construction et d'architecture urbaine de HCMV, sous la gestion du Bureau de l'architecte en chef, en collaboration avec l'Institut d'économie, l'Institut des sciences sociales, l'Union des architectes de HCMV, l'Université d'architecture de HCMV, la Compagnie consultative de transport (Ministère du Transport), et la Compagnie consultative de construction générale (Ministère de la Construction), et avec la participation d'une équipe d'experts vietnamiens de plusieurs domaines.

<sup>179</sup> Voir chapitre II.5.5 de cette thèse.

**Carte I.5.11.** Plan de rénovation, d'aménagement du centre-ville de HCMV – Plan d'utilisation du sol, daté de 1997 (Source : SUAHCMV, texte en français Nguyễn Cẩm Dương Ly).



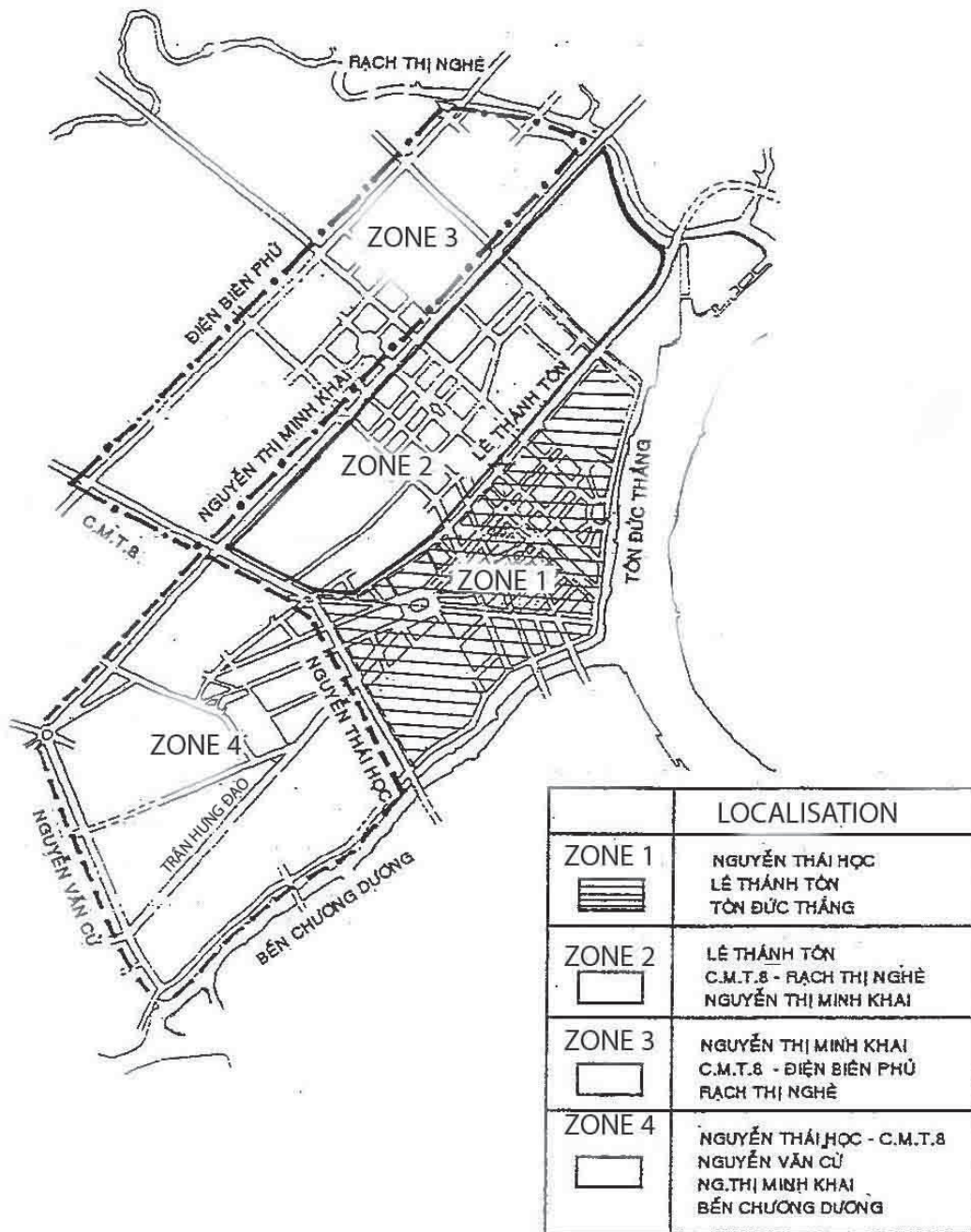
En affirmant les trois actions principales sur le centre existant : préservation des bâtiments et des ensembles typiques de valeur architecturale urbaine traditionnelle importante, rénovation des infrastructures sociales et techniques et de l'environnement, et développement des tours et des immeubles de grande hauteur dans la zone concentrée et le long des axes principaux reliant le centre existant avec les autres centres de la ville, le concept de ce plan détaillé du centre existant expose l'idée de reconstruire un centre d'affaires moderne, en n'y préservant que certains éléments patrimoniaux du cadre bâti traditionnel vietnamien et en améliorant les conditions de vie dans les quartiers populaires et insalubres.

Le centre existant est divisé en quatre zones. La première zone est réservée aux développements de commerce, de finance, de service et de tourisme. La deuxième zone est réservée à la fonction administrative, culturelle et aux édifices publics de la ville. La troisième zone est réservée au quartier diplomatique, aux instituts et au quartier de villas coloniales. Enfin, le quatrième secteur est réservé aux habitations de type maison mitoyenne et immeuble d'appartements, avec spécialement une zone commerciale le long du boulevard Trần Hưng Đạo et de la rue Nguyễn Cư Trinh. Les normes d'urbanisme, comprenant la hauteur moyenne, la densité de construction, le coefficient d'utilisation du sol, sont identifiés pour chaque zone (Figure I.5.11, Tableau I.5.1).

**Tableau I.5.1.** Les normes d'urbanisme des quatre zones du centre existant selon le Plan de rénovation, d'aménagement du centre-ville de 1997 (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly).

	Hauteur moyenne (étages)	Densité de construction (Brutto)	Coefficient d'utilisation du sol
Zone 1	6	27,5%	1,65
Zone 2	4	20%	0,8
Zone 3	2,5	27%	0,67
Zone 4a	3,4	50%	1,7
Zone 4b	3,1	43,5%	1,35

**Carte I.5.12.** Plan de zonage du centre-ville de 1997. La zone 4 est divisée par la rue Trần Hưng Đạo en deux : 4a limitée par les rues Cách mạng tháng tám - Trần Hưng Đạo - Nguyễn Văn Cừ - Nguyễn Thị Minh Khai; 4b limitée par les rues Nguyễn Thái Học - Trần Hưng Đạo - Nguyễn Văn Cừ - Arroyo Bến Nghé (Source : SUAHCMV, texte en français Nguyễn Cẩm Dương Ly).



En réalité, dans la zone de commerce, de finance, de service et de tourisme se concentre le plus grand nombre d'immeubles et complexes de bureaux, de commerce et d'hôtels d'une vingtaine ou trentaine d'étages avec une densité de construction de 55 à 60%, bien que la hauteur moyenne soit seulement de six étages et la densité de construction pour l'ensemble de cette zone soit de 27,5%. Certains projets d'immeubles dans cette zone obtiennent des coefficients d'utilisation du sol de 11 ou 13. La même situation se retrouve pour le deuxième et troisième secteur du centre, comprenant les quartiers des villas coloniales de valeur patrimoniale, où s'élèvent de plus en plus d'immeubles de bureaux et d'appartements de dix à vingt étages. Dans ce quartier de villas coloniales, il existe, à partir de 1998<sup>180</sup>, une tendance à transformer les grands terrains des villas en immeubles élevés. La situation dans les quartiers des compartiments chinois devient aussi critique à partir de 1997 et surtout dès la fin des années 2010 avec une tendance à l'investissement des grands promoteurs nationaux sur des îlots entiers. En outre, les tendances d'investissement sur les terrains des institutions gouvernementales et sur les vieux immeubles d'appartements rendent critique la gestion du développement immobilier du centre existant<sup>181</sup>.

Conformément à la Décision du Ministère de la Construction du 1993 sur l'élaboration des plans d'aménagement, lors de la démarche d'évaluation de la situation d'avant-projet, il est recommandé d'identifier les caractéristiques du cadre bâti, y compris l'affectation du sol, le propriétaire, la hauteur et la qualité du bâtiment situé dans chaque parcelle à préserver ou rénover. En absence de théorie en matière d'analyse urbaine dans les écoles d'architecture vietnamiennes et dans la pratique professionnelle des architectes et urbanistes, l'analyse typo-morphologique du cadre bâti existant n'est pas faite dans cette démarche d'avant-projet du plan détaillé de rénovation et d'aménagement du centre existant de HCMV. Les compartiments chinois ou villas coloniales sont identifiés comme les autres types d'habitation (maisons mitoyennes contemporaines, maisons modestes,

---

<sup>180</sup> Voir chapitre II.5.4 de cette thèse.

<sup>181</sup> Voir chapitres III.1.5 et III.2.3 de cette thèse.



etc.) dans les quartiers résidentiels existants, sans tenir compte de ce type particulier de patrimoine urbain. L'analyse des éléments paysagers n'est pas effectuée de manière complète en vue de leur mise en valeur lors de la conception du projet.

Pour les gestionnaires urbains du Bureau de l'architecte en chef, puis du Service de l'urbanisme et de l'architecture de la ville, le plan le plus important dans le dossier des plans d'aménagement détaillés du centre existant est le plan d'affectation du sol, où les normes d'urbanisme<sup>182</sup> sont identifiées pour l'ensemble de la zone. Lors de la délivrance des permis de construire et des certificats d'urbanisme aux promoteurs et habitants, il est difficile pour les gestionnaires urbains de se baser sur ce plan pour déterminer la hauteur ou la composition urbaine des édifices, rendant souvent caduques ces documents d'urbanisme. Prenons l'exemple des îlots I.I situés dans un triangle d'environ 14 hectares, cerné par les grands boulevards Nguyễn Huệ – Lê Lợi – Hàm Nghi, où se situe le quartier de compartiments chinois de l'ancien marché (Cũ). Avec une densité de construction de 60%, une hauteur moyenne de 8,6 étages, une hauteur maximale de 40 étages, et un coefficient d'affectation du sol de 6 (soit le plus haut dans le centre existant), nous trouvons déjà trois tours de 40 étages, 5 tours d'une vingtaine d'étages<sup>183</sup> et même une tour Bitexco de 60 étages<sup>184</sup>, à part plusieurs immeubles élevés d'une dizaine d'étages sur les boulevards Nguyễn Huệ et Hàm Nghi, au cœur d'un quartier de compartiments chinois de 2 ou 3 étages. En outre, depuis 2007, dans la liste d'appel à investissement du Comité populaire de HCMV, les autres îlots entiers (comme l'îlot Nguyễn Huệ – Ngô Đức Kế – Hồ Tùng Mậu – Huỳnh Thúc Kháng) de ce quartier seront transformés en tours ou immeubles élevés, même si cet îlot est compris dans le périmètre de protection recommandé par les études sur la préservation du patrimoine architectural urbain faites en 1995-96 à l'occasion du tricentenaire de la naissance de Saigon. Par ailleurs, dans ce plan d'aménagement détaillé, aucune directive, en termes de

---

<sup>182</sup> Ce sont la densité de construction, la hauteur moyenne et la hauteur maximale des bâtiments, le coefficient d'affectation du sol.

<sup>183</sup> Il s'agit de trois tours de 40 étages sur l'îlot du centre commercial Tax, une tour Sunwah de 21 étages, trois tours de 25 étages du projet Saigon Centre et une tour d'une vingtaine d'étages du projet sur le site de l'hôpital Saigon.

<sup>184</sup> Les deux compagnies vietnamiennes Bitexco et Vincom sont parmi les sociétés immobilières qui bénéficient des meilleures normes d'urbanisme pour leurs projets dans le centre existant.

relocalisation et de relogement des habitants, n'est envisagée pour cette zone composée de vieux compartiments ou d'immeubles d'appartements où logent encore de nombreux habitants. Quant à la zone du « centre administratif », Vincom plaza, immeuble de commerces, de bureaux et d'appartements de 24 étages, est construit sur le terrain du Service de l'éducation et de la formation de la ville, alors que selon les normes d'urbanisme, la hauteur maximale autorisée pour cette zone est de 15 étages.

Alors que les normes d'urbanisme pour le quartier de villas coloniales en face du Palais de la Réunification sont indiquées dans sa Réglementation avec une hauteur moyenne de 3,3 étages, une hauteur maximale de 20 étages, un coefficient d'affectation du sol de 2, ce quartier fait face à une transformation typo-morphologique brutale sous l'impact d'une vague d'investissement sur les immeubles élevés sur les rues Nguyễn Thị Minh Khai et Nguyễn Du. La même situation prévaut pour le quartier de villas coloniales dans l'arrondissement 3 compris dans le périmètre du centre existant : alors que le coefficient d'affectation du sol (de 0,8 à 1,5) et la hauteur moyenne (de 2,5 à 3,4 étages) des îlots sont très bas, la hauteur maximale acceptée est très élevée (de 12 à 22 étages), sans aucune directive sur l'organisation spatiale des îlots. C'est le gestionnaire du Bureau de l'architecte en chef puis du Service de l'urbanisme et de l'architecture qui doit donc décider des normes à attribuer aux projets, et même s'il veut protéger les villas, il n'a aucune raison pour diminuer la hauteur des projets, surtout quand les promoteurs ont des relations étroites avec les hommes politiques de la ville ou du gouvernement central<sup>185</sup>. Un autre exemple est le quartier de la Marine avec les casernes construites à l'époque coloniale, qui se transforment de plus en plus en espace d'hôtels et d'immeubles de bureaux comme l'indique le plan d'affectation du sol détaillé. Il n'existe aucun souci concernant la transformation de ce type architectural urbain de Saigon de l'époque coloniale française dans les documents des plans d'aménagement.

---

<sup>185</sup> En 2007, dans le journal *Tuổi trẻ* (La Jeunesse), en parlant de la gestion architecturale urbaine du centre existant, un ancien vice-architecte en chef a affirmé que dans le centre existant « on peut construire des immeubles élevés avec beaucoup d'argent et des immeubles moins élevés avec peu d'argent ».

Donc, de 1997 à janvier 2013, pendant le processus d'élaboration du nouveau plan d'aménagement détaillé du centre existant par l'équipe japonaise Nikken Sekkei (débutant en 2009), le centre-ville est géré par le plan détaillé de rénovation et d'aménagement. Bien que la déclaration sur la préservation du patrimoine architectural urbain traditionnel soit proclamée par la municipalité et le gouvernement central dans plusieurs textes officiels, et que les auteurs de ce plan affirment l'intention de préserver certains bâtiments ou ensembles de valeur typiques du patrimoine urbain du centre dans les médias, avec application de ce plan d'aménagement, la modernisation et la reconstruction de l'espace central sur lui-même, en ignorant la typo-morphologie des quartiers centraux, entraînent la perte des types architecturaux traditionnels et de l'identité urbaine.

De l'époque coloniale au début des années 2000, s'il est toujours difficile d'appliquer les projets et les plans d'aménagement pour l'espace central de la ville de Saigon-HCMV, les cadres de gestion urbaine, comprenant les politiques, les textes législatifs et les institutions en matière d'urbanisme, rencontrent également de multiples obstacles pour gérer ce contexte urbain. Au lieu d'être contrôlées, les activités de constructions privées contribuent parfois de façon critique au processus de formation et de transformation de la typo-morphologie de l'espace central de HCMV.

## **CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE**

Depuis l'établissement de la ville de Saigon par les Amiraux de la Marine française au milieu du 19<sup>e</sup> siècle jusqu'aux années 90 du 20<sup>e</sup> siècle, Saigon-Hô Chi Minh-ville fait l'objet de plusieurs plans d'aménagement. Les tentatives de configurer la ville de Saigon selon les visions et ambitions coloniales françaises, du gouvernement proche des Américains et du régime socialiste actuel rencontrent toujours autant d'obstacles lors de leur mise en application.

Influencés par le contexte sociopolitique de ces périodes, les projets d'urbanisme pour la ville de Saigon reflètent les idéologies politique, sociale, culturelle des facteurs extérieurs. Les plans de Coffyn et de Cerruti - Puginaire reflètent les visions des colons français qui souhaitent créer une ville européenne pour leurs ressortissants dans leur colonie ; de plus, la création d'une image grandiose et de prospérité économique et culturelle occupe une place importante pour servir à diffuser la civilisation française au cœur des Vietnamiens. Cependant, ces ambitions s'effondrent en réalité faute de budget et de soutien de la Métropole pour les appliquer. Des quartiers d'habitations européennes et populaires vietnamiennes voient le jour grâce aux investissements des promoteurs privés, locaux ou étrangers, après le lotissement et la vente de terrains par la municipalité.

Le gouvernement proche des Américains se préoccupe aussi d'établir un plan d'aménagement pour la ville de Saigon, en invitant les architectes vietnamiens et américains connus à proposer leur conception pour cette ville. Cependant, dans un contexte de guerre et de bouleversements politiques, les plans de Ngô Việt Thụ et de plusieurs autres experts vietnamiens et américains se montrent irréalistes dans l'exécution, à cause de leur taille excessive qui demande soit de déménager une grande partie de la population, d'effacer les quartiers entiers, soit de construire de nouvelles villes satellites. Ces tentatives d'aménagement apportent une vision de modernisation de l'espace central aménagé sur un terrain nouveau (dans le projet de Ngô Việt Thụ), de déplacement de certaines fonctions centrales vers un nouveau centre dans la péninsule de

Thủ Thiêm (projets de Hoàng Hùng, Doxiadis, WBE) ou vers la nouvelle ville Tuy An (projet de Lê Văn Lắm), ou de changement dimensionnel de cet espace - d'un centre-ville en centre régional pour la région métropolitaine de Saigon (dans les projets de Doxiadis, Lê Văn Lắm, James Bogle et le Service de Design urbain et rural).

Après une période d'abandon des fonctions traditionnelles du centre-ville pendant les années d'après-guerre, le Renouveau économique apporte de nouvelles opportunités de développement pour la ville et surtout pour son centre à travers la reconquête de cet espace par les promoteurs privés. Au milieu des années 1990, un système de Schéma directeur de la ville et des plans d'urbanisme des arrondissements, des quartiers, et en particulier, du centre-ville est approuvé pour la première fois, influencé par l'école d'urbanisme progressiste soviétique et les vieilles théories urbaines occidentales inadaptées. Un processus d'établissement des plans d'urbanisme approprié au contexte socio-économique urbain, avec des méthodes d'évaluation de terrain et la participation de la population au projet, fait souvent défaut, les autorités du gouvernement central et local étant toujours seules à prendre les décisions. Devenant des outils de gestion d'architecture urbaine, hormis les projets d'infrastructures et d'aménagement de nouveaux quartiers, ces plans ne réussissent pas à concevoir de meilleurs espaces urbains pour les vieux quartiers, notamment le centre existant. Ils ne servent qu'à réglementer les activités de construction des habitants dans les quartiers à rénover, et à cause de ces lacunes, facilitent les abus des investisseurs immobiliers qui ne cherchent qu'à tirer le maximum de profit de cet espace prestigieux.

**DEUXIEME PARTIE**

**L'ESPACE CENTRAL DE SAIGON - HO CHI MINH-VILLE,  
ENTRE GESTION URBAINE ET INVESTISSEMENTS  
IMMOBILIERS PRIVES (1910-2002)**

## **INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE**

Complétant les plans d'urbanisme dans la conception urbaine, le système des textes réglementaires (accompagnés de documents administratifs), des programmes de construction et de régénération urbaine, nés des politiques urbaines des régimes successifs, constituent les outils principaux de gestion et d'aménagement urbain. La deuxième partie de cette thèse est destinée à constater les impacts des réglementations et des programmes urbains, incitant, du temps colonial à ce jour, les initiatives privées à participer à la conception urbaine.

De l'époque coloniale au début des années 2000, alors que les plans d'aménagement de Saigon ne sont pas approuvés ou ne font l'objet que d'une réalisation partielle, l'espace central de Saigon – Hô Chi Minh–ville se transforme, en se basant principalement sur l'efficacité de l'application des réglementations urbaines par les autorités.

Pendant l'époque coloniale, l'hygiène publique et l'esthétique urbaine constituent les deux préoccupations majeures des autorités coloniales. Dans les années 20, pour assurer de bonnes conditions de vie aux Européens à Saigon, plusieurs textes sont approuvés pour délimiter le quartier des habitations européennes et interdire toutes les constructions inappropriées à l'intérieur de ce territoire. A partir de 1888, les quartiers populaires asiatiques, les compartiments chinois, surpeuplés, font l'objet d'enquêtes, d'arrêtés municipaux sur l'assainissement des logements insalubres. En même temps, les autorités coloniales montrent leur volonté de réglementer les paillotes précaires, où habite la classe travailleuse asiatique, et de les éloigner de la ville européenne. A partir des années 1920, le gouvernement colonial tente aussi d'appliquer les textes législatifs métropolitains concernant les plans d'extension et d'aménagement pour la ville de Saigon. Cependant, l'idée de créer un organisme de gestion en matière d'urbanisme n'est jamais considérée comme nécessaire.

Les années 1954-1975 sont marquées par un contexte de guerre provoquant des mouvements migratoires, une gestion urbaine incontrôlable, et par la présence de l'armée américaine qui suscite l'investissement dans de nouveaux services. Durant cette période, les programmes de construction d'habitations à prix modéré sont établis avec le soutien américain, encourageant l'investissement du secteur privé, pour le but de créer une image positive du gouvernement du Sud, en montrant qu'il se préoccupe de la population active locale. De plus, pour régénérer les quartiers endommagés par les combats et pour servir les officiers de l'armée américaine, un nouveau type architectural apparaît à Saigon : les cités « américaines ». Un des plus grands obstacles de la municipalité saigonnaise à cette époque est de prouver sa compétence dans la gestion des initiatives opportunistes des constructions illégales, répandues dans toute la ville.

Après les périodes de forts développements et de bouleversements politiques, Saigon entre ensuite dans une nouvelle étape d'abandon et de changement fonctionnel de l'espace central et de ses types architecturaux par les politiques socialistes du nouveau régime, au rang desquelles la rénovation socialiste du commerce et l'étatisation des biens immobiliers, en particulier des logements. Par la suite, avec le Renouveau économique, notamment à partir des années 1990, la ville et son centre connaissent les mutations les plus brutales avec l'application des textes législatifs sur l'investissement étranger, la privatisation de logement d'Etat, la participation de l'armée et des institutions publiques aux activités économiques. Au fur et à mesure de la naissance des politiques concernant le parc immobilier étatisé, les compartiments chinois, les maisons-tubes, les villas, les terrains militaires et des institutions font l'objet d'une conquête par les promoteurs, créant des fièvres d'investissement immobilier dans l'espace central. Nous examinons aussi la gestion de l'espace central sous l'autorité du Comité des grands travaux, du Service de la construction, du Bureau de l'architecte en chef et le rôle de l'Institut d'urbanisme de la ville dans la conception de la ville pour comprendre leurs modes d'organisation, de fonctionnement, d'établissement et d'application de leurs outils.



## **II.1. Textes réglementaires sur l'hygiène publique et esthétique urbaine de la ville coloniale**

Depuis la fondation de Saigon-Cholon sur l'emplacement d'une agglomération autochtone, aucune politique de ségrégation ethnique n'a jamais été prononcée par le gouvernement colonial français. Toutefois, la ville coloniale de Saigon dispose toujours d'un périmètre dans lequel la construction de paillotes est interdite. Si les villas construites dans le quartier des habitations européennes sont contrôlées en termes d'esthétique urbaine et d'hygiène, les quartiers populaires asiatiques de Saigon de cette époque sont dans une situation misérable que les municipalités ont du mal à régler. Dans un contexte de vagues de migration, de crise économique et de crise du logement à Saigon-Cholon à la fin des années 1920, les quartiers de compartiments exploités par les propriétaires afin de réaliser de grands profits, et les conglomérats de paillotes situés au sein des villes deviennent les taudis. L'application de la Loi Cornudet de 1919 pour établir les plans d'aménagement et d'extension dans les villes de Saigon et Cholon n'est pas réalisée suite à l'absence d'une forte volonté du gouvernement colonial.

### ***II.1.1. La question de la salubrité de l'habitat et la délimitation du Quartier des habitations européennes (1910 – 1920)***

En 1860, au moment de l'établissement du programme d' « ouvrages neufs » et du premier plan d'organisation de la ville de Saigon, formant le noyau du quartier administratif français, le Commandant d'Ariès mentionne le déplacement des villages indigènes en dehors de la ville européenne, vers le sud de l'arroyo Chinois. Lors de la vente des premiers lotissements ordonnée par l'Amiral Bonnard en 1862, les petites parcelles de la ville basse sont destinées aux commerçants asiatiques, alors que les grandes parcelles sur le Plateau le sont aux habitations de type européen. Se référant au plan de 500.000 habitants de Saigon daté de 1863 du Colonel Coffyn, l'Amiral Bonnard réserve les terrains appartenant aux faubourgs sur la rive droite de l'arroyo Chinois au développement de zones résidentielles pour les habitants dépossédés de leurs terres, les

éloignant ainsi de la nouvelle ville européenne. Depuis la fondation de la ville de Saigon sur les terrains des villages autochtones jusqu'aux initiatives d'aménagement, c'est-à-dire pendant une quarantaine d'années (1860-1900), l'autorité saigonnaise ne dissimule pas ses tentatives d'éloigner la population pauvre de la ville européenne.

Au nom de l'hygiène publique et de la salubrité de l'habitat, l'autorité de la ville de Saigon promulgue des textes législatifs interdisant la construction des paillotes<sup>186</sup> – logements de la plupart des travailleurs autochtones - dans certaines parties de la ville. Les périmètres de la ville basse et des faubourgs réservés à la population indigène s'étendent, en suivant les nouvelles limites de Saigon. Cependant, il n'existe pas de projet initial d'organisation du quartier des habitations européennes. Il faut attendre 1922 pour que la ville dispose d'un texte précisant son périmètre et les réglementations le concernant. En analysant les plans cadastraux de Saigon des années 1866-1882-1898-1923 (Cartes I.1.7, I.1.10, I.2.1, I.2.3), nous constatons que le quartier des habitations européennes à Saigon se développe selon les plans de lotissement établis sous l'administration de Bonnard et étendus durant les administrations qui suivent, avec pour seule préoccupation la vente des terrains publics pour développer la ville européenne et obtenir des ressources financières, sans aucun projet d'urbanisme global. Si le projet de lotissement de Coffyn régleme les parcelles pour la construction des maisons à l'intérieur de la ville et impose une superficie de 1600m<sup>2</sup>, c'est-à-dire 20 m x 80 m, les formes et tailles des parcelles en fait sont modifiées selon la forme des îlots, ainsi que le montrent les plans cadastraux.

Conformément au Plan cadastral de Saigon de 1882 (Carte I.1.10), en dehors de quelques villas servant de logement aux officiers de la Marine, du Génie, de l'Artillerie ou de l'Arsenal dans le quartier militaire au sud-est de la Citadelle, les premiers lotissements destinés à la construction des habitations européennes concernent cinq îlots situés en face du Palais du Gouvernement et du Palais de Justice sur la rue Mac Mahon (Carte II.1.1). Si certaines parcelles cédées par l'ancien régime annamite aux colons français, comme

---

<sup>186</sup> Il s'agit des arrêtés de 1878, 1907 et 1916.

celle de l'Evêché (rue de l'Evêché), qui est une des plus grandes parcelles dans ce quartier, d'autres tailles et formes de parcelles varient car elles dépendent du budget des propriétaires lors de l'achat des terrains. Toutes les villas de cette époque se trouvent au milieu des parcelles, en général parallèlement à l'alignement des rues, avec une ou deux dépendances à l'intérieur ou au fond des parcelles. Les formes et les tailles de ces villas varient aussi, prouvant l'existence de plusieurs entrepreneurs effectuant les travaux d'après les idées et les goûts des propriétaires ou promoteurs. Par la suite, ce type d'habitation s'étend du boulevard Chasseloup Laubat au nord jusqu'au cimetière européen, sans remplir tous les terrains. Et, cas particulier, il existe des parcelles comprenant de 4 à 7 bâtiments, comme celui à l'angle des rues Nationale et des Mois ou celui sur la rue Bangkok. Dans ces deux quartiers, la majeure partie de ces parcelles présentent leurs façades principales sur les artères de la ville, telles les rues Mac Mahon, Pellerin, Nationale, Chasseloup Laubat, des Mois, en prolongeant la profondeur des parcelles à l'intérieur des îlots, pour une rentabilité supérieure (Carte II.1.2).

**Carte II.1.1.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon, daté de 1882 : cinq îlots situés en face du Palais du Gouvernement et du Palais de Justice (Source : BNF).



**Carte II.1.2.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon, daté de 1882 : lotissements réservés à la construction des habitations européennes (Source : BNF).



Sur le Plan cadastral de Saigon de 1898 (Carte I.2.1), avec la nouvelle limite nord allant jusqu'à l'arroyo de l'Avalanche, nous constatons que les lotissements de grandes parcelles sont réservés à la construction d'habitations européennes : les villas coloniales occupent tout ce nouveau territoire. Néanmoins, comme sur le Plan de 1882, les parcelles le long de la rue Nationale continuent à se développer de façon plus dense que celles sur les autres rues, les tailles des parcelles diminuant autour des cimetières européen et autochtone. Nous supposons que ces terrains, qui n'intéressent pas les habitants européens, sont devenus des lieux destinés aux habitants locaux possédant un budget plus modeste. De nombreuses grandes parcelles sont aménagées au nord-est de la citadelle et au sud-ouest de la rue Nationale jusqu'à la route de Thuận Kiêu, mais les villas se diffusent seulement jusqu'à la rue Mac Mahon. Le seul quartier prenant une allure homogène est celui des huit îlots à l'ouest de la citadelle, délimité par les rues de Bangkok, Chasseloup Laubat, Nationale, et Legrand de la Laraye (Carte II.1.3). Dans ce quartier, les parcelles bordant les principales rues, comme les rues Nationale, Chasseloup Laubat, Richaud, se développent avant celles des autres rues. Les terrains à l'est du boulevard de la Citadelle entre les rues Richaud et Legrand de la Laraye, avec des lotissements de forme régulière, commencent à se bâtir, tandis que l'implantation du Marché de Dakao signale le rassemblement de la population vietnamienne dans ce quartier. A l'ouest de la rue Mac Mahon, le déplacement de l'ancien champ de tir (le Polygone d'Artillerie) libère les terrains pour de nouveaux lotissements. Contrairement aux formes variées d'autres lotissements réservés aux habitations européennes, la forme régulière de ces lotissements constitue l'identité morphologique de ce quartier, reflétant une idée d'aménagement claire soit par les promoteurs soit par les autorités. Enfin, les parcelles au nord de la rue Mayer sont très diversifiées en termes de morphologie, à cause de la forme naturelle des terrains bas près de l'arroyo, abandonnant le principe de quadrillage régulier du Plateau (Carte I.2.1).

**Carte II.1.3.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon, daté de 1898 : le développement du quartier d'habitations européennes, comprenant huit flots à l'ouest de la citadelle (Source : BNF).



Pendant les années 1920, l'essor économique de la ville de Saigon attire de nombreux occidentaux, capitalistes, commerçants et industriels. La demande en espaces résidentiels s'accroît, spécialement ceux destinés aux ressortissants européens. L'arrêté municipal du 18 novembre 1922 détermine sur le territoire de la ville de Saigon une zone réservée à la construction d'habitations de type européen<sup>187</sup> (Carte II.1.4) ; cet arrêté concerne les

<sup>187</sup> Cette zone est délimitée par les rues Tabert, Lucien Mossard, Massiges, Legrand de la Liraye, Garçerie, Mayer, d'Arfeuille, Mac Mahon, l'arroyo de l'Avalanche, les rues de Verdun, Général Lizé, la limite commune des villes de Saigon et Cholon entre la rue Général Lizé et la rue Chasseloup Laubat, les rues Chasseloup Laubat, des Frères

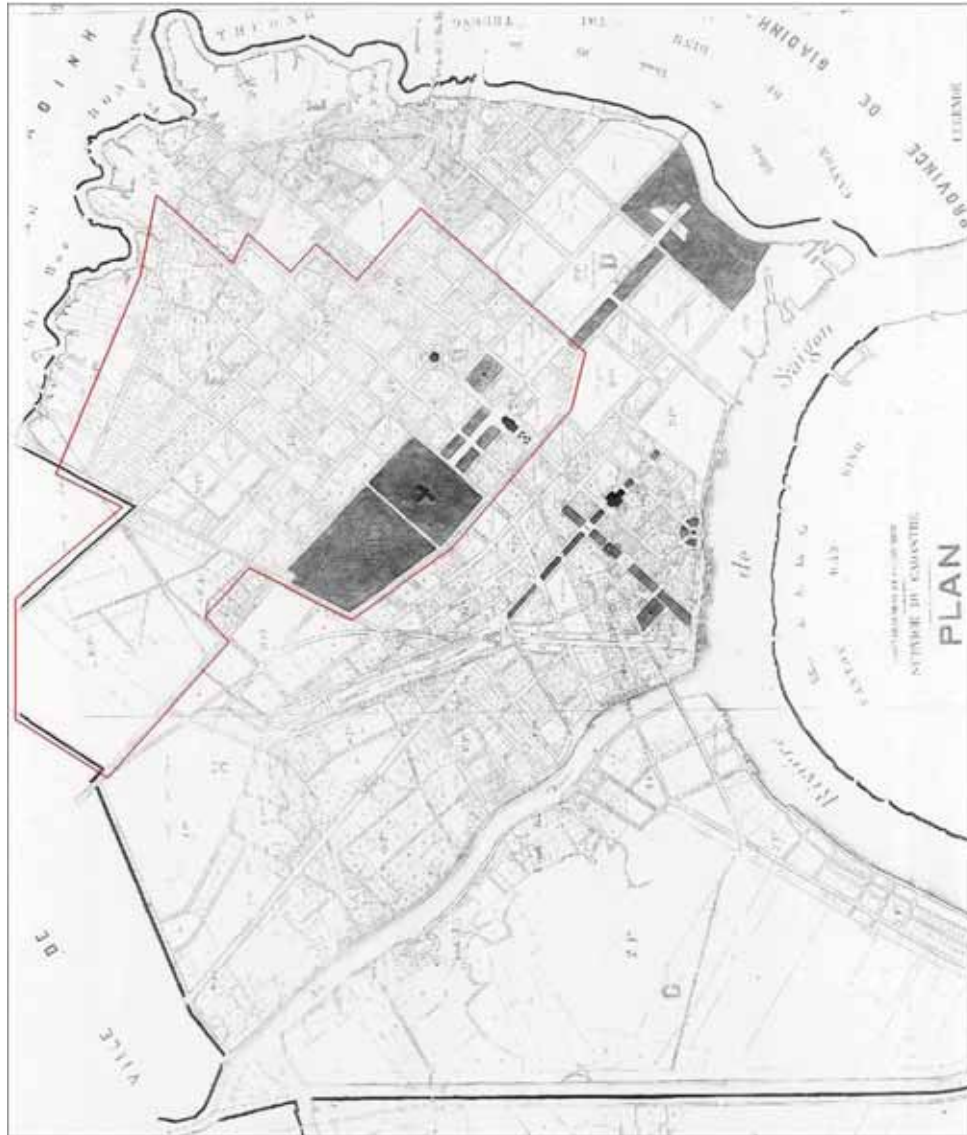
propriétés comprises à l'intérieur de cette zone et toutes celles situées à l'extérieur de celle-ci et en bordure des rues la limitant, sur une profondeur de 30 mètres à partir de la limite de ces propriétés avec la voie publique. Il ne sera autorisé, en termes de typologie de ces habitations européennes, que des maisons construites en matériaux durs, isolées les unes des autres ou juxtaposées deux par deux sans intervalle, de façon à ce qu'elles soient éclairées et aérées sur trois façades au moins ; il s'agit de « villas coloniales » comme nous les appelons aujourd'hui.

L'article 4 de cet arrêté régleme les distances maximales entre deux maisons à étages à 12 mètres, entre deux maisons à rez-de-chaussée à 8 mètres, et entre l'une à étage et l'autre à rez-de-chaussée à 10 mètres. Si les maisons à rez-de-chaussée sont construites à moins de 12 mètres par rapport aux maisons voisines existant sur la même parcelle et à moins de 6 mètres par rapport à la clôture de l'immeuble voisin, elles ne pourront être surélevées que d'un étage. Dans le cas des parcelles ayant une superficie égale ou inférieure à 700m<sup>2</sup>, c'est-à-dire pour les petites parcelles, des autorisations de construire pourront être données sans tenir compte de ces distances, s'il est démontré, par acte authentique, que cette parcelle existait, avec ses dimensions actuelles, antérieurement à la date de la signature du présent arrêté. L'article 5 renferme des dispositions sur le cubage d'air des chambres à coucher et des autres pièces, la hauteur sous plafond et le sol du rez-de-chaussée. L'article 6, quant à lui, fixe les normes pour les dépendances, y compris leur superficie, leur cubage d'air, leur condition d'éclairage et de ventilation et la distance les séparant de la maison principale. En dehors des dispositions relatives à l'architecture intérieure des villas, on observe que cette réglementation met l'accent sur la sauvegarde des distances entre les maisons de type villa coloniale, celles-ci devenant une des caractéristiques principales de ce quartier.

---

Guillerault, Testard, de Verdun, et Taberd. Voir : Trần, Nguyễn Chấn, *Recueil des textes concernant l'hygiène et la santé publique dans la ville de Saigon*, Saigon, Imprimerie de l'Union Nguyễn Văn Cù, 1929. Nous ne trouvons pas trace du plan de la zone des habitations européennes daté de 1922. Nous essayons de restituer ce zonage de façon approximative.

**Carte II.1.4.** Extrait du Plan de Saigon-Cholon, daté de 1923. Limite de la zone réservée à la construction d'habitations de type européen selon l'Arrêté municipal de la ville de Saigon de 1922 (Source : Pineau, Louis-Georges, IFA ; reproduction de l'IPRAUS ; interprété par Nguyễn Cẩm Dương Ly).



Pour les maisons existantes ne répondant pas aux conditions exigées par le présent arrêté, seules les grosses réparations ayant pour objet de les mettre en harmonie avec ses prescriptions sont tolérées, sauf en ce qui concerne les distances entre deux maisons. Quant aux compartiments existants et édifiés sur de trop petites parcelles, ne répondant pas aux exigences essentielles de la présente réglementation, ils pourront être maintenus, les grosses réparations n'y seront autorisées que si elles ont pour conséquence d'observer



les prescriptions du présent arrêté. On n'accepte aucune réparation dans les maisons en bois et en paillotes existant dans cette zone, sauf pour celles situées au sud de la rue Verdun et se trouvant à 60 mètres au minimum d'une maison en maçonnerie.

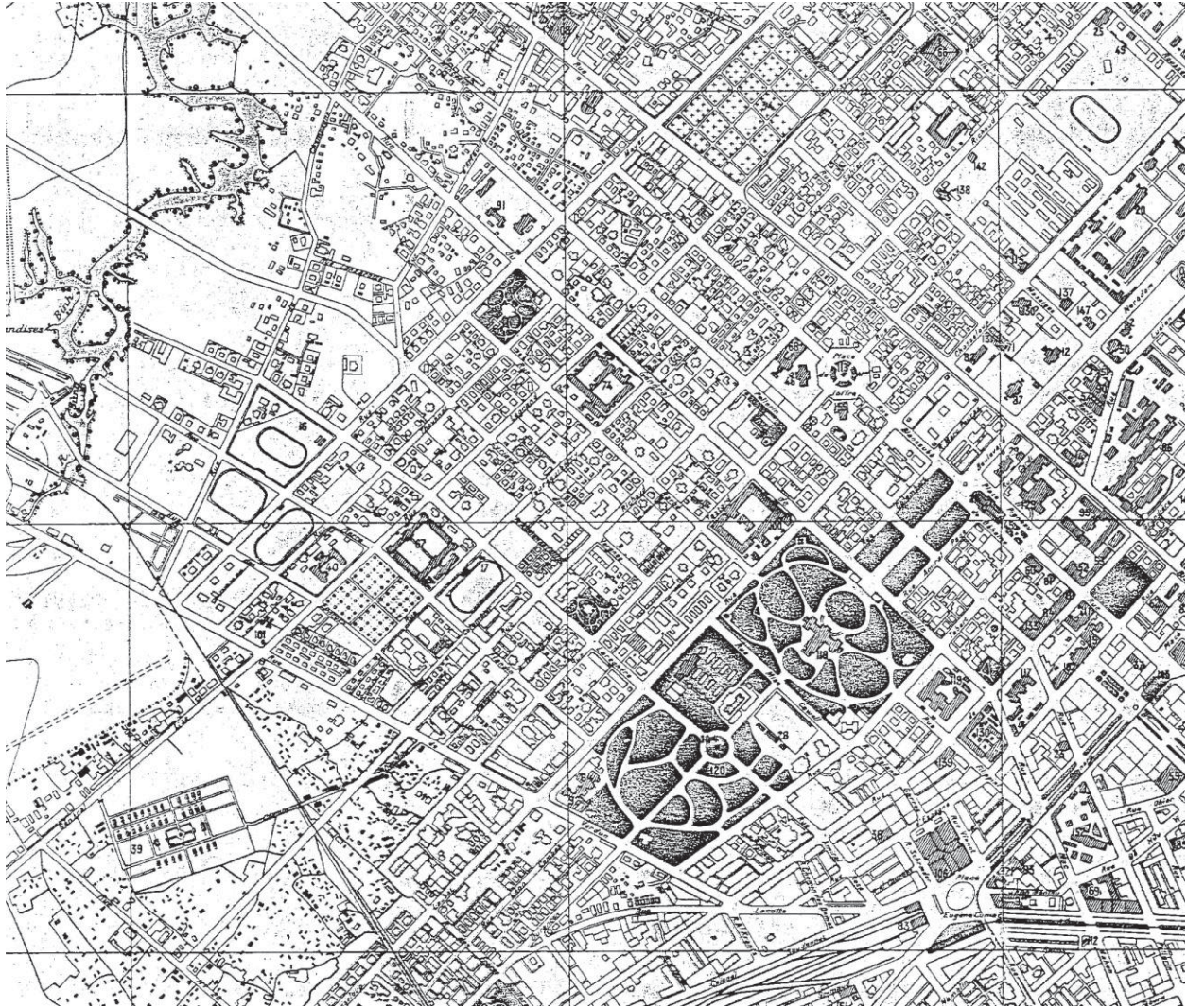
Le défaut d'acte de vente ou de permis de construire concernant ces habitations européennes ne permet pas de vérifier comment la réglementation de 1922 laisse sa marque dans l'aménagement de ce quartier et sur les types de logement. Aussi, n'étant pas en mesure de mener une enquête systématique sur les villas coloniales construites après 1922, nous sommes-nous limitée, dans le cadre de cette thèse, à vérifier comment cette zone est lotie par les types d'habitation européenne ou par les autres types d'habitation après 1922.

En comparant le Plan cadastral de Saigon de 1923 avec le plan de 1898, nous observons la densification dans les îlots du quartier des habitations européennes, particulièrement ceux situés en face du Palais du Gouvernement, les îlots le long des rues Nationale jusqu'au cimetière européen, Garcerie et Chasseloup Laubat. Au nord de la rue Mayer, les formes des parcelles se diversifient, suivant la nature des terrains qui restent quasiment vacants, excepté les parcelles le long de la rue de Champagne. Les terrains à l'est de la rue de Verdun sont aussi peu bâtis. Sur le Plan de Saigon de 1947<sup>188</sup> (Carte II.1.5), le quartier de villas coloniales s'étend au nord jusqu'à la rue Mayer et le long de la rue de Champagne, tandis que le quartier le long de la rue Léon Combes commence à se développer. Le quartier situé au sud de la rue de Verdun, entre la rue Général Lizé et la rue Chasseloup Laubat, change de destination en accueillant la cité Aristide Briand réservée aux fonctionnaires vietnamiens à budget modéré, sur le site de l'ancien dépotoir de la ville. Après les années 1940, ce quartier résidentiel européen conserve ce même périmètre malgré la volonté de l'étendre au nord et à l'ouest.

---

<sup>188</sup> Echelle 1/10.000<sup>e</sup>, BNF, Site Richelieu, Département des Cartes et Plans, GeC.18296.

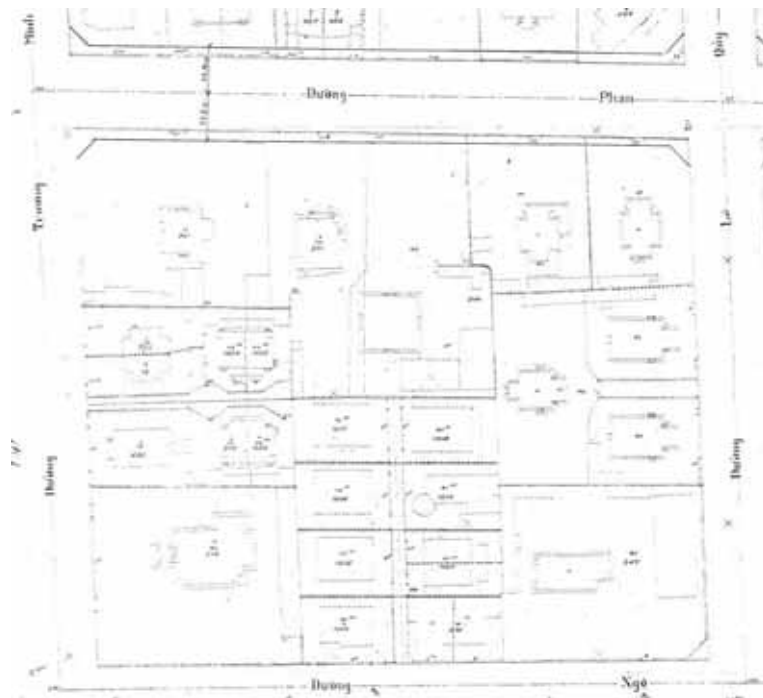
**Carte II.1.5.** Extrait du Plan de Saigon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, dressé, héliogravé et publié par le Service Géographique de l'Indochine, daté de 1947. Le développement du Quartier d'habitation européenne (Source : BNF).



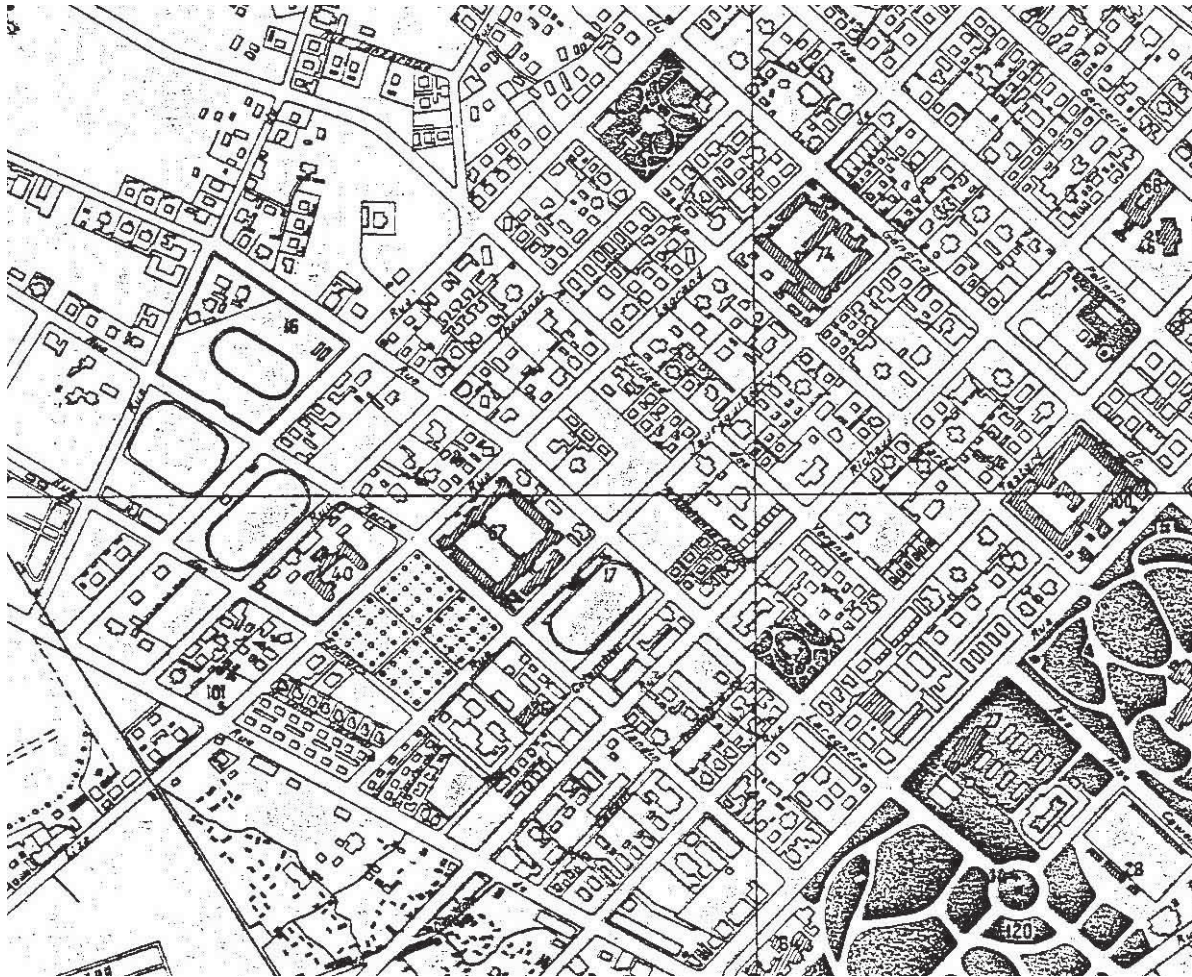
Sur le plan d'aménagement, l'absence d'alignement des villas par rapport aux rues dans la plupart des îlots et l'absence de disposition concernant les villas à l'angle des rues sont évidentes dans ce quartier ; en outre, le groupement des villas par 2, 3, 4, 5 ou 10 et l'aménagement des villas situées au centre des îlots desservis par les petites ruelles ou impasses caractérise ce quartier résidentiel colonial de Saigon (Carte II.1.6). Ces petites ruelles et impasses, apparues également dans les quartiers populaires vietnamiens, constituent les éléments morphologiques urbains typiques de la ville de Saigon.

Sur le plan architectural, on remarque la diversité de style, de taille et de forme des villas, l'existence de compartiments construits dans les années 1940-50 dans ce périmètre pour loger les fonctionnaires vietnamiens. Cette diversité architecturale présente un caractère moins strictement contrôlé en termes d'architecture par les autorités coloniales. De plus, l'implantation des édifices publics (Ecole supérieure des jeunes filles indigènes, Ecole supérieure des jeunes filles européennes, Cercle sportif annamite, Dispensaire municipal, Maison de l'Evêché, etc.) dans ce quartier résidentiel colonial permet un aménagement dans un but d'utilité publique, servant non seulement les habitants de ce quartier mais aussi ceux de toute la ville de Saigon (Carte II.1.7). Cette conception est distincte de l'organisation des nouveaux quartiers populaires vietnamiens où les équipements urbains (notamment les marchés traditionnels) ne servent que leurs habitants, devenant les éléments générateurs d'urbanisation des nouveaux quartiers.

**Carte II.1.6.** Extrait du Plan cadastral de Saigon originellement à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>, dressé en 1931, révisé en 1961 par le Service général du foncier et du plan de la République du Vietnam. Groupement des villas dans un îlot du Quartier de villas coloniales (Source : SUA HCMV).



**Carte II.1.7.** Extrait du Plan de Saigon, daté de 1947. Une partie du Quartier de villas coloniales avec l'implantation des édifices publics (Source : BNF).



- 17. Camp de Foot-Ball (Saigon Sport)
- 40. Clinique Saint-Paul
- 67. Ecole des Jeunes Filles Indochinoises
- 74. Ecole Primaire Supérieure des Jeunes Filles
- 100. Lycée Chasseloup Laubat
- 101. Magasin Régional et Fourrière

### *II.1.2. La misère des quartiers populaires*

Après la première période d'établissement de la ville européenne sur le site de l'ancienne citadelle et des villages annamites, Saigon est considéré comme la « perle de Extrême-Orient ». Toutefois, contrairement à l'image de splendeur des quartiers européens, la ville autochtone en ébullition des quartiers de compartiments, mode d'habitation préféré des promoteurs asiatiques du fait de leur haute rentabilité, cache des conditions de vie difficiles pour les Asiatiques (Vietnamiens, Chinois, Indiens, etc.).

Depuis 1888, la situation misérable des compartiments des Chinois et des Chettys préoccupe la Commission d'hygiène de la ville de Saigon. Créée suite à la promulgation du Décret de 1884<sup>189</sup>, cette Commission rend applicable en Cochinchine la loi française du 13 avril 1850 relative à l'assainissement des logements insalubres<sup>190</sup>. Elle signale au Conseil « l'existence de nombreux immeubles, transformés en perchoirs humains par les Chettys et autres propriétaires, pour quadrupler leurs revenus. Des pièces de 4 mètres de hauteur se trouvent dédoublées par des soupentes, sont divisées en cellules privées d'air et de lumière et regorgent de Chinois. [...] La Commission a compté jusqu'à trois étages superposés sur les terrasses des cours et même sur les toits »<sup>191</sup>. Toutefois, il semble que la Commission se trouve désarmée devant ces faits.

Dix ans après, suite à l'approbation de l'arrêté municipal du 5 avril 1900 concernant la salubrité des habitations et celui du 1<sup>er</sup> avril 1907 relatif à la protection de la santé publique sur le territoire de la ville de Saigon, y compris les règles générales de la salubrité des habitations, en mai 1907, la municipalité lance une lutte contre les taudis, notamment les compartiments chinois. Le rapport de la Commission d'hygiène décrit les conditions de vie des habitants dans ce type de logement :

« Toutes les habitations visitées sont surpeuplées, et afin qu'elles puissent abriter plusieurs familles ont subi un compartimentage intérieur en planches, si bien que des pièces de 4 mètres de large sur 8 de long

---

<sup>189</sup> Laffont, E., Fonssagrives, J.-B, *op. cit.*, pp.93-96.

<sup>190</sup> Baudrit, André, *op. cit.*, 2<sup>e</sup> partie, pp.136-137.

<sup>191</sup> *Ibid.*

et 3 mètres de hauteur, comprennent jusqu'à 5 chambres ou cabines ainsi formées. Dans chacun de ces réduits, où ne pénètre ni air, ni lumière, vivent deux ou trois personnes, on trouve la même disposition au premier étage et au rez-de-chaussée ; l'espace restant sert de passage, on y accumule tous les objets utiles à la vie : bois de chauffage, provisions, instruments de travail, etc. Souvent l'espace libre sert de magasin pour le principal locataire, petit commerçant en général, les caisses en bois vides, les tourteaux d'arachides, etc. Un petit coin au premier étage, comme au rez-de-chaussée, est occupé par la cuisine, le feu s'allume à quelques centimètres des cloisons en bois et de vieilles caisses, et la fumée, qui ne trouve pas de tuyau pour la conduire à l'air traverse tout le compartiment pour ressortir par la rue. Quand l'habitation donne sur une cour intérieure, on se gêne moins encore, des dépendances sont vite construites avec de vieilles caisses, des bouts de planches, etc. Dans ces constructions volantes, de nouveaux locataires trouvent un abri, une toile goudronnée, quelques touques à pétrole servent de toit, et un lit de camp est installé sur une ancienne porte descellée, tout cela se paye, chacun verse son loyer. De plus, aucun caniveau ne fonctionne, les carrelages sont descellés, les eaux ménagères ne disparaissent que pompées par le sol ou par le soleil. On s'imagine aisément les odeurs qui se dégagent de ces cours intérieures dans lesquelles satisfait à tous les besoins naturels la population considérable qui grouille là-dedans »<sup>192</sup>.

La Commission d'hygiène suggère :

« la séparation de chaque pièce en plusieurs compartiments au moyen de cloisons en planches ; les cuisines ne seront que dans les dépendances ; les cours intérieures seront complètement évacuées et aérées en ouvrant sur la rue de larges couloirs ; les constructions en bois seront interdites ; les gargotiers, logeurs à la nuit, vanniers, brocanteurs, marchands de bouteilles et de caisses qui encombrant le quartier le plus central de la ville devront être relégués dans la banlieue ».

Pourtant nous n'avons trouvé aucune référence concernant des initiatives des autorités pour améliorer cette situation pendant la période allant de 1888 jusqu'à la fin des années 1920. Durant les années suivantes, il deviendra impossible pour la municipalité de gérer cette situation face aux nombreux retards des projets urbains et à l'abondance des maisons insalubres, ainsi que des paillotes au centre de Saigon.

Sous la pression du mouvement d'immigration en ville, cette situation est rendue plus critique en 1929 avec la crise du logement à Saigon et Cholon qui affecte non seulement

---

<sup>192</sup> Baudrit, André, *op. cit.*, 2<sup>e</sup> partie, pp.160-162.

les communautés asiatiques mais aussi les Européens aux budgets moyens ou modestes. Ces classes de population qui doivent se loger dans des logements insalubres à loyer élevé ont beaucoup de difficultés à accéder aux projets de construction des habitations à bon marché du Gouvernement Général de l'Indochine et du Gouvernement de la Cochinchine (Cf. partie I.3.1).

En dehors des compartiments chinois, l'autre type d'habitation populaire pour la classe travailleuse asiatique est la paillote. Jugées insalubres par rapport aux normes d'une ville « civilisée », les paillotes devaient être éliminées de la zone réservée à la construction de la ville européenne. Mais n'ayant aucune solution pour améliorer les conditions de logement de cette classe urbaine, les autorités coloniales se préoccupent seulement d'embellir la ville européenne, en éloignant d'elle toutes les constructions inappropriées.

Une des premières initiatives législatives est l'Arrêté daté de 1878. Il délimite la partie de la ville de Saigon où la construction des paillotes est interdite<sup>193</sup> (Carte II.1.8). Près de 30 ans plus tard, l'arrêté municipal de la ville de Saigon du 1<sup>er</sup> mars 1907 définit un nouveau périmètre<sup>194</sup>, interdisant la construction des cases et hangars en paillotes dans certaines parties de la ville et exigeant que les dites paillotes soient construites à une distance de 60 mètres, au minimum, de tout immeuble en maçonnerie (Carte II.1.9).

---

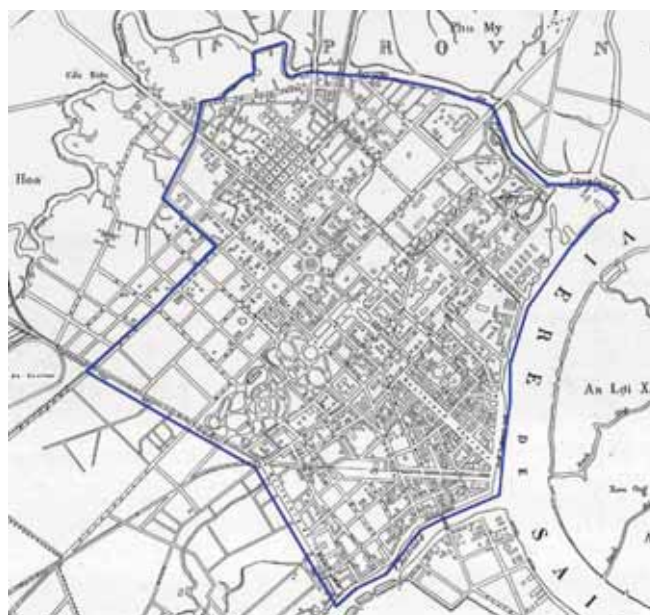
<sup>193</sup> Cette partie est comprise entre la rue Mac Mahon et la rue Chasseloup-Laubat, et sur les quais, jusqu'au pont Ông Lân. Ces paillotes ne peuvent s'implanter que de l'autre côté des rues Mac Mahon et Chasseloup Laubat, et à soixante mètres de distance au minimum des maisons bâties à l'europpéenne. Voir : Laffont, E., Fonsagrives, J.-B, *op. cit.*, p.855.

<sup>194</sup> Ce nouveau territoire est délimité par l'arroyo Chinois (entre la route nouvelle et le boulevard de l'Abattoir), le boulevard de l'Abattoir, la route de Thuân Kiêu, la rue Legrand de la Liraye, la rue Mac Mahon, la rue des Marchés, la rue des Abattoirs, l'arroyo de l'Avalanche, la rivière de Saigon, et l'embouchure du Canal de dérivation de l'arroyo Chinois. Voir : Trần, Nguyễn Chấn, *op. cit.* Nous ne trouvons pas la rue des Marchés et la rue des Abattoirs dans le plan de 1905 de Saigon. Donc, notre hypothèse de délimitation de ce territoire est approximative.

**Carte II.1.8.** Extrait du Plan de Saigon, daté de 1878. La limite de 1878 de la zone où la construction des paillotes est interdite (Source : BNF, reproduction de l'IPRAUS).



**Carte II.1.9.** Extrait du Plan de nivellement général de Saigon – Cholon et environs originellement à l'échelle du 1/10.000, daté de 1905. Limite de 1907 de la zone où la construction des paillotes est interdite (Source : Fonds Pineau, Louis-Georges, IFA, reproduction de l'IPRAUS, interprété par Nguyễn Cẩm Dương Ly).





Il faut attendre encore environ 10 ans pour que la municipalité de Saigon adopte une première initiative pour réglementer la construction des paillotes sur le territoire de la ville de Saigon. L'Arrêté municipal du 12 juillet 1916 fixe la zone à l'intérieur de laquelle elles ne peuvent être édifiées<sup>195</sup>. En plus de l'interdiction de construire à moins de 60 mètres au moins de tout immeuble en maçonnerie, il faut que les habitants aient l'autorisation de la Mairie pour construire leurs paillotes, quel que soit l'emplacement choisi pour l'édifier. L'article 4 de cet arrêté réglemente particulièrement l'aménagement extérieur et intérieur des paillotes, y compris l'orientation de la paillote par rapport à la rue la plus proche de l'emplacement sur lequel elle sera édiflée, la distance minimum entre les paillotes, le rehaussement du soubassement d'au moins 30 cm de hauteur pour toutes leurs dépendances, annexes et cabinets, l'ouverture des baies d'entrée et des fenêtres des pièces habitées et la canalisation des eaux ménagères, assurant en principe des conditions de vie salubre.

A partir des années 1920, la Cochinchine, comme toute l'Indochine, connaît une vague de migrants ruraux dépossédés de leurs terres par les grands propriétaires terriens, se rendant vers les grandes villes comme Saigon et Cholon pour travailler dans les usines situées dans les faubourgs<sup>196</sup>. Cette population travailleuse urbaine à revenus modestes loge, soit dans les villages de paillotes précaires, soit dans des compartiments chinois surchargés dans des conditions insalubres et misérables sans aucun accès à l'hygiène, et sont accusés de tous les maux. N'allouant qu'un budget limité aux travaux d'utilité publique, la municipalité de Saigon ne fait rien pour améliorer les conditions de ces quartiers, sauf quelques règlements concernant la division de la ville en zones réservées aux différents types de maison. Bien que la Commission d'hygiène de la ville ait le droit d'imposer la

---

<sup>195</sup> En comparaison avec le périmètre de 1907, cette nouvelle zone s'élargit au sud jusqu'à 50 mètres au-delà de la route du Fort du Sud à partir du quai de Tam Hôi, aux terrains compris entre la ligne parallèle à la partie projetée d'une rue nouvelle de la route du Fort du Sud jusqu'à la rencontre d'une rue projetée environ à 400 mètres plus loin parallèle à l'arroyo Chinois ; elle comprend aussi les terrains délimités par le boulevard de l'Abattoir, la route haute Saigon-Cholon, les rues N°24, N°52, Testard, Lareynière, Mayer, Lanzarotte, d'Arfeuilles, Paul Blanchy, Frostin, le boulevard Paul Bert et le deuxième pont de l'arroyo de l'Avalanche. Voir : Trần, Nguyễn Chán, *op. cit.* Cependant, sans un plan détaillé de Saigon daté de 1916, et du fait que les noms des rues de Saigon se change souvent à travers les plans, il est difficile pour nous de délimiter cette nouvelle limite.

<sup>196</sup> Tainturier, François, *op.cit.*, p.93.

démolition des habitations insalubres, celle-ci est dépourvue de moyens efficaces. La municipalité témoigne ainsi de sa faiblesse en gestion urbaine. Elle laisse ces agglomérations de paillotes dans la misère en opposition avec l'image valorisante des grands ouvrages du quartier administratif colonial et avec tout le confort du quartier des habitations européennes.

### ***II.1.3. Application de la loi Cornudet<sup>197</sup> aux villes indochinoises (1919)***

En mars 1919, pour répondre aux besoins de reconstruire les villes françaises après la Première Guerre Mondiale, la Loi Cornudet, première loi française d'urbanisme concernant les plans d'extension et d'embellissement des villes, est promulguée. Selon cette loi, toute ville de 10.000 habitants et plus, sans porter préjudice au plan général d'alignement et de nivellement imposé par la loi de 1884, est tenue d'avoir un *projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension* (PAEE) dans un délai de trois ans. Les municipalités de ces agglomérations urbaines doivent établir, premièrement, un plan qui « fixe la direction, la largeur et le caractère des voies à créer ou à modifier, détermine les emplacements, l'étendue et les dispositions des places, squares, jardin publics, et indique les réserves boisées ou non à constituer, ainsi que les emplacements destinés à des monuments, édifices et services publics » ; deuxièmement, un programme « déterminant les servitudes relatives à l'hygiène, archéologiques et esthétiques ainsi que toutes les autres conditions s'y rapportant et en particulier les espaces libres à réserver, la hauteur des constructions, ainsi que les prévisions concernant la distribution d'eau potable, le réseau d'égouts, l'évacuation et la destination finale des matières usées et, s'il y a lieu, l'assainissement du sol » ; et enfin, un projet d'arrêté du maire, « pris après avis du conseil municipal et réglant les conditions d'application des mesures prévues au plan et au programme »<sup>198</sup>. Les mêmes obligations s'appliquent aux groupes d'habitations et aux lotissements<sup>199</sup> créés ou développés par des associations, des sociétés ou des particuliers.

---

<sup>197</sup> *Journal officiel de la République Française*, daté du 15 mars 1919.

<sup>198</sup> *Ibid.* 1<sup>er</sup> article de la Loi concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes.

<sup>199</sup> *Ibid.*

Lors de l'approbation de « l'acte portant déclaration d'utilité publique d'un plan de reconstruction, d'aménagement, d'embellissement et d'extension », « les propriétaires de terrains en bordure des voies et places projetées devront se conformer aux règles édictées par la législation sur l'alignement et ne pourront édifier des constructions nouvelles sans avoir obtenu, au préalable, un permis de construire délivré par le maire ». En plus, « il ne pourra plus être édifié de constructions nouvelles, en bordure des voies ou places projetées, que suivant les alignements fixés ».

La Loi Cornudet affirme le rôle social des élus, des hommes de l'art, des architectes, de la Commission municipale, etc. dans une procédure qu'accentue l'emprise des urbanistes sur « le marché de l'urbain » avec leurs savoirs spécialisés<sup>200</sup>. En plus, la loi oblige à faire appel à un « homme de l'art » - une terminologie du 18<sup>e</sup> siècle où « art » signifie « technique » - pour l'élaboration des PAEE, sans préciser la profession ou le métier des personnes qui prennent en charge l'élaboration des plans.

Constituant un texte législatif fondamental de l'urbanisme de l'entre deux guerres en France métropolitaine, cette loi joue aussi un rôle important dans la conception urbaine et dans le cadre institutionnel des villes indochinoises, et particulièrement de la ville de Saïgon. En 1923, Ernest Hébrard nommé directeur du Service central d'architecture et d'urbanisme à Hanoi, créé par le Gouverneur Général Maurice Long, engage des architectes métropolitains et des spécialistes coloniaux formés sur le terrain, comme Delpech – responsable du Service des Bâtiments civils de l'Indochine et Pouyane – ingénieur du Service des Travaux publics. En s'alignant sur le cadre normatif de la Loi Cornudet de la métropole, Hébrard élabore le plan d'aménagement et d'extension de Saïgon, en mettant l'accent sur le zonage fonctionnel et identifiant les différents secteurs pour le développement de l'industrie et de l'exportation. Toutefois, son plan ne sera jamais réalisé<sup>201</sup>.

---

<sup>200</sup> Claude, Viviane, Saunier, Pierre-Yves, « L'urbanisme au début du siècle. De la réforme urbaine à la compétence technique », in *Revue Vingtième Siècle. Revue d'histoire*. N°64, octobre-décembre 1999. pp. 25-40.

<sup>201</sup> Tainturier, François, *op. cit.*, pp.89-90. Nous ne trouvons pas la trace de ce plan.

Neuf ans après la promulgation de la première loi d'urbanisme de métropole, le Décret du 12 juillet 1928 est approuvé par le Président de la République Française. Il règlemente l'extension et l'aménagement des villes en Indochine<sup>202</sup>. Selon ce Décret, « il doit être établi, en Indochine, pour chaque ville érigée en commune, un plan général d'aménagement et d'extension fixant la largeur, la direction et le caractère des voies publiques existantes et à créer, les emplacements, l'étendue et la disposition des places, squares, jardins ou parcs, réserves boisées et espaces libres existantes et à créer, les servitudes à imposer dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation ou de l'esthétique ». Ce Décret détermine aussi le rôle des techniciens agréés par le Gouverneur Général pour dessiner ces plans ; en même temps, il confie la charge des terrains destinés à la construction aux propriétaires des dits terrains, en se conformant aux conditions fixées par arrêté du Gouverneur Général. Le plan du lotissement doit indiquer « les voies réservées à la circulation commune et les limites assignées à chaque îlot », et s'accorde aux indications du plan d'aménagement et d'extension (PAE), s'il existe sur ces terrains. Il faut aussi que les constructions urbaines respectent les alignements fixés et les servitudes du PAE.

De façon plus détaillée, l'Arrêté du Gouverneur Général de l'Indochine daté du 20 novembre 1930<sup>203</sup> détermine l'échelle d'un plan général d'aménagement et d'extension de la ville, comprenant au moins un plan d'aménagement du centre actuel à l'échelle du 1/500<sup>ème</sup> et un plan d'extension à l'échelle du 1/2000<sup>ème</sup>.

« Ces plans devront indiquer les zones résidentielles, industrielles, commerciales et maritimes, fixer la direction, la largeur et le caractère des voies à créer ou à modifier, déterminer les emplacements, l'étendue et les dispositions des places, squares, jardins et bains publics, terrains de jeux et de sports, parcs, garages, espaces libres, et indiquer les réserves boisées ou non à constituer ainsi que les emplacements destinés à des monuments, édifices, services publics, terrains d'atterrissage pour avions, etc. »

---

<sup>202</sup> Dossier de principe "Urbanisme" constitué par le 4<sup>e</sup> Bureau (1928-1935), CNA N°2 à HCMV, fond 2<sup>e</sup> Bureau, Goucoch, N°IIB 53/184 (3).

<sup>203</sup> *Ibid.*

En dehors de ces deux plans, il existe aussi deux autres plans : un plan d’alignement et un plan de nivellement, particulièrement lors de la remise de la demande de permis de construire auprès de l’autorité administrative compétente, qui peut limiter les immeubles à construire. Comme dans la Loi Cornudet, l’Arrêté de 1930 exige un programme déterminant les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques ainsi que toutes les autres conditions qui y sont relatives, et un « projet d’arrêté ». Concernant le lotissement<sup>204</sup>, l’Arrêté de 1930 régleme le dossier d’un projet de lotissement, y compris un plan d’aménagement<sup>205</sup>, un programme « faisant connaître la nature du sol et du sous-sol » et le cahier des charges des ventes ou locations « stipulant les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques du lotissement ». L’article 13 de cet arrêté confie au Maire de la ville d’exiger « que le projet de lotissement fasse réserve d’espace libre supplémentaire au delà du quart obligatoire et d’emplacements destinés à des édifices et services publics »<sup>206</sup>.

En mars 1931, dans une circulaire<sup>207</sup>, J. Krautheimer - Gouverneur de la Cochinchine - demande au Maire de la Ville de Saigon et au Président de la Commission municipale de désigner un homme de l’art, fonctionnaire ou non, ou une société qui « pourrait se charger de l’étude et de la confection des plans et des projets d’aménagement et

---

<sup>204</sup> Dans une note postale datée du 4 mars 1935 du Gouverneur Général de l’Indochine au Gouverneur Général de la Cochinchine concernant l’interprétation exacte à donner au mot « *lotissement* » employé dans l’Arrêté du 20 novembre 1930, il juge l’absence de définition du mot « *lotissement* » dans les textes des lois de 1919 et 1924 de la Métropole. En recherchant dans la jurisprudence, il utilise la déclaration de l’Arrêté du 18 novembre 1929 de la Cour d’appel de Grenoble, qui dit que « les lois des 14 Mars 1919 et 19 Juillet 1924 ayant été faites dans un esprit d’hostilité et de méfiance contre les lotissements, ne visaient que les seuls lotisseurs professionnels et ne s’appliquaient pas à un particulier qui, après avoir acheté un terrain pour y constituer son habitation, a vendu deux parcelles de ce terrain, jugée par lui trop vaste pour son usage personnel, à des personnes qui ont elles-mêmes fait bâtir sur les terrains ainsi acquis », afin d’estimer lui-même qu’il faut entendre par *lotissement* des « opérations de grande envergure tendant au morcellement de terrains relativement vastes en un grand nombre de parcelles ».

<sup>205</sup> Ce plan doit impliquer « le raccordement avec les voies publiques et s’ils existent avec les canalisations d’eau potable, les égouts et les distributions d’électricité du centre urbain ».

<sup>206</sup> Selon l’article 13, « les terrains qui doivent être affectés aux édifices et services publics donnent lieu à indemnité quelle que soit la superficie réservée ; l’indemnité pour les espaces libres ne sera due que pour la superficie qui sera imposée par les autorités » et « qui excède le quart obligatoire ».

<sup>207</sup> Circulaire N°86 du Gouverneur de la Cochinchine à Messieurs le Maire de la ville de Saigon, le Président de la Commission municipale de Cholon et les Administrateurs-Maires et Chef de province, daté du 12 mars 1931. Dossier de principe “Urbanisme” constitué par le 4<sup>e</sup> Bureau (1928-1935). CNA N°2 à HCMV, fond 2<sup>e</sup> Bureau, Goucoch, N°IIB 53/184 (3).

d'extension » à soumettre à l'agrément du Chef de la Colonie cinq mois après la date de la promulgation de l'Arrêté du 20 novembre 1930<sup>208</sup>.

Dans une autre circulaire<sup>209</sup>, le Gouverneur de la Cochinchine « n'a pas jugé opportun de créer un Service d'Urbanisme et des Travaux Publics, auquel aurait pu être confié le soin d'établir les plans d'aménagement et d'extension des villes et centres urbains ». Lorsque les dépenses résultant des travaux d'aménagement sont à la charge des villes, « il convient de leur laisser le soin d'établir leur plan, ce qui entrainera pour elles l'obligation de proportionner leurs exigences esthétiques à leurs capacités financières ». Toutefois, il affirme que les plans pourront être établis sous la direction des architectes, ceux-ci étant « seuls qualifiés pour faire des études d'urbanisme », avec la collaboration des ingénieurs.

En septembre 1931<sup>210</sup>, la Commission supérieure d'aménagement, d'embellissement et d'extension de villes est instituée par le Gouverneur Général de l'Indochine, dans le but « d'établir ou de préciser les règles générales de nature à guider les Municipalités dans l'application du présent arrêté et donner son avis sur toutes les questions et tous les projets qui lui sont renvoyés par le Gouverneur Général... »<sup>211</sup>. Par ce même arrêté, la Commission d'aménagement et d'extension des villes de la Cochinchine est créée. Elle est en charge de donner son avis « sur les plans et projets établis par les municipalités », « sur les dérogations qui, en raison de difficultés spéciales ou de besoins locaux peuvent être apportées aux principes posés par la Commission supérieure consultative de l'Indochine », « sur les servitudes esthétiques ou hygiéniques, résultant des plans et

---

<sup>208</sup> Article 6, Arrêté du Gouverneur Général de l'Indochine daté du 20 novembre 1930.

<sup>209</sup> Circulaire N°195 du Gouverneur de la Cochinchine à Messieurs les Présidents des Commissions Municipales de Saigon et de Cholon, etc., daté de 1931. Dossier de principe "Urbanisme" constitué par le 4<sup>e</sup> Bureau (1928-1935). CNA N°2 à HCMV, fond 2<sup>e</sup> Bureau, Goucoch, N°IIB 53/184 (3).

<sup>210</sup> Arrêté N°300-S du Gouverneur Général de l'Indochine, daté du 21 septembre 1931. Dossier de principe "Urbanisme" constitué par le 4<sup>e</sup> Bureau (1928-1935). CNA N°2 à HCMV, fond 2<sup>e</sup> Bureau, Goucoch, N°IIB 53/184 (3).

<sup>211</sup> Article 5, Arrêté du Gouverneur Général de l'Indochine daté du 20 novembre 1930.

projets qui lui sont soumis », et « sur les affaires que les Chefs d'Administration locale jugent utile de lui soumettre »<sup>212</sup>.

Bien armée par un ensemble des textes législatifs concernant l'élaboration des plans d'aménagement et d'extension, les municipalités de Saigon et Cholon durant les années 1920-30, ne mettent pourtant jamais ces plans en œuvre, faute de moyens financiers et de forte volonté politique des gouvernements locaux et de la Cochinchine. L'idée du régime colonial français de créer une ville de Saigon bien adaptée aux normes esthétiques et techniques, exigées par la loi Cornudet de 1919, n'est jamais réalisée en absence d'un plan d'aménagement complet malgré l'exécution de certains projets urbains (comme le percement du boulevard Saigon-Cholon - aujourd'hui rue Trần Hưng Đạo) ou l'aménagement de quartiers résidentiels et commerciaux vietnamiens (comme celui de Tân Định) pendant cette période.

L'établissement d'un Service d'urbanisme et des travaux publics, qui pourrait s'occuper d'établir ces plans d'aménagement et d'extension, n'est jugé important pour les villes de Saigon et Cholon qu'à partir des années 1940, sous l'autorité de Cerutti. Toutefois, le projet d'urbanisme de la région de Saigon-Cholon de Puginaire-Cerutti de 1943 reste également sur le papier.

Si le projet de Puginaire et Cerutti exprime l'ambition des Français à Saigon, donnant à la ville une opportunité de modernisation, les grands événements politiques mettent fin à leur rêve de « Perle de l'Extrême-Orient ». Après la guerre d'Indochine de 1954, le Vietnam est divisé en deux : le Vietnam du Nord et le Vietnam du Sud, par une nouvelle frontière située au 17<sup>e</sup> parallèle. Saigon devient la Capitale de la République du Vietnam, rassemblant tous les établissements publics déménagés de Hanoi et accueille les vagues de migration du Nord et du Nord du Centre du Vietnam.

---

<sup>212</sup> Article 4, Arrêté du Gouverneur Général de l'Indochine daté du 20 novembre 1930.

## **II.2. Gestion du centre avant 1975**

Dans un contexte de guerre de 1954 à 1975, la municipalité de Saigon, centre politique et économique du Vietnam du Sud, rencontre de multiples difficultés avec les mouvements de migration et l'instabilité sociale qui introduisent une situation incontrôlable de gestion urbaine, y compris de l'espace central. Politiquement, l'ancien régime politique ne peut pas appliquer de mesures strictes vis-à-vis des occupations et constructions illégales. De plus, faute de budget, les programmes de construction et de régénération urbaine dépendent en majeure partie de la participation des promoteurs privés. Durant cette époque, pour satisfaire les nouveaux besoins, le centre de Saigon est aussi un lieu privilégié de développements en hauteur par les investisseurs privés.

### ***II.2.1. Vagues de migration et crise urbaine***

Saigon accueille continuellement les vagues de migration, qui entraînent une crise urbaine dans toute la ville, en particulier dans son centre.

La première vague commence lors de la Première guerre d'Indochine de 1944-1945, quand de nombreux habitants quittent Saigon pour émigrer vers les provinces afin d'éviter les attaques des Japonais, puis celles des alliés. Toutefois, très vite après la guerre, ces citoyens retournent dans la capitale, accompagnés par une foule de paysans originaires des provinces du Sud et du Centre qui se réfugient à Saigon pour éviter les conflits entre les Français et le Viêt Minh, entre les Français et les sectes Cao Đài, Hòa Hảo<sup>213</sup>. Ils cherchent également de nouvelles opportunités économiques dans un contexte de la fausse prospérité, entretenue par le corps expéditionnaire, où la production locale diminue fortement et le volume de produits importés augmente rapidement. Si, en 1946 la population de Saigon est estimée à environ 500.000 habitants, en 1951, la ville accueille

---

<sup>213</sup> Pairaudeau, Natasha, Tainturier, François, « De Saigon à Hô Chi Minh ville, croissance et changements depuis 1945 », in Lê, Quang Ninh, Doyet, Stéphane (éd.), *Saigon, Architecture-Urbanisme, 1698-1998*, HCMV, Maison d'édition de HCMV, 1998, p.201.



1.600.551 habitants, dont 998.000 Vietnamiens, 2.141 Cambodgiens, 17.410 Européens, 583.000 Chinois et des Laotiens<sup>214</sup>.

Après les Accords de Genève en 1954, Saigon reçoit deux types de nouveaux habitants. Premièrement, les maquisards de la Résistance anti-française originaires des provinces du Centre ou du Sud du Vietnam, qui, après la guerre, restent au Sud. Ils résident particulièrement à Saigon pour surveiller, sous l'ordre du Việt Minh, la réalisation des accords, mais aussi plus simplement pour vivre leur vie ordinaire de travailleurs manuels ou intellectuels. Deuxièmement, pendant 300 jours, une vague de population du Nord, composée de fonctionnaires, d'officiers supérieurs, de commerciaux ou industriels et, principalement des catholiques, arrive dans la capitale du Vietnam du Sud, sous la forme d'une organisation formelle du gouvernement de l'ex-roi Bảo Đại. De juillet 1954 à mai 1955, 860.000 habitants immigrent dans la capitale, ils se répartissent à Saigon et aux alentours durant les années 1955-1957<sup>215</sup>. Si les fonctionnaires, les officiers supérieurs, les bourgeois commerciaux ou industriels, souvent originaires d'Hanoi, choisissent les quartiers centraux de Saigon pour acheter leur maison et y reprendre leur vie, les catholiques établissent leurs communautés religieuses dans les zones périphériques au Nord de Saigon (à Phú Nhuận, Tân Bình, Gò Vấp, Thủ Đức), selon leurs paroisses d'origine du Nord : Bùi Chu – Phát Diệm, Tân Sa Châu, Tân Chí Linh, Tân Việt, Tân Phú, Nghĩa Hưng, Nghĩa Hòa, etc.<sup>216</sup> En 1956, sous le régime du Président Ngô Đình Diệm, face aux menaces des Chinois communistes à Cholon, une loi visant à retirer tout droit à exercer certains métiers pour les étrangers (particulièrement les Chinois et les Français) est promulguée. Alors que certaines grandes entreprises chinoises doivent être

---

<sup>214</sup> Quach-Langlet, Tâm, « Saigon, capitale de la République du Sud du Vietnam (1954-1975), ou une urbanisation sauvage », in Lafont, Pierre-Bernard (éd.), *Péninsules indochinoises, Etudes urbaines*, L'Harmattan, Paris, 1991, p.190; Lê, Văn Lắm, « Nhận xét về vấn đề chỉnh trang đô thành (Remarque sur le problème d'aménagement de la ville) », in *Tập san Văn hóa-Kỹ thuật-Kiến trúc (Bulletin de Culture-Technique-Architecture)*, Saigon, 1968.

<sup>215</sup> Comité d'Aide à la Réimplantation des Réfugiés du Nord-Vietnam, *Rapport sur la Situation des Réfugiés du Nord-Vietnam*, 1955, p.15, cité d'après Pairaudeau, Natasha, Tainturier, François, *op. cit.*, p.201.

<sup>216</sup> Lê, Mậu Hãn, Trần, Bá Đệ, Nguyễn, Văn Thụ, (Eds.), « Sài Gòn dưới thời Mỹ ngụy » (Saigon sous le régime de l'ancien gouvernement et des Américains), in Lê, Mậu Hãn, Trần, Bá Đệ, Nguyễn, Văn Thụ, (Eds.), *Đại cương lịch sử Việt Nam, Tập 3, 1945-1995 (Histoire général du Vietnam, Tome 3, 1945-1995)*, Maison d'édition de l'Education, 1998.

vendues aux Vietnamiens, les bourgeois commerçants nordistes prennent en charge des boutiques françaises et chinoises dans le centre de Saigon<sup>217</sup>. Plusieurs établissements au centre de Saigon changent ainsi de propriétaires.

La troisième vague de migration débute en 1959, lorsque la lutte armée contre les Communistes du Sud dans les régions rurales au Sud du Vietnam s'intensifie sur la décision du gouvernement de Ngô Đình Diệm<sup>218</sup>. En outre, suite au plan du régime de Ngô Đình Diệm et de l'armée américaine de février 1962, visant à établir des hameaux stratégiques dans les régions rurales du Sud du Vietnam et prévoyant d'entasser 10 millions d'habitants du Sud dans 17.000 hameaux stratégiques en 18 mois<sup>219</sup>, de nombreux habitants quittent leurs villages pour s'installer dans les grandes villes. Le gouvernement américain soutient le développement industriel de la région Saigon-Cholon-Biên Hòa<sup>220</sup> qui, de fait, attire la population rurale par ses possibilités d'emploi. Cette population espère aussi, en se rapprochant de la ville, se protéger de la guerre.

Cette troisième vague conduit à l'expansion de la ville vers le Nord et le Nord-est. La majorité des réfugiés s'installent à Gia Định à cause des prix fonciers modérés comparés aux autres secteurs et d'une gestion urbaine moins stricte. Les autres, les plus fortunés, cherchent des parcelles nouvellement aménagées entre Saigon et Cholon. Toutefois, les conditions de vie dans ces quartiers populaires restent misérables, sans services urbains.

Il faut souligner aussi que dès 1961, des conseillers et des militaires américains affluent à Saigon, apportant avec eux des changements sociaux, culturels et physiques brutaux dans

---

<sup>217</sup> Pairaudeau, Natasha, Tainturier, François, *op. cit.*, p.203.

<sup>218</sup> La loi N°10/50 du 1959, créant la Cour militaire mobile pour juger les Communistes. Durant les années 1955-1960, 48.259 Communistes du Sud sont arrêtés.

<sup>219</sup> Nguyễn, Đắc Xuân, “*Quốc sách ấp chiến lược*” - một sản phẩm chính trị thâm độc của Ngô Đình Nhu tan theo số phận gia đình họ Ngô. (« Les hameaux stratégiques » - une politique sournoisement méchante de Ngô Đình Nhu échouée avec la destinée de la famille Ngô), 2009, <http://sachhiem.net/NDX/NDX018.php>. (Consulté en janvier 2013).

<sup>220</sup> Durant les années 1955-1960, le gouvernement américain soutient le gouvernement du Vietnam du Sud avec près de deux milliards de dollars américains. 70% des équipements industriels du Sud du Vietnam s'installent dans la région de Saigon-Cholon-Biên Hòa, se concentrant sur les produits de consommation courante et les produits pour la guerre, en l'absence de l'industrie lourde, et dépendant des matières premières, des matériaux, des équipements importés du Japon et des E.U. Voir : Lê, Mậu Hãn, Trần, Bá Đê, Nguyễn, Văn Thư, (Eds.), *op. cit.*

la capitale du Sud du Vietnam. Le centre de Saigon regroupe les quartiers des classes aisées avec les villas, les immeubles à plusieurs étages, les hôtels, les boutiques de luxe, s'insérant dans le maillage des bâtiments administratifs. Cholon, lui, est connu pour ses casinos, dancings, fumeries d'opium, bordels, et autres établissements au service des militaires américains se mêlant au maillage des compartiments chinois insalubres. Les vagues de migrations vers Saigon entraînent une situation critique en termes de gestion urbaine, avec les constructions illégales et les bidonvilles.

### ***II.2.2. Les cités (« cư xá ») : une nouvelle forme d'investissement individuel dans les programmes de construction et de régénération urbaine***

En 1951, avec à l'aide financière américaine, un Office national d'habitation (*Quốc gia kiến ốc cục*) est créé au sein du gouvernement de l'Etat de Vietnam dans le but de résoudre la pénurie de logement qui sévit dans presque toutes les villes et les bourgs du Sud du Vietnam. Cet organisme est renommé Section d'exploitation et de construction (*Ban Doanh lý Kiến thiết*) en 1958 sous le régime de Ngô Đình Diệm. Dès 1965, il est intégré au Service général de la construction et de l'urbanisme (*Tổng nha Kiến thiết và Thiết kế đô thị*). Sa politique pour résoudre la pénurie de logement est, premièrement, de construire lui-même des habitations populaires et des cités pour les fonctionnaires destinées à la location ou à la vente à tempérament à long terme (de 8 à 12 ans) ; et deuxièmement, d'assister les promoteurs privés ou les établissements dans l'emprunt à long terme (de 5 à 10 ans). Les ressources financières de la Section d'exploitation et de construction proviennent des intérêts accumulés par la Loterie de construction (*Xổ số kiến thiết*), les loyers des propriétés appartenant à la Section et les intérêts des emprunts. En dehors de cette Section, un autre appareil doit être mentionné au niveau municipal, il s'agit de l'Office de réglementation du prix des habitations (*Gia cư liên giá cuộc*)<sup>221</sup>. Dans un contexte de pénurie de terrains urbains où les terrains vacants sont occupés illégalement par les paillotes, l'Office de réglementation du prix des habitations doit donc

---

<sup>221</sup> Lettre officielle du Directeur général de construction et d'urbanisme N°246-TGDKT/VP au Secrétaire général du Palais du Premier Ministre, datée du 27 janvier 1965. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

aussi louer des terrains privés pour construire les cités, en complément de l'achat de terrains à bâtir. Avant 1965, sans directives du Service général de construction et d'urbanisme et en l'absence de plan d'aménagement de Saigon, la Section d'exploitation et de construction et l'Office de réglementation du prix des habitations doivent désigner eux-mêmes les sites pour établir les cités.

De 1952 à 1963, 13.250 logements sont construits par l'Office national d'habitation et par la Section d'exploitation et de construction (cela revient à construire 1.100 logements chaque année)<sup>222</sup>. 103.846.000 dongs sont prêtés aux promoteurs privés et 207.234.000 dongs aux établissements pour la construction des logements<sup>223</sup>. Toutefois, ces initiatives ne satisfont pas les besoins de logements des habitants. Durant les années 1955-1958, quand les opérations de construction dirigées par l'Office nationale d'habitation sont les plus nombreuses, la plupart des cités construites pour accueillir les nouveaux immigrants se situent dans les nouvelles zones urbanisées de Saigon, par exemple à Bình Thới (arrondissement 11), Xóm Củi (arrondissement 8), Chánh Hưng, Vĩnh Hội - Lý Nhân (arrondissement 4), Trương Minh Giảng (aujourd'hui rue Lê Văn Sĩ), Phú Thọ Hòa, Tân Quý Đông. Les nouvelles constructions de cet Office dans le centre existant sont en revanche encore limitées. Nous pouvons en relever quelques-unes, par exemple les cités populaires à Thị Nghè construites en 1956, à Trương Minh Ký - aujourd'hui rue Nguyễn Thị Diệu, et à Phật Ấn – une allée sur le boulevard Trần Hưng Đạo<sup>224</sup>. En général, avant 1963, la Section d'exploitation et de construction fonctionne relativement lentement, ayant tendance à construire des cités luxueuses sous le régime de Ngô Đình Diệm, au lieu de cités plus populaires<sup>225</sup>. Nous pouvons mentionner la cité Nguyễn Tri Phương, composée de villas construites avant 1958 par l'Office de réglementation du prix

---

<sup>222</sup> *Ibid.*

<sup>223</sup> *Ibid.*

<sup>224</sup> Rapport sommaire N°2679-CC/HC du Ministre des Travaux publics et du transport au Chef de cabinet du Premier Ministre, daté du 3 juin 1964, concernant les problèmes de construction. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>225</sup> Lettre officielle du Directeur général de la construction et de l'urbanisme N°246-TGDKT/VP au Secrétaire général du Palais du Premier Ministre, datée du 27 janvier 1965. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

des habitations, ou les cités construites en « maisons-tubes », comme les cités Dân Sinh, Kiến thiết (aujourd'hui rue Nguyễn Văn Trỗi).

Après le coup d'Etat en novembre 1963<sup>226</sup>, les officiers généraux prennent le pouvoir. Pour satisfaire les besoins de logement de la population travailleuse, le nouveau gouvernement prévoit de réaliser un programme de construction d'habitations à prix modéré, composé de 4500 logements à Saigon et aux alentours et de 1331 logements dans les provinces au Sud du Vietnam<sup>227</sup>. En 1965, un autre programme de grande envergure concernant la construction de logements pour la population de Saigon est planifié par l'USOM, la Société grecque Doxiadis, le Ministère des Travaux publics et le Ministère de la Société, sur 35 ans, affirmant aussi la volonté politique du gouvernement militaire. Plusieurs buts sont recherchés par ce programme : premièrement, décongestionner les quartiers trop peuplés ; deuxièmement, redistribuer géographiquement la population saïgonnaise et troisièmement, réorganiser la vie sociale et économique, ainsi que les conditions d'éducation, de santé publique et de sécurité pour la ville de Saigon. Cependant, le gouvernement du Sud définit toujours ces initiatives comme étant des outils politiques pour consolider son image et son prestige, réorganiser le système administratif et politique d'encadrement des habitants afin de mieux contrôler la population, assurer la sécurité par le zonage de différents quartiers résidentiels pour les différentes classes, et prévenir l'incursion des Communistes<sup>228</sup>. Une des initiatives de ce programme, subventionnée par les Américains et proposée par la firme Doxiadis, est d'aménager une cité de 1000 logements à Thủ Thiêm.

---

<sup>226</sup> Le coup d'Etat en novembre 1963 est un coup d'Etat militaire par les officiers généraux du Vietnam du Sud, renversant le gouvernement du Président Ngô Đình Diệm avec l'appui du gouvernement américain. Cet événement entraîne la chute du gouvernement de la Première République du Vietnam et la naissance de la Deuxième République du Vietnam.

<sup>227</sup> Rapport sommaire N°2679-CC/HC du Ministre des Travaux publics et du transport au Chef de cabinet du Premier Ministre, daté du 3 juin 1964, concernant les problèmes de construction. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>228</sup> Lettre officielle N°49-BXH/VPTT du Ministre de la Société au Premier Ministre, datée du 8 avril 1965. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

En outre, le gouvernement lance des programmes de promotion des constructions privées. A partir de décembre 1963, le Premier Ministre du gouvernement provisoire Nguyễn Ngọc Thơ enjoint au Ministre des Travaux publics de reconstruire les cités de Phú Lâm A et B, d'encourager la création de sociétés privées ou mixtes pour construire des logements à prix modéré, de soutenir la construction des habitations par le crédit et par la simplification du processus de délivrance des permis de construire, etc.<sup>229</sup> Le Service général de la construction et de l'urbanisme promeut également les constructions privées en diminuant les impôts pour les locataires de ces logements à prix modéré, pour la construction de ce type d'habitat, pour l'acquisition de terrains vacants, etc. L'établissement d'une cité populaire à Thị Nghè par la société de textile Phú Hữu et d'une cité de la communauté religieuse à Phú Thọ sont des exemples de promotion des investissements privés et associatifs dans la construction des cités populaires.<sup>230</sup> Les logements à prix modéré destinés à être loués ou vendus à terme sont alloués, en priorité, aux familles délogées pour libérer les terrains destinés aux futures cités, aux familles des héros morts pour la patrie et des invalides, aux familles dont la maison a été incendiée, aux familles dans des situations spéciales, et finalement, aux soldats, artisans, employés, et ouvriers<sup>231</sup>.

Selon l'architecte en chef Nguyễn Duy Đức dans sa lettre officielle de 1965, ce programme de construction, bien qu'étant de grande envergure, ne satisfait pas les besoins réels des villes au Sud du Vietnam, 12.000 logements manquent encore. Il est impossible de compter seulement sur les établissements publics pour réaliser ce programme. Il faut donc encourager les promoteurs privés et les associations à y participer. En outre, le gouvernement doit construire des cités populaires pour la vente à

---

<sup>229</sup> Lettre officielle du Premier Ministre N°39-TTP/VP/TTK au Ministre des Travaux publics, datée du 2 décembre 1963. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>230</sup> Rapport sommaire N°2679-CC/HC du Ministre des Travaux publics et du transport au Chef de cabinet du Premier Ministre, daté du 3 juin 1964, concernant les problèmes de construction. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>231</sup> Circulaire N°161-BCC/NSKTVL/2 du Ministre des Travaux publics et du transport, daté du 8 janvier 1964, concernant les conditions pour l'attribution de logements à prix modéré, de logements à louer ou à acheter à tempérament. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

terme à ceux ayant un petit budget, et proposer des prêts pour les acquéreurs à petits budgets, afin qu'ils construisent eux-mêmes leurs logements (ces derniers peuvent profiter de l'exemption de l'impôt sur le bâti et sur le foncier pour les propriétés bâties)<sup>232</sup>. En novembre 1966, la Section d'exploitation et de construction a publié deux règlements concernant la construction des cités dans le but d'encourager la participation des particuliers et des coopératives dans ce programme d'habitation<sup>233</sup> : le premier sur les prêts du Fonds de construction des cités aux fonctionnaires et le deuxième sur la concession de terrains de la Section d'exploitation et de construction aux Coopératives de construction des logements aux fonctionnaires et militaires.

Après l'Offensive générale et le soulèvement des troupes de libération du Sud en 1968 qui détruisent plusieurs quartiers résidentiels de Saigon, y compris les quartiers construits selon les plans d'aménagement et les quartiers « informels » construits illégalement par les habitants, la question de la rénovation de ces quartiers demeure importante. Pour ceux qui sont construits selon les plans d'aménagement, la rénovation et la reconstruction des maisons détruites peuvent être faites par les propriétaires avec l'assistance du gouvernement. Les problèmes sont plus compliqués à régler pour les quartiers informels formés de maisons construites sur les marais ou sur les terrains résidentiels sans aucun plan d'aménagement et dotés d'infrastructures médiocres, loués légalement ou occupés illégalement. Ces quartiers subissent les incendies (à cause des matériaux légers utilisés pour construire les maisons), les épidémies liées à un environnement insalubre, les litiges entre les propriétaires et les occupants illégaux, et l'insécurité suscitée par les Communistes. Pendant plusieurs d'années, il est difficile aussi pour le gouvernement de libérer les terrains pour réaménager ces quartiers, notamment dans le cas de propriétés privées. A l'occasion des événements de 1968<sup>234</sup>, le réaménagement de ces quartiers devient une des tâches primordiales pour le gouvernement du Sud. Pour simplifier le

---

<sup>232</sup> Lettre officielle du Directeur général de construction et d'urbanisme N°246-TGDKT/VP au Secrétaire général du Palais du Premier Ministre, datée du 27 janvier 1965. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>233</sup> CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°23184.

<sup>234</sup> Voir la note N°147.

cadre législatif afin de réaliser cette tâche urgente, un projet de loi est étudié<sup>235</sup>. Il concerne un processus spécial sur le rétablissement du droit de propriété et sur le projet de réaménagement des quartiers détruits par la guerre.

De février à juin 1968, la délivrance des permis de construire pour les édifices de grande taille (comme les immeubles d'habitation ou de bureaux) est suspendue pour les promoteurs privés, évitant ainsi la pénurie et l'augmentation de prix des matériaux et de main-d'œuvre indispensables pour reconstruire les logements des victimes des événements de 1968<sup>236</sup>. En mars 1968, la rénovation de deux cités endommagées est mise en chantier. Il s'agit des cités de An Quang (900 logements) et de Bàn Cờ (1396 logements) toutes deux en béton armé. Les travaux sont achevés en fin d'année 1968. Les deux autres cités en reconstruction en 1968-1969 sont les cités de Minh Mạng (aujourd'hui rue Ngô Gia Tự) (3000 logements grâce à l'aide étrangère) et de Nguyễn Kim – Nguyễn Văn Thoại (aujourd'hui rue Lý Thường Kiệt) (2000 logements en matériaux préfabriqués)<sup>237</sup>. Dès avril 1968, l'Office général d'habitation (*Tổng cục gia cư*)<sup>238</sup> (Ministère des Travaux publics) occupe le rôle de maître d'ouvrage pour la reconstruction des logements des victimes de la guerre à Saigon et à Gia Định<sup>239</sup>. Pour effectuer ce programme de reconstruction, l'Office général d'habitation peut utiliser plusieurs ressources financières, telles que les comptes spéciaux du budget de l'Etat ou les subventions étrangères, les patrimoines acquis par les individus ou par les associations, les comptes de l'Office général des habitations et les recettes irrégulières.

---

<sup>235</sup> Rapport du Ministère des Travaux Publics, daté de 1968. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°24057.

<sup>236</sup> Circulaire N°51TT/P.Th.T/PC2 du Premier Ministre, datée du 27 février 1968 et Circulaire N°105-TT/P.Th.T/PC/2 du Premier Ministre, datée du 22 juin 1968. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°24039.

<sup>237</sup> Brochure « *Triển lãm Tái thiết và xây dựng tại Phòng thông tin đô thành do Bộ Công chánh và Giao thông vận tải tổ chức* » (Exposition sur la Reconstruction et sur la construction à la Salle d'information de la ville du 30 octobre jusqu'au 10 novembre 1968, organisée par le Ministère des Travaux publics et du Transport). Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°24039.

<sup>238</sup> Décret N°712-SL/CC du Ministère des Travaux publics daté du 7 août 1967 ordonne la réorganisation de la Section d'exploitation et de construction en l'Office générale des habitations. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°24039.

<sup>239</sup> Décret N°32-SL/Th.T/PC/3 du Premier Ministre, daté du 1<sup>er</sup> avril 1968. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°24039.



La cité de Bàn Cờ (aujourd'hui nommée Nguyễn Thiện Thuật, située dans l'arrondissement 3) (Illustration II.2.1) est caractérisée par des logements de 42m<sup>2</sup> (3,5 mètres de largeur et 12 mètres de profondeur), dont les parties arrières sont attachées côte à côte. Deux couloirs longent la face de ces logements sur chaque étage, et deux escaliers desservent un immeuble, qui comprend un rez-de-chaussée et quatre étages. Avec des détails architecturaux simples dans le but d'économiser le budget de construction, cette cité est représentative de l'aboutissement des efforts de l'ancien régime pour répondre aux besoins urgents de la population saigonnaise. La politique du gouvernement pendant cette période est de réquisitionner les terrains, remembrer les parcelles petites et irrégulières pour disposer de grands terrains à bâtir, supprimer les taxes d'enregistrement et les rentes foncières pour encourager les investissements privés dans la construction des logements et livrer de 15.000 à 20.000 logements chaque année à Saigon<sup>240</sup>. Les autres cités construites durant cette période sont celles de Cô Bắc et Cô Giang (dans l'arrondissement 1), destinées aux cadres, aux officiers et à la population active de Saigon.

Ces cités populaires, dites « de style américain », contribuent aux nouvelles caractéristiques typologiques du cadre bâti de l'espace central de Saigon ; il s'agit d'un type de logement populaire moderne avec les espaces exigus, contrairement aux cités coloniales, qui servent une classe française ou vietnamienne aisée, comportant des agencements plus spacieux abritant un nombre d'habitants moins élevé et où les conditions de vie étaient nettement plus confortables et luxueuses.

---

<sup>240</sup> Lettre officielle du Ministère des Travaux publics et du transport N°107-P.Th.T/PC2 au Palais du Premier Ministre, datée du 6 février 1969. Voir : *Ibid.*

**Illustration II.2.1.** Cité de Bàn Cờ (aujourd'hui nommée Nguyễn Thiện Thuật, située dans l'arrondissement 3). Extrait du plan cadastral et la situation du quartier daté en 2006 (Source : SUAHCMV, Nguyễn Cẩm Dương Ly).



En définitive, face à la pénurie de logements populaires et aux conflits sociaux, les autorités de l'ancien régime de Saigon, avec l'assistance technique et financière des Américains, font montre de grands efforts et obtiennent des résultats positifs dans l'aménagement et la construction des cités populaires, qui sont leur préoccupation depuis la fin de décennie 1950 jusqu'à la défaite en avril 1975. Cependant, faute de moyens financiers publics, la participation des promoteurs privés dans la construction de ce nouveau type de logement devient de plus en plus importante. En général, la construction

des cités populaires est loin d'être satisfaisante par rapport aux besoins de la population à Saigon, au regard de l'explosion démographique dans la ville.

### ***II.2.3. La gestion urbaine, volonté politique et contrôle des initiatives individuelles : la question des "constructions désordonnées et illégales"***

Prolongeant l'esprit des textes réglementaires urbains de l'époque coloniale, les nouveaux règlements du régime postcolonial mettent l'accent sur l'hygiène des villes, y compris les règles sur les constructions privées. En mai 1954, une Ordonnance du Chef d'Etat Bảo Đại<sup>241</sup> fixe les conditions de la délivrance du permis de construire par le Maire avant la construction ou la réparation des maisons, demandant aux propriétaires, aux architectes ou aux entrepreneurs d'envoyer deux dessins (un plan et une élévation) du bâtiment aux autorités. En plus, par rapport aux maisons qui pourraient être dangereuses en termes de sécurité ou de santé pour les habitants ou les voisins, le Maire peut donner son avis pour demander la réparation du bâtiment ou interdire d'y vivre jusqu'à ce que les conditions sanitaires ou sécuritaires soient assurées. Les propriétaires peuvent être condamnés à une amende de 100\$ à 2000\$ et expulsés de leurs maisons, s'ils ne respectent pas les décisions des autorités. Ceux qui construisent leur maison sans permis de construire, peuvent être condamnés à une amende de 200\$ à 10.000\$, sans parler des autres peines. La volonté des autorités de contrôler l'espace architectural urbain de Saigon est alors évidente et remarquable.

Néanmoins, à la suite des Accords de Genève, entraînant une vague de migration du Nord au Sud du Vietnam de juillet 1954 jusqu'en mai 1955, le gouvernement, en l'absence de lieux d'accueil pour ces nouveaux migrants et dans un but politique d'assurer la sécurité publique, délivre une autre Ordonnance qui suspend l'expulsion des propriétaires, locataires, sous-locataires et occupants de paillotes ou de constructions légères bâties sur

---

<sup>241</sup> Ordonnance N°10 du Chef d'Etat Bảo Đại, datée du 16 mai 1954, concernant les règles sur l'hygiène de la ville. Les articles 57, 61, 63, 448, 450 et 451 sur les constructions privées. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

les terrains d'autrui situées dans les villes au Sud<sup>242</sup>, et en particulier, à Saigon, Cholon et Gia Định<sup>243</sup>. C'est pendant cette période qu'à Saigon apparaissent plusieurs nouvelles zones d'habitation occupées par les communautés nordistes, avec ou sans la reconnaissance du gouvernement.

Il faut attendre jusqu'en mai 1957, sous le régime de Ngô Đình Diệm, quand un Décret est approuvé pour le but de réordonner la situation des constructions illégales dans les villes du Sud du Vietnam, en règlementant les peines et les amendes relatives à ces constructions, ainsi que le délai de réponse des autorités à une demande de permis de construire des habitants<sup>244</sup>. Toutefois, dans le contexte du développement économique et urbain vigoureux que connaît Saigon grâce à l'aide américaine, une nouvelle vague de migration des régions rurales du Sud du Vietnam arrive de façon spontanée, dans la capitale, particulièrement à partir de 1959. Ces nouveaux habitants constituent des communautés informelles que les autorités saigonnaises rencontrent plusieurs difficultés à gérer. La pénurie de logement et le paysage urbain désordonné de ces quartiers sont parmi les grandes problèmes de la municipalité.

Cette situation devient critique et, en mars 1962 une campagne est relancée à l'encontre des constructions sans permis de construire ou ne correspondant pas aux documents réglementaires, nombreuses dans plusieurs villes au Sud du Vietnam<sup>245</sup>. Le Ministre de la Justice propose un projet de loi dans le but de mettre en œuvre les peines concernant les violations du droit de construction, de dénoncer l'approbation tacite, et de donner aux autorités le pouvoir d'intervenir immédiatement pour empêcher les constructions illégales, sans attendre les décisions judiciaires. D'ailleurs, « une campagne de presse »

---

<sup>242</sup> Ordonnance N°17 du Chef d'Etat Bảo Đại, datée du 12 juillet 1954 suspendant jusqu'à nouvel ordre l'exécution des décisions judiciaires concernant l'expulsion des occupants de paillotes ou constructions légères bâties sur les terrains d'autrui. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>243</sup> Arrêté N°764-NV du Ministère de l'Intérieur rendant l'Ordonnance N°17 du 12 juillet 1954 applicable aux occupants des terrains d'autrui situées sur le territoire de la Préfecture de Saigon-Cholon et du Chef-lieu de la province de Gia Định. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>244</sup> Décret N°112-a-KT/TKDT daté du 4 mai 1957. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>245</sup> Lettre officielle N°67-TTP/TTK/1/M du Secrétaire général du Palais du Président au Maire de Saigon, datée du 26 mars 1962, concernant les peines sur les constructions illégales. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

est lancée à l'initiative du Président Ngô Đình Diệm, indiquant les dégâts de tous ordres causés par des constructions illégales.

Une enquête générale sur les constructions illégales à Saigon est lancée par le Maire. Elle concerne les trois cas suivants : les constructions illégales sur les terrains publics destinés au logement, à la vente ou à la location, les constructions illégales sur les terrains privés (avec ou sans la location) et les constructions illégales effectuées sur les terrains par les propriétaires eux-mêmes. Selon cette enquête, les pratiques utilisées sont les constructions de bâtiments sur les terrains d'autrui sans l'accord des propriétaires et sans le permis de construire des autorités ; si les propriétaires demandent leur expulsion, les occupants illégaux s'enfuient, les intimident ou encore se font passer auprès de la presse pour des victimes injustement pourchassées par les propriétaires ; ils demandent ensuite aux propriétaires d'acheter à prix bas leurs terrains<sup>246</sup>. Au début, les constructions illégales sont d'abord en paillotes ou matériaux légers, puis reconstruites en bois et enfin en brique, entraînant des réclamations foncières.

Selon le deuxième rapport du Service d'hygiène de la ville<sup>247</sup>, toutes les mesures administratives (destruction des constructions illégales, arrestation des ouvriers, confiscation des matériaux, condamnation à une amende pécuniaire, poursuite en justice) n'ont aucun résultat dans la gestion urbaine. Les constructions dans les quartiers lotis ne respectent pas les règlements sur le zonage, à savoir les volumes, les servitudes de passage, les limites des rues, les lignes de construction, etc. En outre, les occupations illégales des terrains publics sont prépondérantes sur le territoire de Saigon, même en centre-ville et plusieurs exemples sont présentés par le Service d'hygiène.

Un des cas les plus connus de quartier illégal situé dans la limite du centre de Saigon est la zone de deux hectares du cimetière chrétien de Cầu Kho (Carte II.2.1), où depuis 1960, des paillotes sont construites illégalement sur les marais, les rigoles d'irrigation et même

---

<sup>246</sup> *Ibid.*

<sup>247</sup> Deuxième rapport du Service de l'hygiène au Maire de Saigon, daté du 13 avril 1962, concernant les constructions illégales. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

sur les tombes. Ce quartier informel, pour lequel le Service de la police et le Département d'hygiène de l'arrondissement sont intervenus régulièrement sans aucun résultat, réunit des personnes de diverses provenances, et devient un nid de maux sociaux. Concernant les terrains au centre-ville, particulièrement dans la zone réservée à la construction de villas, on remarque des cas où les propriétaires obtiennent la permission de construire des villas mais construisent en fait des « maisons-tubes » (exemple du 133-135 rue Nguyễn Du)<sup>248</sup> (Carte II.2.2).

Les terrains le long du canal Thị Nghè et de l'arroyo Bến Nghé – Tàu Hũ sont aussi des lieux d'accueil des migrants. Située dans le centre de Saigon, la zone des paillotes occupe un terrain d'environ 2 kilomètres de longueur sur 100 mètres de largeur (du bord du canal à la terre ferme) le long du canal Thị Nghè (Carte II.2.3). A l'exception d'un terrain public dans le hameau Bến Cỏ, la plupart des terrains sont privés. Ces hameaux aux conditions sanitaires et sécuritaires très mauvaises regroupent des travailleurs pauvres qui habitent dans des paillotes, des maisons en planches ou en briques sur pilotis, reliés par des ponts en planches. L'aménagement de ces hameaux est une tâche difficile et coûteuse pour les autorités de Saigon, bien que l'arrondissement ait proposé un programme de libération et d'aménagement de ces hameaux à long terme (cinq ans)<sup>249</sup>.

Les rives de l'arroyo Bến Nghé – Tàu Hũ (nommé anciennement Arroyo chinois) (Carte II.2.4), particulièrement celles des arrondissements 5 et 8, sont aussi occupées illégalement par des maisons en matériaux légers sur pilotis. Dans l'arrondissement 2 (aujourd'hui arrondissement 1), sur la partie du quai Bến Chương Dương, de la rue Calmette au boulevard Cộng Hòa (aujourd'hui rue Nguyễn Văn Cừ), adjacent au centre des affaires de Saigon, des centaines de maisons, y compris les paillotes et les grands bâtiments en matériaux durs, apparaissent sur le plan cadastral de Saigon, établi par le Service de la géographie de Saigon en 1964. Dans l'arrondissement 5 sur les terrains du

---

<sup>248</sup> Lettre officielle N°57-M/V.S du Chef de l'arrondissement 2 au Maire de Saigon, datée du 17 avril 1962. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>249</sup> Lettre officielle N°1315/HCQI du Chef de l'arrondissement 1 au Maire de Saigon, datée du 9 avril 1962. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

port de commerce de Cholon ou de la ville, 200 maisons de tous types (de grands ateliers aux paillotes) construites sur le quai Lê Quang Liêm (renommé Trần Văn Kiêu après 1975) et 300 maisons de tous types construites sur le quai Bến Hàm Tử sont recensées<sup>250</sup>. Des centaines de maisons en matériaux légers sont également dénombrées au bord de cet arroyo dans le territoire de l'arrondissement 8<sup>251</sup>. Les conditions de ces agglomérations informelles sont les mêmes que celles de Thị Nghè : absence d'installations sanitaires, espaces incontrôlables socialement et politiquement (les communistes se mêlent facilement aux habitants, exaltant la foule dans les mouvements populaires contre le gouvernement). Le gouvernement du Sud essaye d'enrayer ces nids de « maux sociaux » sans aucun résultat.

---

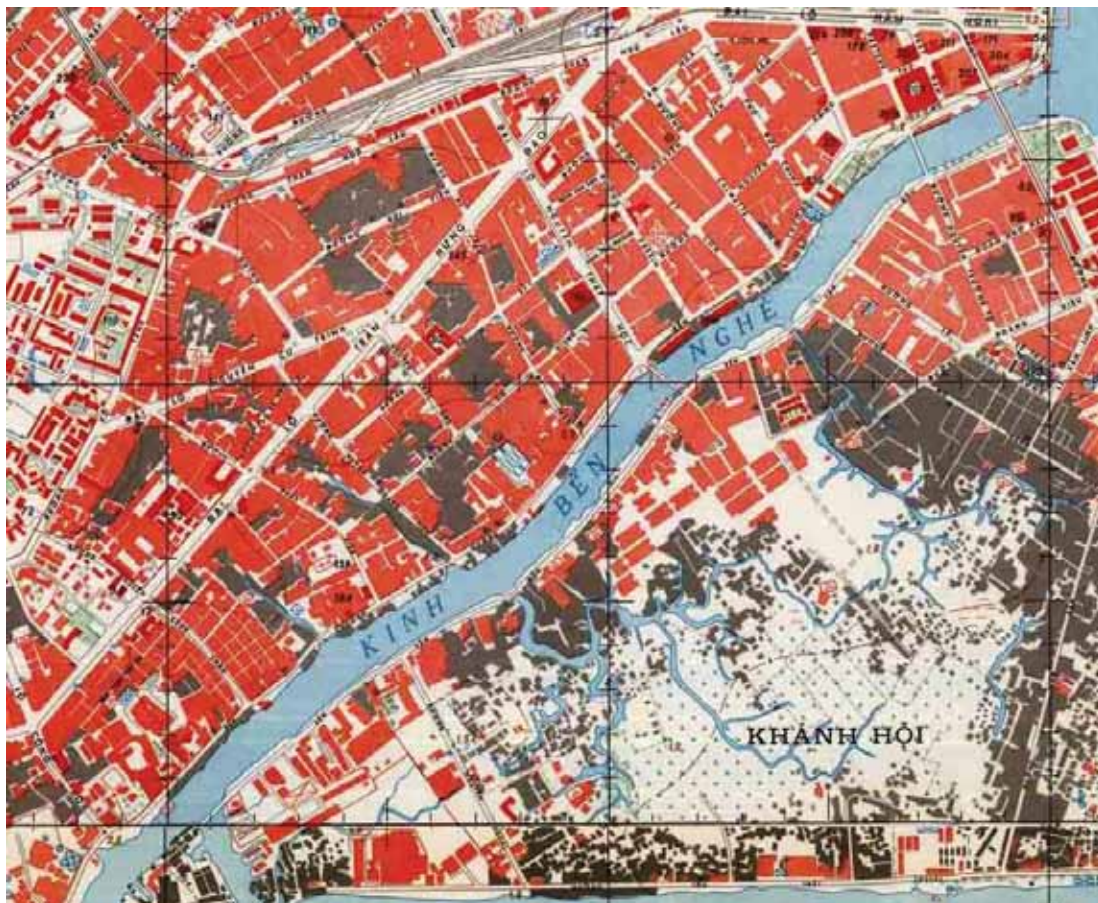
<sup>250</sup> Lettre officielle N°139-M-Q5/VS du Chef de l'arrondissement 5 au Maire de Saigon, datée du 12 avril 1962. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>251</sup> Lettre officielle N°42-M/Q8, datée du 9 avril, concernant le Tableau de déclaration des constructions illégales dans le territoire de l'arrondissement 8. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

**Carte II.2.1.** Extrait du Plan cadastral de Saigon daté de 1964. Quartier informel de Cầu Kho des maisons en bois (en gris) à l'intérieur d'îlot (Source : IPRAUS).



**Carte II.2.2.** Extrait du Plan cadastral de Saigon daté de 1964. Construction illégale des maisons en bois (en gris) le long du canal Thị Nghè (Source : IPRAUS).





**Carte II.2.3.** Extrait du Plan cadastral de Saigon daté de 1964. Construction illégale des maisons en bois (en gris) le long de l'arroyo Běn Nghé – Tàu Hũ (Source : IPRAUS).



Le décret-loi daté le 31 juillet 1962<sup>252</sup> est édicté comme le résultat d'une campagne contre la situation désordonnée dans les villes au Sud, manifestant la forte volonté du Président Ngô Đình Diệm de mettre de l'ordre dans les constructions privées. Les sanctions de ce décret-loi sont très strictes, incluant des amendes de 1000\$ à 100.000\$ et la détention jusqu'à 6 mois dans le cas de constructions et de grandes réparations des bâtiments réalisés sans permis des autorités. Ces sanctions sont doublées si la personne récidive. Les constructions et les réparations qui ne correspondent pas aux permis de construire et aux plans, sont sanctionnées d'une amende de 1000\$ à 100.000\$. Les récidives sont mises à l'amende et les peines d'emprisonnement vont de 6 jours à 3 mois. Les constructions et les réparations, sans permis de construire ou ne correspondant pas aux permis de construire, sont démolies par les occupants ou par les autorités, l'article 4 de ce décret-loi permettant aux autorités de démolir les constructions illégales, sans décision judiciaire. Néanmoins, le gouvernement du Sud est tenu de trouver un équilibre

---

<sup>252</sup> Décret-loi N°16/62 du Président Ngô Đình Diệm daté du 31 juillet 1962, concernant les sanctions contre les constructions et les réparations illégales des bâtis. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

entre, d'une part, les sanctions pour ceux qui violent les règlements urbains et, d'autre part, l'élaboration d'une image politique d'une société démocratique, s'opposant à celle du régime communiste autoritaire du Nord. De plus, les Communistes du Sud spéculent sur ces conflits sociaux pour développer des campagnes politiques contre le régime du Sud, ce qui empêche ce dernier de lutter efficacement contre ces violations.

Face aux exigences politiques, un Arrêté du Premier Ministre<sup>253</sup> ordonne le 24 avril 1964, le renvoi de l'expulsion des occupants des constructions illégales ; pour les constructions illégales réalisées avant cette date, dans le cas où il y aurait un mandat du tribunal, la décision du Premier Ministre est toujours exigée pour libérer les terrains. Le même mois, le Ministre des Travaux publics et du transport fixe une procédure simplifiée pour les constructions ou les grandes réparations sur les terrains d'autrui, qu'elles soient entreprises avec ou sans l'accord des propriétaires<sup>254</sup>. Ces permis de construire ou de réparer ne sont que provisoires, ne changent pas les titres de droit de propriété pour les terrains sur lesquels ces bâtiments sont construits ou réparés.

Cependant le mois suivant, une Circulaire du Ministre de l'Intérieur<sup>255</sup> est approuvée par le Premier Ministre, visant à prévenir les constructions désordonnées et les grandes réparations illégales. Elle affirme la volonté du gouvernement du Sud d'interdire systématiquement toutes les constructions désordonnées, qui gênent les programmes d'aménagement, entraînent une situation désorganisée, profitable aux Communistes et incontrôlable pour le Service de la Sécurité, et, en même temps, nuisent à la santé publique et provoquent des incendies (comme ceux à Khánh Hội et à Phú Thọ Hòa en 1963). Selon le Ministre de l'Intérieur, il faut que les autorités interviennent à temps dans

---

<sup>253</sup> Arrêté N°816-TTP/VP du Premier Ministre daté du 24 avril 1964. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>254</sup> Lettre officielle N°I.747/CC/HC du Ministre des Travaux publics et du transport aux Maires et Préfets, datée du 6 avril 1964, concernant la simplification de la procédure de construction. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>255</sup> Lettre officielle N°117-TTK/PT du Secrétaire général au Premier Ministre, concernant le projet d'une circulaire du Ministre de l'Intérieur prévenant les constructions désordonnées et les grandes réparations illégales. Lettre officielle N°106-TTP/TTK/1 du Secrétaire général au Ministre de l'Intérieur, datée du 23 mai 1964, concernant l'approbation du Premier Ministre pour le projet d'une Circulaire du Ministre de l'Intérieur. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

chaque cas pour éviter un chaos affectant l'image politique et coûteux en termes d'aménagement urbain. Par la suite, en juin 1964, le Ministre de l'Intérieur demande au Maire de Saigon et d'autres villes et aux Préfets, de mettre un terme à la situation de constructions désordonnées et illégales dans les villes du Vietnam du Sud, particulièrement depuis la Révolution du novembre 1963<sup>256</sup>. Le Ministre de l'Intérieur se réfère alors aux textes législatifs relatifs à l'aménagement des villes, textes en vigueur depuis l'époque coloniale et portant sur le contrôle des constructions privées<sup>257</sup>, ainsi qu'aux réglementations sur les constructions privées que nous avons mentionnées (Ordonnance du 16 mai 1954, Décret-loi du 31 juillet 1962, Arrêté du 24 avril 1964). Cependant, pour éviter les conflits politiques, le Ministre de l'Intérieur, en octobre 1964, valide, dans sa lettre officielle au Maire de Saigon et d'autres villes et aux Préfets<sup>258</sup>, la poursuite de l'application du Décret-loi du 31 juillet 1964 dont les peines ne sont appliquées qu'aux constructions illégales identifiées après le 24 avril 1964 – date à partir de laquelle le délai d'expulsion des occupants des constructions illégales est applicable ; les constructions illégales antérieures à cette date ne sont pas sanctionnées.

D'avril 1964 à janvier 1965, une dizaine de milliers de personnes est poursuivie pour constructions illégales, créant une situation plus défavorable politiquement pour le gouvernement de la République du Vietnam<sup>259</sup>. Selon le Ministre de l'Intérieur, alors que le gouvernement développe une politique de « conquête des cœurs », la poursuite peut entraîner le mécontentement de la population, particulièrement chez les petits patrons et les travailleurs. Selon le Décret-loi du 1962, ceux qui violent les règlements sur les

---

<sup>256</sup> Lettre officielle N°4855-B-BNV/HC1 du Ministre de l'Intérieur aux Maires de Saigon et d'autres villes et aux Préfets, datée du 3 juin 1964, concernant la prévention de toutes les constructions désordonnées ou les grandes réparations illégales. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>257</sup> Il s'agit des textes suivants : le Décret daté du 12 juillet 1928 sur l'aménagement et l'extension des villes en Indochine, l'Arrêté N°474-Cab/SG daté du 15 septembre 1951 obligeant toutes les villes, les chef-lieux, les chef-lieux d'arrondissement à établir un plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement, le Décret N°112-a/KT daté du 4 mai 1957 obligeant 36 villes à avoir les plans d'aménagement.

<sup>258</sup> Lettre officielle N°8763-B-BNV/HC1 du Ministre de l'Intérieur aux Maires de Saigon et d'autres villes et aux Préfets, datée du 16 octobre 1964, concernant les mesures face aux constructions ou grandes réparations illégales. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>259</sup> Lettre officielle N°28-BNV/HC10 du Ministre de l'Intérieur au Maire de Saigon, datée du 5 janvier 1965, concernant la poursuite de milliers de personnes pour constructions illégales. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

constructions illégales peuvent être poursuivies et emprisonnées pendant une durée de un à six mois. Par ailleurs, la pénurie de logement pour la majeure partie de la population active (y compris les employés publics et privés) est un des points en défaveur de ce gouvernement ; il paraît donc impossible de les punir pour un échec de la société. Le Ministre de l'Intérieur propose une politique de gestion plus tolérante vis-à-vis de ces sujets : pour les réparations illégales à l'intérieur des terrains privés, la peine se réduit au plus à une amende, la destruction des bâtis réparés illégalement n'est pas obligatoire ; pour les occupations illégales des espaces publics (comme les rues, les allées, etc.), les mesures sont plus strictes - destruction des bâtis illégaux et amende - toutefois, la poursuite n'est pas appliquée si l'occupant illégal conteste. L'occupation illégale des terrains privés et publics après le 24 avril 1964 est punie plus strictement, par la démolition des bâtis et, ensuite, la poursuite en justice si après un délai fixé, ces bâtis ne sont pas détruits. Pour les constructions illégales, les autorités font détruire ces bâtiments, confisquent les matériaux, appliquent des amendes et poursuivent dans le cas où les occupants y s'opposent.

En décembre 1967, un communiqué déposé auprès du Premier Ministre par l'Armée de la République du Vietnam<sup>260</sup> expose une situation d'occupation illégale des terrains publics, militaires et privés loués et utilisés par l'Armée, les constructions illégales des militaires y empêchant la réalisation des programmes d'urbanisme des gouvernements locaux et des programmes de construction et d'aménagement des casernes du gouvernement militaire. Des mesures de contrôle, d'interdiction, de propagande et de sanction sont proposées pour régler cette situation.

En 1972, encore une fois, un projet du décret-loi est édicté. Il concerne les sanctions des constructions et des grandes réparations illégales, mais les constructions illégales dans la capitale Saigon restent inscrites dans le paysage urbain de la ville.

---

<sup>260</sup> Communiqué N°62-P.Th.T/VOP/HC/TL de l'Armée de la République du Vietnam au Premier Ministre, daté du 27 décembre 1967, concernant l'occupation illégale des terrains publics, militaires et privés loués et utilisés par l'Armée de la République du Vietnam et les constructions illégales des militaires. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°23184.

On voit bien par ce qui précède que le gouvernement du Sud du Vietnam manifeste sa volonté de réorganiser l'environnement bâti des constructions privées à Saigon durant les années 1950-70. Néanmoins, les enjeux politiques et la situation de guerre avec le Nord du Vietnam empêchent de réaliser ces projets règlementaires. Pendant près de trente ans, l'ancien gouvernement de Saigon démontre son incapacité en matière de gestion urbaine. Celle-ci entraîne de graves conséquences auxquelles le gouvernement qui lui succédera devra faire face. En particulier, bien que le centre soit un espace privilégié, il subit aussi le phénomène d'occupation illégale des terrains d'autrui (dans les cimetières) ou public (le long des arroyos), introduisant une typo-morphologie des quartiers informels dans l'espace central. En ce qui concerne le quartier de villas coloniales, l'harmonie morphologique de ce quartier prestigieux de l'époque française se voit également affectée par l'apparition des lotissements illégaux de maisons-tubes.

#### ***II.2.4. Lotissements privés en maisons-tubes dans la zone réservée à la construction des villas et impuissance des outils de gestion spatiale***

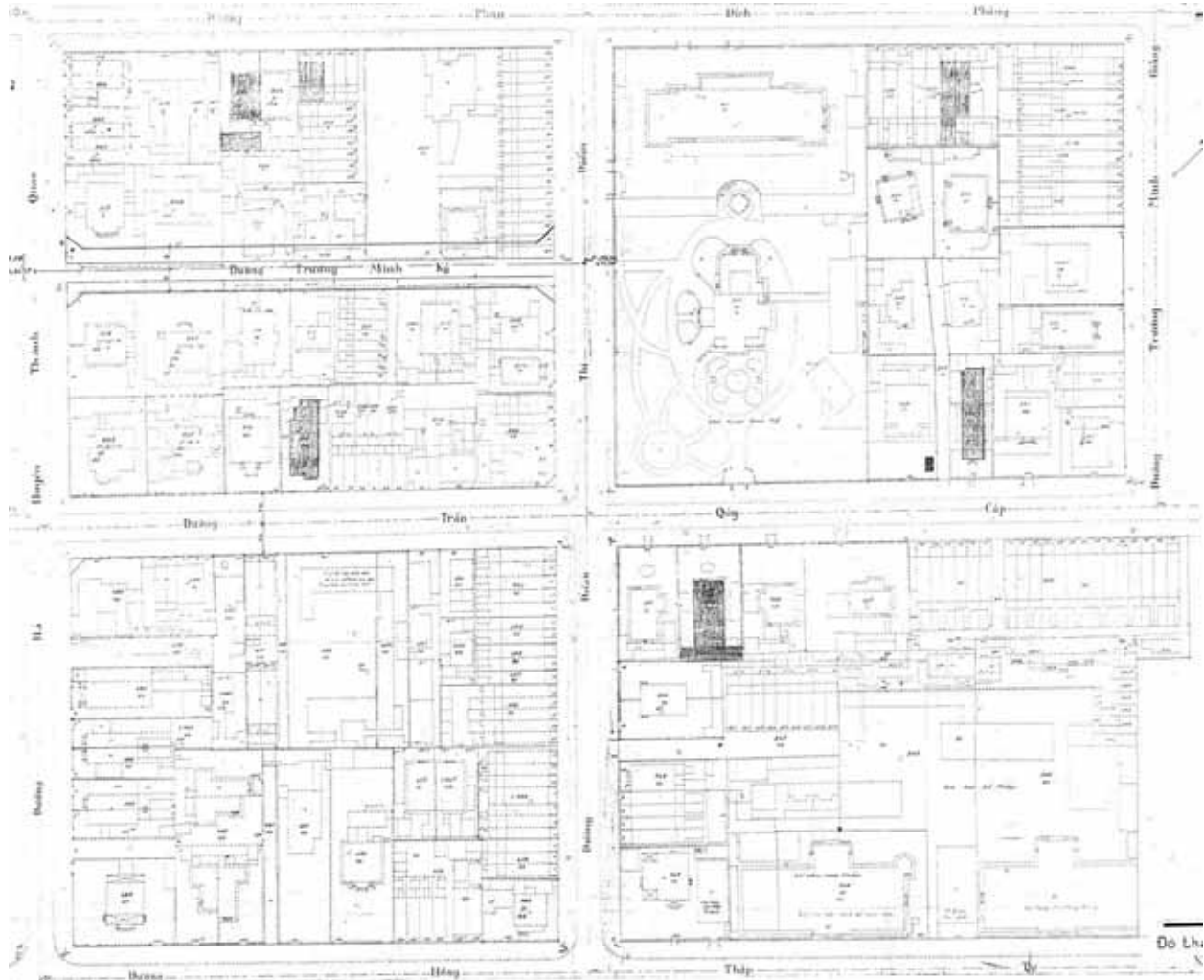
En l'absence de la gestion stricte qu'exerçaient les autorités coloniales françaises, le phénomène des constructions illégales se répand dans toute la capitale de Saigon depuis 1954 ; la ville résidentielle européenne, le quartier de villas coloniales, est également affectée par les violations des règlements urbains. Selon le rapport du Chef de l'arrondissement 2 en avril 1962, le lotissement illégal de parcelles réservées à la construction de villas en maisons-tubes est noté, par exemple au 133-135, rue Nguyễn Du<sup>261</sup>. L'analyse des plans cadastraux de Saigon établis en 1961-1963 révèle de nombreux cas identiques, les lotissements étant créés soit l'intérieur et à l'arrière de la parcelle d'une villa<sup>262</sup>, soit sur toute la parcelle d'une villa<sup>263</sup>, soit à l'intérieur des îlots sur les terrains vacants<sup>264</sup> (Carte II.2.4).

---

<sup>261</sup> Lettre officielle N°57-M/V.S du Chef de l'arrondissement 2 au Maire de Saigon, datée du 17 avril 1962. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>262</sup> Le cas des maisons-tubes au 187 rue Phan Thanh Giảng (aujourd'hui Điện Biên Phủ). Plan parcellaire B1. Voir : SUAHCMV.

**Carte II.2.4.** Extrait du Plan cadastral de Saigon originellement à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>, dressé en 1931, révisé en 1961 par le Service général du foncier et du plan de la République du Vietnam. Construction illégale des maisons-tubes dans le quartier des villas coloniales (Source : SUAHCMV).



<sup>263</sup> Le cas des maisons-tubes au 125 rue Phan Đình Phùng (aujourd'hui Nguyễn Đình Chiểu), au 12 rue Đoàn Thị Điểm (aujourd'hui Trương Định), au 7 rue Trưng Minh Ký (aujourd'hui Nguyễn Thị Diệu), Plan parcellaire F2. Voir : SUAHCMV.

<sup>264</sup> Le cas des maisons-tubes au 218 et 238 rue Hồng Thập Tự (aujourd'hui Nguyễn Thị Minh Khai), au 48 rue Lê Văn Duyệt (aujourd'hui Cách mạng tháng 8), au 129 rue Trần Quý Cáp (aujourd'hui Võ Văn Tần). Plan parcellaire F3. Voir : ASUA HCMV. Les cas des maisons-tubes dans l'allée 193 rue Công Lý (aujourd'hui Nam Kỳ Khởi Nghĩa), Plan parcellaire F20. Voir : SUAHCMV.

Cette situation se produit en dépit des réglementations existantes. Jusqu'en 1964<sup>265</sup>, le « plan de zoning » de la ville de Saigon, approuvé le 12 juin 1954, est encore utilisé par le Service des techniques urbaines (*Ty Kỹ thuật đô thành*) pour instruire les demandes de permis de construire ou de lotir dans la ville de Saigon. Selon ce plan, la ville de Saigon est divisée en quatre zones (catégorie 1, 2, 3, 4) : la zone de catégorie 1 impose la construction de villas, la zone 2 permet la construction de maisons-tubes en briques, en tuiles et en tôle, dans la zone 3 la construction de maisons en bois avec des toitures en tôle ou en fibrociment est autorisée, enfin, dans la dernière zone, la catégorie 4, la construction de maisons temporaires en bois, en tôle, les paillotes, etc. est acceptée. Parmi ces zones, la première zone, réservée aux constructions de type villa, est alors au cœur des préoccupations des autorités de Saigon. Pour mieux exploiter la valeur économique des terrains centraux et stimuler la construction privée, un règlement moins strict est discuté, par exemple la possibilité d'augmenter la densité des constructions dans la zone 1 en acceptant des types d'immeuble d'appartements ou de maisons mitoyennes sur deux côtés à l'intérieur des îlots destinés aux villas. D'ailleurs, sur les rues où il existe déjà des maisons construites sur des parcelles trop petites par rapport au règlement, il est suggéré un changement de catégorie de ces rues (par exemple, de la catégorie 1 à la catégorie 2) pour permettre de nouvelles constructions sous conditions moins strictes.

Un projet d'arrêté du Premier Ministre qui délimite les nouvelles zones architecturales de Saigon, y compris les règles sur les constructions nouvelles, est proposé à la fin de 1964. Selon cette délimitation, la zone réservée aux villas conserve généralement ses limites de 1954<sup>266</sup> : les limites au Sud-est, au Nord-est, et au Nord-ouest sont les mêmes que celles indiquées dans les arrêtés des autorités coloniales ; quant à sa limite Sud-ouest, elle est étendue vers l'Ouest, intégrant les camps militaires de l'Armée de la République du

---

<sup>265</sup> Procès-verbal de la Conférence entre le Service général de la construction et le Service des techniques urbaines, daté du 25 février 1964, concernant le zonage architectural. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287.

<sup>266</sup> Projet d'arrêté du Premier Ministre déterminant le zonage architectural à Saigon. Voir : CNA N°2 à HCMV, fonds PTTg, dossier N°22287. Nous ne trouvons pas les traces des Plans du zoning de Saigon, approuvés par les Arrêtés municipaux datés de 1934 et de 1954, ni celle du projet du plan du zoning de 1964 (à l'échelle 1/20.000°).

Vietnam, et le triangle de villas de Hui Bon Hoa et de l'Ecole médicale militaire. Néanmoins, bien que cette limitation inclue une grande partie des villas coloniales, déjà construites et situées en dehors de la limite de l'époque coloniale, ce zonage omet encore une partie importante du quartier de villas coloniales qui se situe le long du boulevard Cường Đê (aujourd'hui Tôn Đức Thắng), des rues Lê Thánh Tôn et Gia Long (aujourd'hui Lý Tự Trọng) dans le quartier de l'Infanterie de Marine de l'époque coloniale, et qui a une valeur importante pour l'histoire urbaine architecturale de Saigon. Dans ces zones, les types de villa et de maison-tube sont réglementés par cet arrêté en termes de superficie minimum de l'îlot, de largeur et de longueur de l'îlot et de détails architecturaux des pièces.

Cependant, ce zonage reste un projet ambitieux dans la gestion urbaine de l'ancien régime. Ce quartier se transforme en phase avec les événements marquant l'histoire urbaine de Saigon, spécialement, depuis la présence massive des militaires et des personnels américains à Saigon, la location de bâtiments affectés aux activités militaires et civiles à ces nouveaux habitants introduisant des changements fonctionnels et typologiques dans le quartier des villas coloniales de Saigon.

Si les maisons-tubes apparaissent sur les grandes parcelles du quartier de villas coloniales, généralement à l'intérieur de certains îlots, le centre de Saigon, qui jusqu'en 1965 reste relativement bas, présente une tendance au développement immobilier en hauteur, avec l'apparition d'immeubles de plus de cinq étages et pouvant aller jusqu'à 13 étages. Sous la pression des nouveaux besoins, particulièrement des activités militaires, l'investissement du secteur privé crée une tendance à la spéculation immobilière, exploitant l'augmentation de la valeur foncière et l'accroissement de la population saïgonnaise (notamment les Vietnamiens réfugiés et les expatriés américains) dans le centre de Saigon.



### *II.2.5. Le développement en hauteur dans le centre d'affaires ou les nouvelles opportunités d'investissement privé d'une ville en guerre*<sup>267</sup>

A cause de la crise économique notamment liée à l'augmentation du taux d'inflation, les pauvres représentent jusqu'à 65% de la population saigonnaise. Malgré la pénurie foncière urbaine pour les nouvelles constructions, qui principalement entraîne l'occupation illégale des terrains d'autrui, les moyens financiers manquent pour la réaliser les infrastructures urbaines des zones sous-développées, et la période de 1954-1965 connaît un ralentissement de la construction à Saigon.

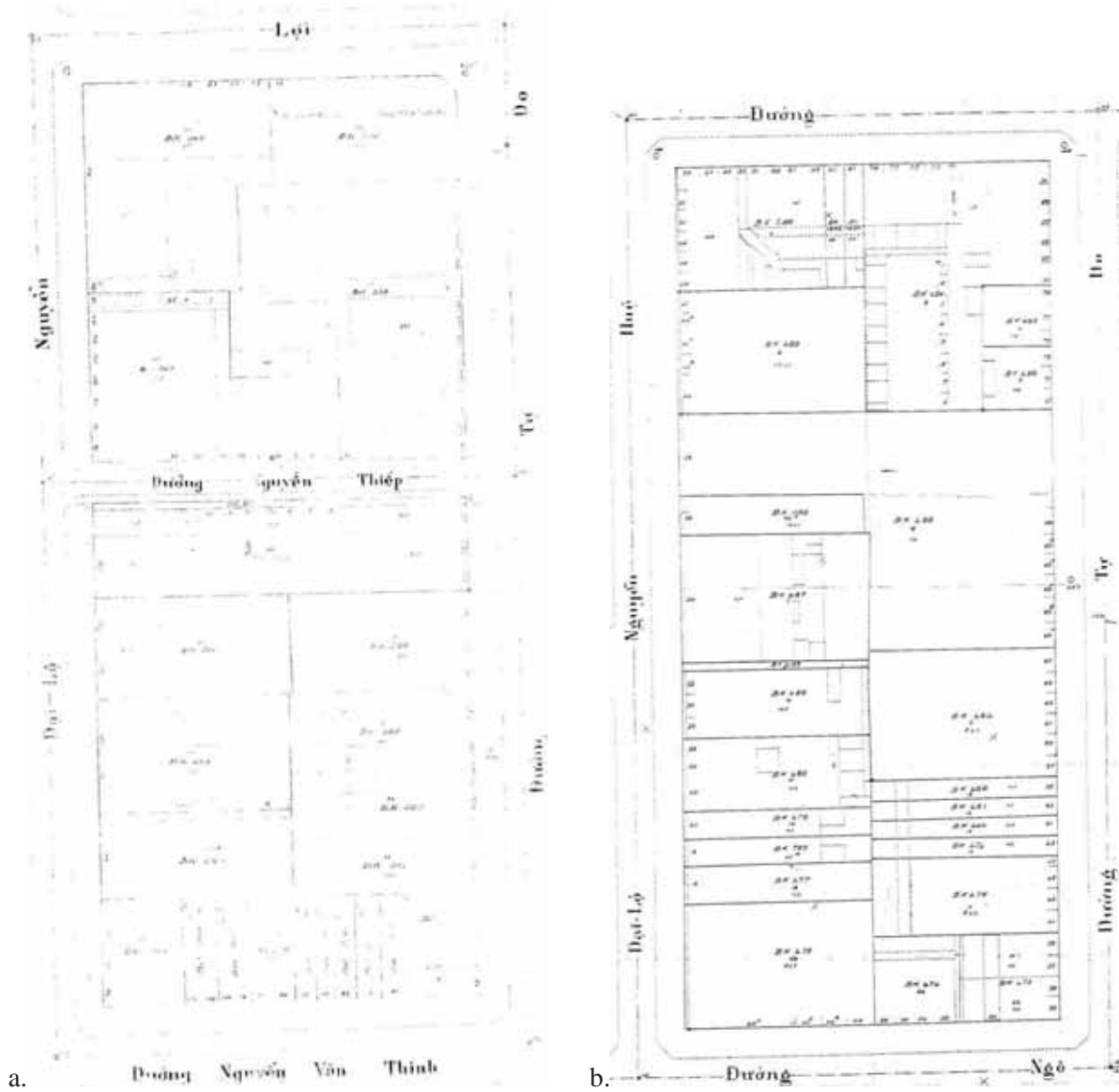
L'analyse du plan cadastral de 1961 de Saigon<sup>268</sup> permet d'identifier la typologie du centre de Saigon dans ce contexte (Carte II.2.5). Sur le boulevard Nguyễn Huệ - un des boulevards les plus importants de Saigon, la plupart des immeubles s'élèvent de un à quatre étages. Les immeubles les plus hauts et les plus prestigieux sur ce boulevard sont le complexe Eden de cinq étages construit à l'époque coloniale française des années 1920, comprenant les espaces commerciaux et le Cinéma Eden (qui existe dans les plans de Saigon dès 1923) au rez-de-chaussée, et des studios à louer dans les étages, et le complexe Rex de six étages construit en 1959, avec un hôtel, trois cinémas, et une cafétéria. La situation est la même pour le boulevard Hàm Nghi où de nombreux bâtiments vont de un à deux étages, bien que ce soit un quartier bancaire depuis plusieurs années. La plupart des maisons sur les plus petites rues telles que Tự Do (aujourd'hui Đồng Khởi) ou Tôn Thất Đạm (quartier du Vieux Marché, demeurent des compartiments chinois de un à deux étages. Sur le boulevard Trần Hưng Đạo – nouvel axe de développement urbain entre les deux pôles d'attraction, Saigon et Cholon, depuis les années 1940 les maisons de un à trois étages sont construites en enfilade du Marché Bến Thành jusqu'à Cholon, masquant les maisons en bois ou les paillotes à l'intérieur de plusieurs îlots.

---

<sup>267</sup> Ce chapitre fait référence principalement à l'article : [Anonyme], « Saigon 1967 », Revue [s.n], [s.d.], pp.46-48.

<sup>268</sup> Plans parcellaires de Saigon, établis en 1961-1963 par le Service général agraire (SUAHCMV).

**Carte II.2.5.** Extraits du Plan cadastral de Saigon originellement à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>, dressé en 1931, révisé en 1961 par le Service général du foncier et du plan de la République du Vietnam. a. Ilots entourés par les rues Nguyễn Huệ - Lê Lợi - Tự Do - Nguyễn Văn Thịnh, b. Ilot entouré par les rues Nguyễn Huệ - Nguyễn Văn Thịnh - Tự Do - Ngô Đức Kế (Source : SUAHCMV).



Cependant, les besoins multiples en espace pour abriter les activités des militaires et civils américains à Saigon (le centre du pouvoir politique du Vietnam du Sud) et la fièvre qui s'empare du foncier, entraînent une tendance au développement immobilier en hauteur qui s'observe principalement dans l'espace central de Saigon, en particulier dans les années 1965-1966. Une nouvelle génération de promoteurs locaux (ayant souvent déjà réussi dans d'autres domaines)<sup>269</sup>, apparaît alors à Saigon. Ils construisent des immeubles de rapport à plusieurs étages. Généralement, dans le paysage de Saigon, les immeubles de 5, 7 jusqu'à 12, 13 étages poussent parmi les vieilles maisons de un à trois étages, jusqu'alors répandues partout dans la ville. Dans le centre-ville de Saigon, les boulevards et rues principales subissent rapidement cette transformation typologique.

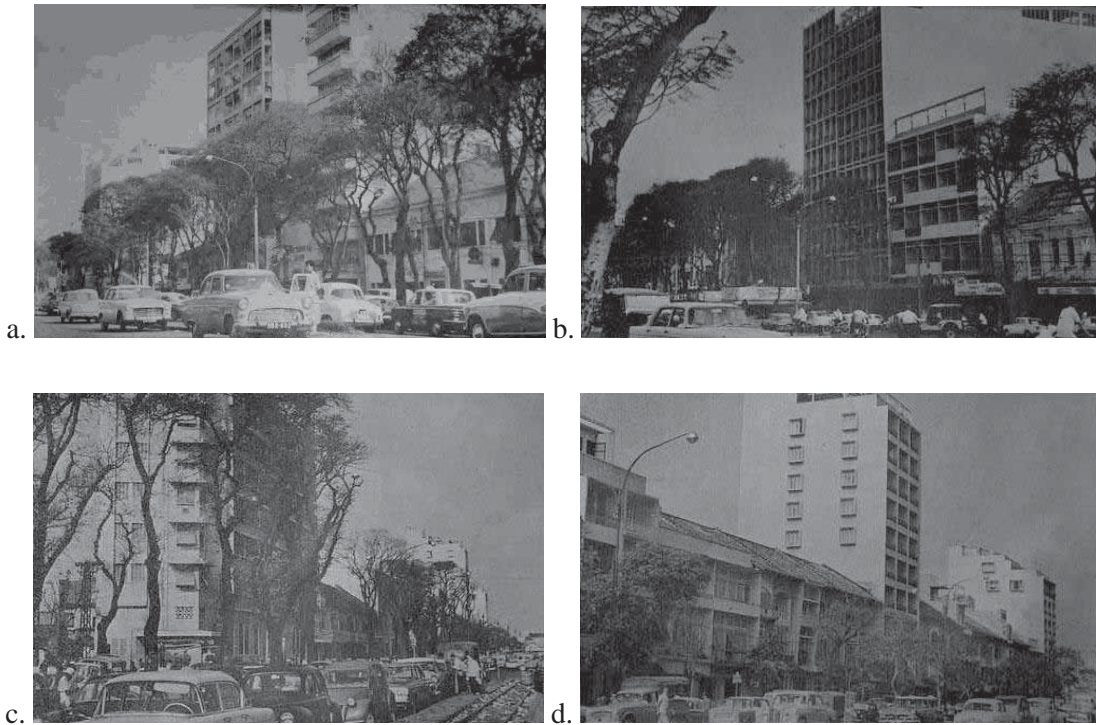
Ce phénomène d'investissement immobilier en immeuble de rapport à plusieurs étages dans le centre de Saigon est décrit dans un article en 1967 (Illustration II.2.2). Un des terrains les plus attractifs du centre à cette époque, se situe sur le boulevard Nguyễn Huệ, le long duquel s'allongent des rangées de compartiments chinois construits par les promoteurs d'origine chinoise à l'époque coloniale. Les immeubles de 5 étages et de 11 étages (à 5 travées) ou ceux de 12 étages (à six travées) alternent avec les vieux compartiments chinois de 2-3 étages (généralement à une seule travée). L'Hôtel Catinat à deux travées de 10 étages et une terrasse et le Centre de développement industriel à six travées de 10 étages sont les repères paysagers de ce boulevard depuis les années 1964-1965. Moins prometteur que le boulevard Nguyễn Huệ en matière d'investissement immobilier, selon cet article, le boulevard Hàm Nghi, considéré comme le « Wall Street » de Saigon, n'est pas bordé de hauts immeubles en dehors de la Banque du Transport composée de 8 travées de 7 étages au coin de la rue Pasteur, de quelques bâtiments de 5 ou 6 étages et un immeuble de 11 étages construit en 1963-1964. Un bâtiment de 7 étages

---

<sup>269</sup> Un des promoteurs immobiliers les plus connus à Saigon dans les années 1960 est M. Nguyễn Tấn Đồi (renommé « le roi des buildings ») - milliardaire et propriétaire de l'immeuble Président (aujourd'hui la cité au 727, boulevard Trần Hưng Đạo), fabricant de briques et de tuiles, ensuite restaurateur près du Marché Bến Thành avant de se lancer dans l'investissement immobilier à Saigon. Voir : Dã Quý, « Ông chủ chung cư 727 Trần Hưng Đạo » (Le propriétaire de la cité au 727, boulevard Trần Hưng Đạo), *Journal Sài Gòn Giải Phóng Online*, HCMV, 17 juin 2007.

est en chantier sur une petite rue Tôn Thất Đạm du quartier de Vieux Marché (Chợ Cũ) où se concentrent des petits commerçants d'origine chinoise, vietnamienne, indienne, etc.

**Illustration II.2.2.** Développement en hauteur sur les boulevards Nguyễn Huệ (a, b) et Hàm Nghi (c, d) en 1967 (Source : Article « Saigon 1967 »).



Toujours en 1967, des immeubles de 5 à 7 étages sortent de terre parmi les maisons d'un étage construites durant les années 1956-1958 (à l'arrière desquelles se situaient encore des maisons en tôle et en planche) dans le quartier de l'ancienne gare de chemin de fer - détruite - de Saigon, sur les terrains marécageux le long de la rue Phạm Ngũ Lão, où habite une communauté d'ouvriers. Sur les rues Nguyễn Thái Học, Đỗ Quang Đẩu, quelques bâtiments de 6 à 7 étages sont les immeubles les plus hauts, alors que la rue Đề Thám donne rapidement à ce quartier un caractère touristique avec la convergence des hôtels Vạn Lợi, Mondial et Thanh Vân de 10 étages. Plus bas au Sud-ouest, sur la rue Cống Quỳnh, l'école Hưng Đạo et le théâtre Thăng Long s'élèvent jusqu'à 5 ou 6 étages. Cependant sur la rue Nguyễn Cư Trinh, construite en 1960, le quartier de rangées de maisons près de la vieille station de la navette desservant les provinces de l'Ouest devient

moins prospère, suite au déménagement de cette station à Cholon. Le boulevard Trần Hưng Đạo devient un des principaux axes effervescents de la capitale, reliant le centre de Saïgon et Cholon, sur lequel de nouvelles constructions apparaissent chaque année : les bâtiments de 3 ou 4 étages sont remplacés par ceux de 5 ou 6 étages, alors que des bâtiments de 5 ou 6 étages sont remplacés aussi par d'autres plus hauts. Les hôtels Président, Victoria, Star, le restaurant Moulin Rouge, et autres immeubles de 10 aux 13 étages, transforment le paysage du boulevard Trần Hưng Đạo.

Après avoir signé des contrats de location avec le Commandement de l'Armée américaine au Sud-Vietnam (et après avoir reçu les loyers souvent de deux premières années), les promoteurs saïgonnais construisent de nombreux immeubles à plusieurs étages, ne dépassant généralement pas 13 étages, dans le centre de Saïgon durant les années 1960. Il s'agit de constructions rapides, avec une forme architecturale simple, sans détails décoratifs, pour économiser les budgets. Ces immeubles sont destinés au logement des officiers supérieurs américains lors de leurs séjours à Saïgon, mais aussi à accueillir les bureaux administratifs et militaires américains, les bureaux d'affaires des sociétés américaines, etc.<sup>270</sup> Cependant, à Cholon, où il y a moins d'affaires avec les Américains comparativement à Saïgon, les commerçants d'origine chinoise préfèrent investir leur capital dans les commerces et services au lieu d'investir dans l'immobilier pour la location dont le rendement est moins profitable<sup>271</sup>.

Dès 1967, le rythme d'investissement immobilier en immeubles de rapport ralentit, alors qu'en 1968, après les événements Mậu Thân<sup>272</sup>, les projets d'investissement en immeubles à plusieurs étages, de grande taille, sont arrêtés pour réserver les matériaux de construction aux projets de reconstruction des cités populaires. Cependant en 1972, un des symboles de l'architecture moderne à Saïgon sous l'ancien régime, l'hôtel Palace de

---

<sup>270</sup> Les exemples de ce type d'investissement durant cette époque peuvent être trouvés sur le boulevard Nguyễn Huệ, sur les rues Lê Văn Duyệt (aujourd'hui Cách mạng tháng tám), Võ Tánh (aujourd'hui Nguyễn Trãi), Hồng Thập Tự (aujourd'hui Nguyễn Thị Minh Khai), etc. Voir : [Anonyme], « Saïgon 1967 », Revue [s.n], [s.d.], pp.46-48.

<sup>271</sup> *Ibid.*

<sup>272</sup> Voir la note N° 147.

13 étages sur le boulevard Nguyễn Huệ, est construit d'après les plans de l'architecte Vũ Bá Đình.

Ainsi la présence militaire avec ses activités de services, récréatives et résidentielles pour répondre aux besoins des officiers et militaires américains ne se limite pas au centre-ville de la capitale ; elle se diffuse partout dans la ville, et devient un élément générateur du processus d'urbanisation et de développement urbain, entraînant des problèmes que le régime suivant aura du mal à régler. La prospérité des propriétés immobilières prépondérantes dans la ville, notamment en centre-ville, spécialement réservées aux services militaires et aux nouveaux arrivants étrangers internationaux, cache l'image réelle d'une ville sans projets d'aménagement et incontrôlable en termes de gestion urbaine.

### **II.3. La disgrâce du centre-ville (1975 - 1986)**

Après la guerre, faute de ressources financières pour reconstruire la ville, la jeune municipalité de Hô Chi Minh-ville réorganise la ville selon l'idéologie communiste, en réutilisant le cadre bâti existant – héritage des anciens régimes.

Il faut noter que pour nombre de Saigonnais, « Saigon » est aussi le nom populaire du quartier de la ville basse et du Plateau colonial – les quartiers les plus chics de l'agglomération de Saigon-Cholon, ceux-ci présentant l'image symbolique de la « Perle en Extrême-Orient », par opposition aux quartiers populaires vietnamiens de Đa Kao au Nord ou de Cầu Kho au sud-ouest. Cet espace central est caractérisé depuis l'époque coloniale par les activités commerciales, de services, de loisirs et des habitations destinées à une classe supérieure vietnamienne et internationale. Après la prise de Saigon par le gouvernement communiste, en l'absence de projets d'aménagement urbain, les images de la ville, et particulièrement de son espace central, se transforment radicalement par le biais de deux politiques – la rénovation socialiste du commerce et l'étatisation du logement.

#### ***II.3.1. Rénovation socialiste du commerce et transformations typo-morphologiques des quartiers de commerce et de services du centre-ville***

Après la réunification du Vietnam en 1975, l'ancienne capitale de la République du Sud Vietnam Saigon–Hô Chi Minh-ville dispose d'un avantage sur les autres villes vietnamiennes : le « dynamisme économique et intellectuel »<sup>273</sup>. Constituant un centre économique important, la ville compte, au début de 1975, 1687 sociétés de commerce, 420 de services, 795 d'import-export étrangères, 18 grands magasins, 125 marchés de toutes tailles, 32 grandes banques et 220 hôtels, dans lesquels travaillent encore un grand

---

<sup>273</sup> Quach-Langlet, Tam, « Saigon, capitale de la République du Sud Vietnam (1954-1975) ou une urbanisation sauvage », in Lafont, Pierre Bernard (dir.), *Péninsule indochinoise. Etudes urbaines*, Paris, L'Harmattan, 1991, p.204.

nombre de personnes en 1989<sup>274</sup>. Saigon est aussi un lieu de concentration de main-d'œuvre de haute qualité, dont des intellectuels formés dans les pays capitalistes, des techniciens, des ouvriers qualifiés, etc. Toutefois, la ville rencontre de nombreuses difficultés en termes d'infrastructure et de gestion urbaine, englobant le développement urbain anarchique, désordonné et démesuré<sup>275</sup>, la crise du logement, le manque de ressources, la pénurie d'eau, d'électricité et d'installations sanitaires que Paraudeau et Tainturier nomment « le dysfonctionnement urbain »<sup>276</sup>, et en termes sociaux (prostitution, délinquance juvénile, incertitude du lendemain, trafics en tous genres)<sup>277</sup>.

Dans le centre de Hô Chi Minh-ville, la nationalisation des propriétés affecte les différents quartiers aux différents niveaux. Le quartier de commerce et de service du centre de Saigon formé par les rues Đồng Khởi, Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Hàm Nghi, Tôn Đức Thắng, Lê Thánh Tôn est un des secteurs le plus touchés par la politique d'étatisation des commerces.

### ***Réforme socialiste du commerce privé et arrivée du commerce d'Etat dans le centre***

Avec la réforme socialiste en matière de commerce capitaliste privé, des petits commerçants<sup>278</sup>, de nombreux commerçants dans les villes au Sud changent de métier au profit d'activités de production. Pour la réorganisation du réseau de commerce, le nouveau gouvernement réutilise les entreprises et les moyens d'affaire existants liés au commerce privé, ou combine le commerce capitaliste au système du commerce d'Etat (sous forme d'entreprise commerciale mixte avec participation de l'Etat) dans certains cas spéciaux, ou emploie les commerçants comme agents de vente au détail pour le

---

<sup>274</sup> Quach-Langlet, Tam, « Aperçu sur Hô Chi Minh-ville 1990 », in Lafont, Pierre Bernard (dir.), *Péninsule indochinoise. Etudes urbaines*, Paris, L'Harmattan, 1991, p.217.

<sup>275</sup> Quach-Langlet, Tam, « Saigon, capitale de la République du Sud Vietnam (1954-1975) ou une urbanisation sauvage », in Lafont, Pierre Bernard (dir.), *Péninsule indochinoise. Etudes urbaines*, Paris, L'Harmattan, 1991, pp.188-194.

<sup>276</sup> Paraudeau, Natasha, Tainturier, François, « De Saigon à Hô Chi Minh-ville : croissance et changements depuis 1945 », in Lê, Quang Ninh, Doyet, Stéphane (éd.), *Saigon 1698-1998, Architectures-Urbanisme*, HCMV, Maison d'édition de HCMV, 1998, p.213.

<sup>277</sup> Quach-Langlet, Tam, *op. cit.*, pp. 202-205.

<sup>278</sup> Décision N°100/CP du Gouvernement, datée de 1977.



commerce d'Etat. Les petits commerçants pratiquant le commerce sont regroupés dans les Groupements de commerce ou les Groupements d'achat.

En termes économiques, face à la spéculation par accumulation des marchandises et perpétuant l'idéologie communiste du Vietnam du Nord, le nouveau gouvernement à Saigon exécute une stratégie de rénovation socialiste du commerce privé et de développement du commerce socialiste caractérisée par la distribution des produits, et par la gestion des services et de restauration pour les habitants<sup>279</sup>. Selon l'idéologie du gouvernement communiste, dans un contexte où la pénurie de produits existe dans tout le pays, la distribution planifiée et organisée des produits pour satisfaire les besoins est faite équitablement et raisonnablement afin d'éviter que les consommateurs n'accumulent des marchandises.

En 1977, dans les villes du Sud, pour répondre aux besoins la population, l'Etat réorganise et gère les commerces de restauration et les services, en accompagnant les organisations de Syndicat dans la gestion des réfectoires, des centres d'accueil, etc., en agrandissant le réseau de distribution des produits aux niveaux de « *quận* » (arrondissement), de « *phường* » (quartier). Dans les villes, le quartier est l'unité de distribution de produits à travers les coopératives de consommation (« *hợp tác xã tiêu thụ* »). Les consommateurs y utilisent leurs tickets et leurs cartes de rationnement pour acheter les produits selon les standards d'Etat et ce, pour chaque catégorie de produit, sauf dans les réfectoires des établissements, usines, écoles, hôpitaux, etc. Ces réformes socialistes relatives au commerce capitaliste et aux petits commerçants privés sont accomplies principalement durant les années 1977-78.

Jusqu'en 1980, l'Etat continue à renforcer le contrôle du marché. Le commerce d'Etat et le commerce de coopérative fonctionnent pour l'achat et la revente en gros, la vente au détail et de service, par le biais de techniques liées au plan d'Etat ou hors plan, avec des

---

<sup>279</sup> Décision N°100/CP (12 avril 1977) du Conseil du Gouvernement, promulguant la politique de rénovation socialiste vis-à-vis des commerces privés au sud du Vietnam.

prix imposés ou négociés. Les commerçants privés deviennent des agents d'Etat pour le commerce de détail et l'achat en gros, ou des employés contractuels pour les commerces d'Etat et de coopérative. Durant ces années, bien que les habitants puissent acheter au « marché noir », les tickets et les cartes de rationnement sont toujours très utilisés.

Pour stimuler la production, soutenir l'achat en gros et prévenir la spéculation par l'accumulation de marchandises, les prix sont réajustés par les gouvernements locaux et les établissements, afin de s'adapter aux zones, aux saisons, et aux conditions de production, tandis qu'une Décision gouvernementale de 1981<sup>280</sup> réaffirme la gestion des prix de l'Etat dans le système de commerces d'Etat, des coopératives d'achat et de vente et dans le marché libre. Pour les produits essentiels, le Comité gouvernemental décide des prix fixes ou des prix standard, maximum, minimum, etc. Quant aux produits secondaires, le Comité gouvernemental fixe les normes pour définir les prix, tandis que le Comité des prix d'Etat, les Ministères et les Comités populaires des villes définissent les prix de ces produits.

Bien que le commerce d'Etat se développe jusqu'aux niveaux des arrondissements et des quartiers dès 1975, la part relative du marché libre augmente de 20% en 1980 à 30% en 1981 et 40% en 1982<sup>281</sup>. En 1982, une Résolution du Conseil des Ministres réaffirme la politique de renforcement du commerce socialiste et de la gestion du marché. Le marché socialiste doit être consolidé par l'achat en stock des produits par le biais de contrats bilatéraux entre l'Etat et les producteurs collectifs et individuels. Dans les villes et dans les parcs industriels, la vente au détail des produits essentiels au prix dirigé d'Etat doit assurer les besoins des cadres, des employés, des fonctionnaires, des forces armées et de la population. Seuls les produits en dehors de cette limite peuvent être vendus au prix du marché libre.

---

<sup>280</sup> Décision N°227/CP du Premier Ministre datée du 2 juin 1981 concernant la gestion des prix.

<sup>281</sup> Résolution N°188/HDBT du Conseil des Ministres datée du 23 novembre 1982 concernant le renforcement du commerce socialiste et de la gestion du marché, y compris une analyse du contexte du marché.

Hormis le renforcement des secteurs de production dans l'économie du pays, l'Etat affirme la nécessité d'une stratégie pour conquérir les domaines du commerce des produits artisanaux, des produits maraîchers et agricoles, forestiers, piscicoles, des services et de la restauration publique, etc. Les coopératives d'achat et de vente et les coopératives de consommation, comme les agents de commerce d'Etat, exploitent les ressources des produits sur place, et commercialisent des produits en dehors des produits de commerce d'Etat pour servir les habitants dans les quartiers. Cette Résolution accepte la vente par les coopératives et les producteurs individuels au prix de marché libre, après l'exécution des tâches ou des contrats de vente à l'Etat. Afin d'éviter la spéculation par accumulation de marchandises et le prêt à un taux usuraire, les cadres et fonctionnaires d'Etat sont encouragés à exercer des métiers secondaires comme la production artisanale, l'élevage de volaille et d'animaux domestiques, les services, pour améliorer leur revenu et conditions de vie.

Quant aux produits agricoles, piscicoles et alimentaires importants<sup>282</sup>, l'Etat les achète en stock dans les régions de production, interdisant l'achat par des commerçants privés. En 1984, la Décision N°111 du Comité des Ministres renouvelle encore la liste des produits que l'Etat a le droit exclusif de commercialiser<sup>283</sup>. Toutefois, un « marché noir » fort actif existe pendant les années d'après-guerre et 1980-85 pour répondre aux besoins de la population.

Résultant de cette politique, de nombreux établissements privés ou associatifs dans le centre de la ville de Saigon sont étatisés, tels que les usines, les grands magasins commerciaux, les sièges des compagnies, les hôpitaux et cliniques, les cinémas et théâtres, les écoles privées, etc. D'un centre dynamique en termes d'économie et de service, le quartier central de la ville de Saigon devient un quartier à caractère

---

<sup>282</sup> Ce sont le poisson, la viande de porc et de bœuf, les légumes et fruits à exporter, les haricots, le poivre, le coco, le sucre, la cigarette, le thé, le café, le kapok, la soie, etc.

<sup>283</sup> Ce sont également les machines, les équipements, les matériaux ; les vivres ; les spécialités d'exploitation ; les médicaments et produits chimiques ; l'or, l'argent et les devises étrangères ; le papier et produits culturels ; le tabac ; la viande de porc et de bœuf ; le bois ; les produits agricoles et aquatiques ; l'alcool, etc.

principalement administratif et résidentiel où le commerce et les services se réduisent au minimum.

### ***Survivance du commerce de la population et pour la population***

Avec ces stratégies commerciales, les grands commerces à fonds privés cèdent la place aux commerces d'Etat, aux coopératives d'achat et de vente, aux coopératives de consommation, aux restaurants d'Etat dans les rues du centre de Hô Chi Minh-ville. Toutefois, il faut souligner que dans cette ville, le marché libre, fort du maintien des commerces privés sous diverses formes, n'est jamais mort. Avec une petite quantité de cadres et de fonctionnaires dans l'ancienne capitale du Vietnam du Sud, la majeure partie de la population de Hô Chi Minh-ville vit sans tickets ni cartes de rationnement grâce au « marché noir » auquel participent secrètement presque toutes les classes de la société vietnamienne : les travailleurs laborieux sauf le personnel d'Etat, les cadres les plus actifs pour gagner leur vie, les familles de hauts fonctionnaires pour revendre leurs produits au marché libre, etc. Avec une gestion peu efficace de la municipalité, ces activités se déroulent dans les lieux publics (rues, marchés, petits magasins voire à domicile), se mélangeant avec toutes les autres activités de la vie quotidienne. Le trafic avec les pays frontaliers via les frontières terrestres ou les voies maritimes, l'argent et les produits des *Việt kiều*<sup>284</sup>, des travailleurs expatriés dans les pays communistes, des marins, etc. sont des ressources importantes pour le marché libre dans ce contexte de pénurie de produits nationaux et locaux. De plus, après la crise alimentaire à Hô Chi Minh-ville à la fin de 1978 due à la défaite de la politique de coopératives agricoles dans le delta du Mékong, les entreprises d'Etat (dont la compagnie d'alimentation du Sud du Vietnam dirigée par Mme Ba Thi), deviennent des compagnies de premier rang qui commencent à franchir les barrières du système de commerce d'Etat pour rejoindre le marché libre, préparant en somme le terrain au Renouveau économique en 1986.

---

<sup>284</sup> Il s'agit des Vietnamiens résidant à l'étranger.

Nos entretiens avec des personnes importantes ou des intellectuels du quartier, comme M. Nguyễn (un cadre de la Maison de publication de Hô Chi Minh-ville venu du Nord), et qui, après quelques missions effectuées à Hô Chi Minh-ville pendant les années 1975-79, habite dans la cité Eden depuis 1979, nous permettent de livrer une description des transformations des rues de ce quartier de commerce et de service. Sous l'influence de la réforme socialiste du commerce privé et de la politique d'étatisation de logement, la rue commerciale la plus ancienne créée à l'arrivée des Français à Saigon, la rue Đồng Khởi (ancienne rue Catinat, qui est aussi une des rues les plus luxueuses de la ville de Saigon à l'époque française et américaine avec des boutiques prestigieuses, des cafés élégants, des hôtels internationaux, etc.) devient une rue morte où ne subsistent plus que quelques magasins et restaurants étatisés pour les besoins du peuple. Le boulevard Nguyễn Huệ devient résidentiel, les commerces et compagnies privés disparaissent sous l'effet de l'étatisation, cédant la place à quelques magasins étatisés et cafés populaires au rez-de-chaussée, et aux logements des cadres et fonctionnaires et de certains anciens propriétaires qui s'installent soit au deuxième étage des maisons soit dans toute la maison. Plusieurs résidences réservées aux cadres et à la population sont créées dans les immeubles existants sur ce boulevard, comme l'immeuble Eden, la résidence de l'Université d'architecture de Hô Chi Minh-ville, la résidence près de l'Hôtel Oscar, etc. Sur le boulevard Lê Lợi, les commerces d'Etat, les bazars et les maisons privées s'installent après 1975 aux rez-de-chaussée, les logements des cadres et des propriétaires d'origine aux étages. La rue Lê Thánh Tôn connue pour accueillir les commerces bourgeois sous l'ancien régime perd sa réputation commerciale en raison de la mauvaise qualité des nouveaux produits. Sur le boulevard Hàm Nghi et dans l'ancien quartier des banques, les activités bancaires ont presque disparu, car l'Etat contrôle et réduit au minimum toutes ces activités. La rue Tôn Đức Thắng au bord du fleuve Saigon devient résidentielle sans aucune activité ni commerciale, ni de bureaux ni de services.

En revanche, il est intéressant de noter que les quartiers autour des marchés Chợ Cũ, Bến Thành demeurent très animés, à la différence des rues et boulevards très connus

mentionnés plus haut. Les rues dans le quartier Chợ Cũ (les rues Huỳnh Thúc Kháng, Hồ Tùng Mậu, etc.) sont toujours en ébullition grâce aux commerces des Chinois qui reçoivent le droit d'utilisation des propriétés immobilières et des commerces des Chinois ayant émigré à l'étranger avant ou après 1975. De plus, établis depuis le régime précédent et durant les années 1975-76, les marchés aux puces formés de cabanes en nylon poussent spontanément sur les boulevards Lê Lợi, Nguyễn Huệ, Hàm Nghi et autour du marché Bến Thành (Illustration II.3.1). A cause des difficultés économiques d'après-guerre, les bâtiments commerciaux perdent leurs places primordiales au profit des espaces publics utilisés spontanément et illégalement. Cette situation explique le fort développement du secteur de commerce informel à Saigon, malgré toutes les tentatives de contrôle de l'Etat concernant les activités et les espaces commerciaux et de services.

Le centre-ville garde quand même sa vocation de service et d'échange international, mais à un niveau minimal. Les seuls hôtels réservés aux visiteurs étrangers au centre de Hồ Chi Minh-ville à l'époque sont les hôtels Caravelle et Rex. Alors que les hôtels Palace et Majestic sont au service des cadres supérieurs et des visiteurs étrangers, les hôtels Hương Sen, Bông Sen, Kim Đô, Oscar sont en général exclusivement des lieux de pension pour les cadres durant leurs missions. Pendant les années d'après-guerre, la plupart des visiteurs étrangers au Vietnam sont des ressortissants de pays socialistes, l'entrée des visiteurs en provenance des pays capitalistes est strictement limitée.

### ***II.3.2. Etatisation des propriétés immobilières et transformations typologiques du parc immobilier dans le centre***

Pendant les années 1960-1970, la crise économique (avec 65% des foyers à Saigon classés pauvres), la guerre et les vagues de réfugiés entraînent une crise du logement provoquée par la chute des investissements dans la construction du parc immobilier, la pénurie de terrain suivie par la hausse des valeurs foncières, et l'occupation illégale des

terrains encore non bâtis par les migrants venus d'autres provinces<sup>285</sup>. Après la réunification du pays, le manque de logements pour les cadres venus du Nord et des autres provinces à Hô Chi Minh-ville, ainsi que le manque d'espace pour accueillir les établissements et les équipements publics sont dès le début des questions primordiales pour le jeune gouvernement communiste saïgonnais. A cause des difficultés économiques du pays et du contrôle en matière de construction et de matériaux, les activités de construction dans les villes vietnamiennes régressent, se réduisant souvent à des réparations mineures individuelles ou d'Etat.

Les Décisions de 1977 du Gouvernement<sup>286</sup> stipulent que le nouveau régime a pour but de régler le problème urgent d'attribution de logements pour tout le peuple, considéré comme une tâche de la révolution au Nord Vietnam depuis la victoire sur les Français, et qui impose une politique de nationalisation des logements. L'Etat au nom du peuple gère, utilise et alloue les logements. Le fonds du logement d'Etat est géré par une compagnie qui attribue le logement aux cadres et officiers (selon un standard de surface résidentielle pour chaque personne) et loue aux habitants. En outre, le nouveau gouvernement dispose d'une partie du parc des propriétés locatives étatisées pour accueillir les établissements et les services de la ville, des arrondissements et des quartiers.

Comme dans le cas de la politique d'étatisation du logement privé exécutée au Nord du Vietnam, après la guerre de 1975, toutes les propriétés immobilières privées à Saigon et au Sud du Vietnam appartenant aux capitalistes industriels ou commerciaux, aux grands propriétaires terriens, aux mandarins sous le régime royal Nguyễn, aux officiers militaires ou policiers, et aux hauts fonctionnaires de l'ancien gouvernement doivent être étatisés. Cette politique d'étatisation du logement vise aussi les familles des classes aisées ou ceux qui, à l'époque coloniale ou sous l'ancien régime, ont obtenu leurs propriétés au

---

<sup>285</sup> Lê, Văn Lắm, « Nhận xét về vấn đề chỉnh trang đô thành » (Remarque sur le problème d'aménagement de la ville), *Tập san Văn hóa-Kỹ thuật-Kiến trúc (Bulletin de Culture-Technique-Architecture)*, Saigon, 1968.

<sup>286</sup> Décisions N°111/CP datée du 14 avril 1977 et N°305/CP datée du 17 novembre 1977 du Conseil de Gouvernement concernant la politique de gestion et de rénovation socialiste des propriétés immobilières à louer dans les villes du Sud.

détriment des plus faibles et des locataires n'ayant aucun moyen de se défendre. En principe, les biens de tous ceux jugés coupables vis-à-vis de la misère du peuple vietnamien sous les anciens régimes, doivent être confisqués au profit du peuple.

En dehors de ces propriétés privées, les propriétés immobilières des sociétés vietnamiennes et étrangères et des congrégations religieuses sont ainsi confisquées si elles ne sont pas reconnues par le nouveau gouvernement communiste. Quant aux propriétés immobilières des associations proches des précédents gouvernements, toutes deviennent propriétés publiques et sont gérées par l'Etat. A part les bâtiments administratifs et résidentiels des gouvernements étrangers qui peuvent servir de Consulats, les autres immeubles de ces gouvernements sont aussi nationalisés. L'Etat reconnaît cependant le droit d'utilisation des propriétés immobilières des particuliers étrangers dans un but résidentiel. S'ils sortent du Vietnam, ils peuvent vendre leur droit d'usage, déléguer leurs pouvoirs à d'autres pour gérer leurs propriétés immobilières ou les remettre à l'Etat.

De nombreux habitants d'origine chinoise, suite aux événements politiques de 1979, des Vietnamiens aisés et des officiers de l'ancien régime du Vietnam du Sud quittent Saigon pour les pays capitalistes comme les Etats-Unis, la France ou Hong Kong, par des voies officielles, mais aussi par l'exode maritime illégal. Ils laissent en ville, particulièrement dans le centre où ils résident souvent, des maisons vacantes qui sont par la suite étatisées et prêtes pour accueillir les nouveaux arrivants – officiers et fonctionnaires *Việt Cộng*. L'arrivée des milliers d'officiers et de cadres venant du Nord et du Centre du Vietnam pour l'administration et la reconstruction de l'ex-capitale du Vietnam du Sud, déclenche une forte demande de logements. Les logements sont souvent alloués aux cadres par leurs établissements. Ceux-ci gèrent les bâtiments des établissements de l'ancien régime de Saigon depuis la prise en charge de la gestion de ces propriétés lors la défaite de Saigon. Par exemple, la cité construite à l'époque américaine au 289 rue Trần Hưng Đạo – ancienne cité réservée aux officiers de la Police du Vietnam du Sud - devient la cité des officiers du Service de la Police de Hồ Chí Minh-ville.



Pour l'attribution des logements, ces cadres immigrants sont répartis en trois catégories, selon les valeurs de la nouvelle société communiste, par rapport à leurs statuts d'origine et à leurs mérites reconnus par le régime communiste. La première catégorie, constituée des officiers ou cadres les plus favorisés du nouveau régime, est logée dans les cités réservées aux officiers ou fonctionnaires de l'ancien régime de Saïgon. Les cadres de la deuxième catégorie (cadres et fonctionnaires des différents établissements de la ville) habitent dans les logements appartenant à un fonds de logements nationalisés. La troisième catégorie, la moins favorisée, est constituée de cadres immigrants qui doivent trouver un logement par leurs propres moyens, soit en achetant une propriété privée, soit par le biais du transfert du droit d'utilisation d'une propriété par un autre « propriétaire ». Dans plusieurs cas, avec l'arrivée de ces nouveaux résidents dans ces logements, les modes de vie se modifient, entraînant le changement des usages des espaces d'habitation de ces bâtiments dans les quartiers du centre.

Par leurs statuts privilégiés, les villas, les compartiments chinois ou maisons mitoyennes en rangée construites à l'époque coloniale ou américaine, alloués aux cadres supérieurs du gouvernement central et de la municipalité, sont peu déformés durant ces années, car ils sont souvent alloués à une seule famille. Par contre, les familles de cadres cohabitent dans une villa coloniale, déformant la typologie de ce type de bâtiment par un usage inapproprié et une réorganisation inadéquate de l'habitat pour l'adapter aux besoins de plusieurs ménages. Ces attributions sont faites par les Comités de réforme des logements et des terrains des quartiers et de la ville. Les colocataires peuvent être soit des cadres d'un seul établissement d'Etat ou de différents établissements, soit les propriétaires d'origine, soit les habitants populaires, selon le contexte des quartiers.

Les immeubles d'appartement construits à l'époque coloniale française, généralement situés dans le centre, sont à l'origine destinés à loger les Français et les élites vietnamiennes (fonctionnaires, médecins, familles riches, etc.). Après 1975, une partie des anciens habitants demeurent sur place ou, suite à leur expatriation, cèdent leurs logements à des personnes de la famille, aux domestiques ou aux amis. Après

l'étatisation de ce parc de logement, à cause d'une limitation des ressources financières destinées à l'entretien, à la rénovation et d'un mode de gestion inefficace, ces immeubles se dégradent en quelques décennies. Les appartements sont souvent rénovés par les locataires, découpés en plusieurs pièces ou agrandis par des mezzanines en bois ou en béton armé. Les balcons sont aménagés en cuisines (s'il n'y en pas dans les appartements) ou pour d'autres fonctions (entrepôt, buanderie, etc.). Adaptées au besoin de ventilation, les persiennes caractéristiques de l'époque coloniale française sont remplacées par des fenêtres en aluminium vitrées. Quant aux espaces communs, tels que les couloirs, les cours, les passages au rez-de-chaussée, ils sont souvent mal entretenus et occupés pour autre usage : parking, petits commerces gérés illégalement par certains habitants ou grands espaces commerciaux loués aux entreprises par l'Etat. Durant les années 1980-1990, souvent en l'absence d'eau et d'électricité, les immeubles d'habitation constituent des taudis.

Construites durant les années 1950-70 à l'époque américaine pour répondre au besoin immédiat de logement de la population migrante du Nord et de la campagne, des familles des victimes des incendies de 1968 ou pour les officiers américains engagés dans la guerre au Vietnam du Sud, les cités sont caractérisées par l'utilisation de poutres, de colonnes et de planchers en béton armé. Les colonnes effilées en béton armé et les balcons constituent un système d'éléments décoratifs simples mais originaux, qui les distingue des bâtiments construits à l'époque coloniale française. L'utilisation maximale du terrain, en réduisant au maximum l'espace public pour construire le maximum d'appartements, est aussi une des caractéristiques évidente de ce type de bâtiment. Avec un haut coefficient d'occupation du sol, le nombre d'habitants et de foyers dans les cités augmente en comparaison des immeubles d'habitation de l'époque française coloniale. Les types de cité construits à l'époque américaine peuvent être classés en quatre catégories : le groupement des cités régénérées, la cité en rangée, la cité de hauteur moyenne (de 3 à 5 étages), la cité de grande hauteur (de plus de 5 étages) (Illustration II.3.1).

**Illustration II.3.1.** Types de cités construites à l'époque américaine à Saigon : groupement des cités régénérées (a), cité en rangée (b), cité de hauteur moyenne (de 3 à 5 étages) (c), cité de grande hauteur (de plus de 5 étages) (d) (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2005 et 2006).



Après la guerre, à part certaines cités qui se transforment en immeubles de bureaux ou en hôtels, la plupart des cités construites à l'époque américaine est attribuée aux cadres, fonctionnaires d'Etat et de la municipalité et à la population dont une partie est demeurée sur place depuis l'ancien régime. Les studios ou appartements dans les cités de grande hauteur<sup>287</sup>, réservés aux officiers américains dans les années 1960-1970, sont alloués principalement aux officiers de l'Armée ou de la Police du gouvernement communiste<sup>288</sup>.

<sup>287</sup> Comme celles au 289, rue Trần Hưng Đạo et 74, rue Hồ Hảo Hớn, au 127-129, rue Nguyễn Huệ, au 192, rue Nguyễn Thị Minh Khai, etc.

<sup>288</sup> Lors de l'évacuation du site de la cité au 289, rue Trần Hưng Đạo – 74, rue Hồ Hảo Hớn pour la construction d'un complexe de commerces et d'appartements de luxe en mars 2009, cet établissement a fait l'objet d'une mesure spéciale forçant les cadres et officiers qui y habitent à quitter leurs logements sans aucune négociation avec les promoteurs à propos de l'indemnisation et du relogement.

Après l'attribution des logements aux nouveaux résidents de 1976 à 1994, comme dans le cas des immeubles d'habitation de l'époque coloniale, les cités construites à l'époque américaine sont entretenues et rénovées une fois tous les deux ans par un financement d'Etat. Toutefois, à cause de la faiblesse du budget et de la mauvaise gestion par les Compagnies de gestion des logements d'Etat, la rénovation des cités ne concerne que des réparations mineures et mal exécutées dont parfois même les locataires ne veulent pas. De plus, ces initiatives ne visent pas à entretenir ni à consolider les structures et les équipements existants des bâtiments (tels les conduites d'eau, les égouts, les canalisations des déchets, d'électricité) ; celles-ci sont détruites et remplacées par des nouveaux éléments ou systèmes, sans aucun respect des règles techniques ou esthétiques, alors que les espaces de service des bâtiments comme les lieux de dépose des déchets, les cages d'ascenseur, les bassins d'eau de pompage, etc. sont utilisés pour d'autres usages. Pendant une trentaine d'années, les mauvaises réparations, les mauvais usages et fonctions des équipements techniques des bâtiments par les professionnels des Compagnies de gestion des logements d'Etat et par les habitants eux-mêmes contribuent à la dégradation des cités.

Après l'étatisation des logements, les conditions de vie misérables (pénurie d'eau potable, absence d'éclairage public, manque d'hygiène, etc.), la surpopulation, le mode de vie rustique pratiqué par les paysans arrivés après la guerre se généralisent dans les compartiments, les villas, les immeubles d'appartements coloniaux et les cités américaines. En outre, la politique du gouvernement encourageant l'élevage d'animaux domestiques (comme les volailles, les cochons) dans les logements pour augmenter la production et améliorer les conditions de vie pendant la période d'après-guerre, rend le contexte plus difficile. Les fonctionnaires transforment partiellement les toilettes, les balcons, les jardins autour des maisons, en espaces d'élevage, rendant les immeubles plus insalubres. Ainsi, après une dizaine d'année d'étatisation (1975-1986), le parc de logement dans le centre-ville de Hô Chi Minh-ville s'est paupérisé avec le départ des classes moyennes et supérieures. La politique d'étatisation du parc immobilier a fait

perdre en conséquence les caractéristiques des quartiers du centre-ville, en lien avec ses fonctions.

### ***II.3.3. Changements fonctionnels du centre-ville***

Les changements fonctionnels des quartiers du centre-ville durant cette époque apparaissent à différents niveaux, selon la nature des bâtiments et en fonction de leur utilisation par la nouvelle municipalité.

#### **❖ Le centre comme quartier résidentiel**

Suite aux événements politiques en 1979, de nombreux Chinois quittent le Vietnam pour s'installer dans les pays étrangers, laissant leurs propriétés immobilières à Saigon sous la gestion de leurs proches ou de leurs employés. La plupart des compartiments chinois dans les quartiers traditionnels des Chinois, Indiens, Musulmans, etc. autour du Vieux Marché, du Marché Bến Thành, du Marché Yersin, dans le quartier des maisons de Hui Bon Hoa, sur les grands boulevards Lê Lợi, Nguyễn Huệ, Hàm Nghi, etc. sont étatisés et alloués aux cadres et à la population, ou attribués au service des quartiers. Plusieurs commerces réputés de ce quartier, comme la pâtisserie Nguyễn Hương, la charcuterie Mỹ Châu de commerçants originaires du Nord depuis 1954 sur la rue Lý Tự Trọng, cèdent leurs places aux bazars et commerces d'Etat des quartiers. Un changement social se produit donc dans ces quartiers résidentiels et commerciaux traditionnels ; cependant la plupart des bâtiments conservent leur fonction d'origine.

Quant au quartier de villas coloniales, en dehors de celles allouées aux officiers et cadres supérieurs du gouvernement communiste dans un but résidentiel, le changement des fonctions centrales de cette époque apparaît clairement au travers des transformations des villas en édifices administratifs, en sièges des compagnies d'Etat, en écoles maternelles et garderies, équipements destinés à répondre aux besoins de la ville et des quartiers.

En l'absence de l'essor des activités économiques dans le centre-ville et face à la pénurie de l'espace résidentiel, les cités construites sous l'administration coloniale française et les immeubles d'appartements Kiến Thiết construits à l'époque américaine gardent leur fonction résidentielle, accueillant les cadres venant du Nord et du Centre du Vietnam qui cohabitent alors avec les Saigonnais.

Pour répondre aux besoins d'espace résidentiel, les sites militaires sont découpés par l'Armée pour attribuer les logements, au début temporairement, aux familles des officiers et jeunes soldats travaillant sur ces sites et qui viennent des différentes provinces du pays à Hồ Chi Minh-ville. Ces transformations morphologiques sont observables dans les quartiers de la Marine (rue Lê Thánh Tôn), de l'Armée et de la Police (rue Nguyễn Văn Cừ). Ces quartiers résidentiels, encore entourés par des murs de protection durant les années 1975-85, deviendront les futurs quartiers résidentiels modernisés de l'époque 1990-2000 (cf. partie II.4.3).

Dans les années 1975-85, comme la plupart des locataires n'ont pas les moyens de trouver un autre lieu pour se loger, les résidences d'Etat, y compris les immeubles d'appartements de l'époque coloniale et les cités de l'époque américaine, restent surchargées. Les valeurs d'échange du droit d'utilisation de ces propriétés sont très faibles, car ces types de logements sont misérables (pour un studio de 40 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Eden au centre de Saigon le droit d'utilisation coûte 2 taëls d'or).

En outre, le strict contrôle de l'attribution des logements aux fonctionnaires, d'achat et de construction par le nouveau régime suscitent encore une dépréciation de la valeur des propriétés immobilières. En 1978, une villa d'un étage sur un terrain de 278 m<sup>2</sup> dans un quartier proche du marché Tân Định (1<sup>er</sup> arrondissement) appartenant à une famille d'officier de l'ancien régime ayant émigré à l'étranger, est vendue à 5 taëls d'or à un cadre immigrant du Nord (un vélomoteur AV92 coûte une moitié de ce prix à l'époque). Certains immigrants du Nord après leurs séjours d'étude ou de travail dans les pays socialistes, et qui gagnent une fortune grâce aux trafics en tous genres, peuvent acheter de

grandes maisons à des prix très bas. De nombreux immigrants du Nord occupent les meilleurs logements dans le centre de Saigon où se trouvent un grand nombre de maisons vacantes appartenant auparavant à des émigrants chinois ou vietnamiens.

Malgré la dépréciation de la valeur des logements dans le centre-ville, la situation déplorable du parc de logement, et le changement de type de résidents pendant les années d'après-guerre, la fonction résidentielle des quartiers est maintenue. Cependant, leurs caractéristiques d'origine se transforment pour s'adapter aux nouveaux besoins de la nouvelle société.

#### ❖ **Un centre de commerce et de service**

La politique économique durant les années 1975-85, particulièrement 1980-82, caractérisées par le contrôle du marché, la promotion du commerce socialiste et la limitation des relations internationales, conduit à un bouleversement typologique de l'architecture du commerce et des services. Les hôtels les plus anciens comme le Continental et le Grand de la ville de Saigon – images de la splendeur d'une Saigon coloniale française – se modifient avec le changement des fonctions. L'Hôtel Continental perd sa fonction hôtelière, devenant le siège des établissements d'Etat, alors que l'Hôtel Grand devient une résidence pour les cadres et un Centre d'accueil du Ministère du Commerce intérieur au Sud avec un commerce d'Etat au rez-de-chaussée. Il faut rappeler que durant cette époque, ces entreprises sont parmi les seules qui vendent des produits importés pour ravitailler les experts et invités étrangers venant en ville. Les restaurants les plus animés et chics de Saigon – Givral, Brodard, etc. que fréquentaient les élites, les journalistes, les classes supérieures pendant la période précédente, deviennent des commerces d'Etat fournissant les besoins quotidiens de la population.

Après 1975, Tax, Tam Đa et le passage Eden – les centres commerciaux les plus connus à Saigon depuis l'époque coloniale - perdent leur animation et leur prospérité. Le commerce d'Etat occupe une partie du rez-de-chaussée du centre commercial Tax, alors que seuls quelques petits commerces comme un salon de beauté, un bouquiniste, etc.

restent sur le passage qui devient un parking pour les bicyclettes des habitants de la résidence Eden.

Comme pour les logements quand les activités sont contrôlées et limitées, les lieux destinés à abriter les activités commerciales et de services ne sont plus des lieux privilégiés d'investissements, qu'ils soient d'Etat, associatifs ou d'emprunt de la banque.

Un autre facteur qui rend la situation plus défavorable est la méfiance à l'égard de la nationalisation des biens privés. En 1982-83, mettant fin à une période d'absence de contrôle du marché libre et de la contrebande, la « campagne Z-30 » est menée confidentiellement dans les grandes villes comme Hanoi, Hô Chi Minh-ville, Nam Định, et Hải Phòng à l'encontre de ceux qui, marins et contrebandiers, profitent de la pénurie des produits essentiels pour pratiquer la contrebande, soit de l'étranger vers le Vietnam, soit d'une région à une autre. Les maisons de deux étages au minimum de ces personnes sont obligatoirement confisquées. Bien que cette campagne ne soit véritablement menée qu'à Hanoi et non dans les autres villes (y compris Hô Chi Minh-ville), la population est gravement touchée par ces actions. Pendant une longue période, la population craignant la nationalisation, n'investit pas donc dans les propriétés immobilières. Pour les mêmes raisons, certains hauts fonctionnaires refusent l'attribution des grands logements et reçoivent les plus petits. Il se peut qu'ils doivent les partager avec les autres locataires ou que le gouvernement les nationalise un jour, s'ils reçoivent de grands logements.

La dépréciation des propriétés immobilières dans le centre de Hô Chi Minh-ville traduit le déclasserment du centre animé des époques précédentes. Durant les années 1975-1986, la valeur des propriétés immobilières, particulièrement de celles situées dans le centre, n'existent que pour le « marché noir », via des transactions illégales. Pendant une très courte période, les critères socialistes d'aménagement et de répartition nivellent toutes les valeurs des propriétés dans tous les quartiers. Dans la seconde moitié des années 80, le marché immobilier intègre le marché noir.



## ❖ Un centre culturel et de loisirs

Le centre de loisirs et de culture change aussi d'image. D'abord, certains bâtiments administratifs de l'ancien pouvoir deviennent des édifices culturels, comme dans les cas de l'ancien Palais Thống Nhất (le Muséum – Palais de l'Indépendance), de l'ancien Palais du Président du Vietnam du Sud (le Muséum de la Révolution), de l'Assemblée Nationale (le Théâtre sous l'époque coloniale française, le Théâtre municipal aujourd'hui). Durant cette période, bien que moins dynamiques qu'aux époques précédentes, certains cinémas restent actifs comme les cinémas Eden (nommé Đòng Khởi), Rex A et Rex B (nommé Bến Thành), Măng Non et présentent aux adultes et enfants des films strictement contrôlés par le gouvernement. Les autres cinémas plus petits et les théâtres de musiques traditionnelles changent de fonctions et deviennent le siège de troupes musicales ou les bureaux d'autres établissements. Toutefois, en raison du manque de loisirs, cette période est favorable aux cinémas que les habitants fréquentent pour voir les films du cinéma socialiste.

En général, les bâtiments prestigieux du centre-ville de cette époque conservent leur typologie à cause des difficultés financières de la nouvelle municipalité qui ne peut les moderniser, les reconstruire, ou les agrandir, bien que certains d'entre eux doivent changer de fonctions. En 1981, le Règlement de gestion des grands travaux<sup>289</sup> concernant l'agrandissement, la rénovation ou la restauration des vieux bâtiments est promulgué. Il oblige les promoteurs des grands travaux à accomplir des études préliminaires pour leurs projets. En dehors de ces études, les grands travaux sont gérés par le Comité des grands travaux au niveau municipal sans autres outils d'urbanisme pour conduire les transformations typo-morphologiques des quartiers (cf. partie II.3.4).

Dans un contexte où Hô Chi Minh-ville manque d'espaces de loisirs, le centre avec ses espaces verts du Jardin culturel de la ville, du Jardin botanique et zoologique, du parc au

---

<sup>289</sup> Arrêté N°232/ND-CP du Gouvernement, datée du 1981, promulguant le Règlement de gestion des grands travaux.

bord du fleuve Saigon, des petites places et squares près des édifices de prestige, des cafés, des cinémas, demeure le lieu favori des habitants saigonnais pour se promener et se détendre ; ils disent « aller à Saigon » pour indiquer cet espace central avec toutes ces activités.

### ❖ **Un centre politique et administratif**

Le centre existant demeure un centre politique et administratif avec la réutilisation de la plupart des bâtiments administratifs de l'ancien gouvernement par le jeune gouvernement communiste. L'Hôtel de ville sert de siège au Comité populaire de la ville – nouveau symbole du pouvoir politique du peuple vietnamien au niveau municipal qui est aux mains du Parti Communiste. Les autres bâtiments des Services municipaux, comme ceux de la Culture, de l'Education, du Transport, du Cadastre de l'ancien régime, etc. sont distribués aux Services de même type de la nouvelle municipalité (c'est aussi le cas des bâtiments utilisés comme résidences des cadres de ces Services). En outre, les services dépendant des Départements, des Ministères et d'autres bureaux du gouvernement central au Sud sont installés dans de nombreux bâtiments, dispersés dans le centre et sur tout le territoire de la ville. Ainsi, le siège du Ministère du Transport se trouve dans les locaux sur la rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa anciennement occupé par le Service des Travaux Publics et celui du Ministère de la Police se situe dans le secteur du Régime annamite sous le gouvernement colonial ; celui du Ministère de l'Education et de la Formation à l'Université de Saigon sur le lac de Tortue (Hồ Con Rùa) sous le régime d'avant 1975 ; celui du Ministère de la Construction sur la rue Kỳ Đồng ; celui du Ministère de l'Industrie et du Commerce sur la rue Trần Cao Vân, etc.

Tandis que les anciens bâtiments sont réutilisés, peu de nouvelles constructions sont réalisées. Le seul projet d'aménagement du quartier administratif et diplomatique sur le boulevard Thống Nhất (nommé boulevard du 30 avril après 1975) mené à Saigon sous le régime précédent est interrompu à cause des difficultés financières. Ce quartier perd son rôle primordial de centre du pouvoir du gouvernement du Sud du Vietnam depuis que le

Palais Thống Nhất (aujourd'hui le Palais de l'Indépendance) est pris par les communistes, devenant un musée de la victoire des *Việt Cộng* sur le gouvernement du Sud du Vietnam et sur les Américains. Alors que les bâtiments et terrains des gouvernements français, américain, britannique et russe sur le boulevard du 30 avril (aujourd'hui boulevard Lê Duẩn) et les consulats généraux sur la rue Phùng Khắc Khoan forment le quartier diplomatique de Hồ Chí Minh-ville, quelques établissements du Gouvernement central occupent ce quartier formé autour du boulevard Lê Duẩn et du Palais de l'Indépendance, comme les bureaux du Gouvernement central à HCMV et le Centre national des archives N°2 sur le boulevard Lê Duẩn, le siège du Ministère des Ressources et de l'Environnement sur la rue Hàn Thuyên. Les autres édifices sur le boulevard du 30 avril sont les sièges d'un journal, d'une compagnie de loto, le musée de la guerre, etc. Quoique le boulevard du 30 avril et le Palais de l'Indépendance soient les hauts lieux de la parade militaire pour la fête annuelle de la victoire du 30 avril, seul le quartier de l'Hôtel de ville conserve une place importante dans la gestion municipale et pour le pouvoir politique.

### ❖ Un centre religieux

Le centre religieux avec la Basilique Đức Bà, les couvents pour les catholiques, les pagodes bouddhistes Xá Lợi, Vĩnh Nghiêm, les mosquées, sont bien protégés en dépit de la disgrâce des religions sous le régime communiste. Quelques couvents sont ouverts pour accueillir des enfants qui ne sont pas nécessairement catholiques et leur assurer un enseignement en dehors de l'école primaire. Comme dans le cas de plusieurs bâtiments commerciaux, culturels et récréatifs privés – usages qui ne sont pas privilégiés par le nouveau gouvernement communiste pendant ces années d'étatisation des propriétés immobilières des particuliers et des associations – de nombreux bâtiments religieux accueillent également d'autres fonctions telles qu'écoles maternelles, garderies, collèges, hôpitaux.

#### *II.3.4. L'espace central sous la gestion du Comité des grands travaux (1975-1989)*

Dans la première phase de gestion de Hô Chi Minh-ville par le jeune gouvernement local (1975-1989), il existe quatre établissements d'Etat en charge de la gestion de l'aménagement et de la construction urbaine : premièrement, le Comité des grands travaux (*Ủy ban xây dựng cơ bản*) qui gère les aménagements, le plan d'investissement, l'économie et les techniques de construction ; deuxièmement, le Service de la construction (*Sở Xây dựng*) qui administre les entreprises de construction et de production des matériaux de construction et l'économie de techniques de construction ; troisièmement, le Service du foncier et des bâtiments (*Sở Nhà đất*) qui contrôle l'utilisation des sols et la construction ; et quatrièmement, le Service des travaux publics (*Sở Công chánh*) qui s'occupe des réseaux de distribution d'eau, de l'assainissement et des eaux usées<sup>290</sup>. A noter en particulier que le Comité des grands travaux dirige l'établissement des plans d'aménagement urbain et la gestion par l'application de ces plans.

Durant les premières années d'après-guerre, à HCMV comme dans plusieurs villes vietnamiennes, les activités de construction sont très limitées et, pendant six ans (de 1975 à 1981), il n'y a aucun outil d'urbanisme (plans d'urbanisme, réglementations, etc.) pour gérer ces activités. Bien que le Comité des grands travaux soit responsable de l'établissement des plans d'urbanisme, pendant toute la période de gestion du Comité des grands travaux (1975-1989), aucun plan d'urbanisme de HCMV n'est établi. Le seul texte législatif en référence auquel le Comité des grands travaux se réfère, est la Réglementation de gestion des grands travaux<sup>291</sup>, promulguée en 1981 ; celle-ci met l'accent sur la planification totale et l'investissement sur les grands travaux et sur la gestion de l'Etat en termes d'économie et de techniques des grands travaux, sur les

---

<sup>290</sup> Site web du Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV, concernant l'histoire de la formation et du développement du Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV depuis 1975 jusqu'à aujourd'hui.

<sup>291</sup> Arrêté N°232/CP du Comité du gouvernement, daté du 6 juin 1981, concernant la promulgation de la Réglementation de gestion des grands travaux.

responsabilités des établissements et entreprises quant à la gestion des ressources financières gouvernementales qui leur sont allouées. En se basant sur les études de faisabilité des projets, les autorités décident des autorisations d'investissement.

Selon cette réglementation, pour être financé sur le budget de grands travaux, l'ouvrage doit être construit sur un lieu ou sur une ligne déterminée par le plan d'urbanisme (dans le cas d'une nouvelle construction), ou sur un lieu où existe un bâtiment (dans le cas du projet de rénovation de ce bâtiment). L'ouvrage comprend les constructions concentrées sur un lieu ou un secteur. Quant à l'étude de faisabilité de l'ouvrage, elle met l'accent sur la demande d'investissement, les modes d'investissement, les ouvrages à concevoir (y compris les constructions majeures, les constructions connexes, les logements des travailleurs), les solutions d'aménagement d'après le plan d'urbanisme, les solutions de construction de l'ouvrage (en accompagnement les plans). Bien que ces études de faisabilité soient faites souvent de manière superficielle, sans véritable chiffrage et sans méthodes de prévision des besoins réels du marché, ce procédé s'applique dans la plupart des projets jusqu'aux années 1990, années de naissance de nombreux plans d'urbanisme à Hô Chi Minh-ville.

Le budget des grands ouvrages comprend, quant à lui, le budget du gouvernement central, celui du gouvernement local et le budget de l'entreprise elle-même.

Dès 1986, le premier texte sur l'assignation des responsables pour l'approbation des plans d'urbanisme<sup>292</sup> affirme que :

- Toutes les reconstructions ou élargissements des villes existantes ou les constructions des villes nouvelles doivent se baser sur les plans d'urbanisme approuvés.

---

<sup>292</sup> Décision N°115/CT du Président du Conseil des Ministres, datée du 2 mai 1986, concernant l'assignation des responsables pour l'approbation des plans d'urbanisme.

- Le plan général d'urbanisme de Hô Chi Minh-ville est approuvé par le Président du Conseil des Ministres<sup>293</sup>.
- Le Comité des grands travaux de la ville a la responsabilité de vérifier et de soumettre les plans d'urbanisme des villes au Comité populaire de la ville.
- Les plans d'urbanisme approuvés sont révisés tous les cinq ans par le Comité populaire.

Le Comité des grands ouvrages d'Etat, les Comités des grands travaux des provinces et des villes ont la responsabilité d'établir les plans généraux d'urbanisme des villes, tandis que le Ministère de la construction, le Service et les Bureaux de construction des provinces ou des villes sont en charge des plans détaillés d'urbanisme des villes.

Ensuite, à partir de 1988, la Réglementation sur les politiques du renouveau concernant les mécanismes de gestion des grands travaux<sup>294</sup> est promulguée, mettant l'accent sur l'allocation du budget de l'Etat aux projets d'intérêt social, aux projets d'infrastructure et aux autres grands projets de production à long terme, selon un plan d'investissement approuvé. Les autres projets, y compris ceux de production, de commerce et de service, sont financés par les budgets des établissements, par les capitaux d'emprunt aux banques et par autres ressources financières. Les capitaux pour les projets en co-entreprise (ou *joint-venture*) sont réglementés par la Loi sur les investissements étrangers de 1987.

Au cours des quinze années d'après la guerre (1975-1989), l'espace central de Hô Chi Minh-ville est sous la responsabilité du Comité des grands travaux en termes d'aménagement urbain, cependant, aucun plan d'urbanisme n'est approuvé pour gérer le développement du centre et sa qualité d'esthétique urbaine. La gestion des projets architecturaux individuels se base principalement sur les études de faisabilité, sans

---

<sup>293</sup> Aujourd'hui appelé Premier Ministre. C'est toujours le Premier Ministre qui approuve le plan d'urbanisme des grandes villes comme Hanoi et Hô Chi Minh-ville.

<sup>294</sup> Décision N°80 du Comité des Ministres, datée du 9 mai 1988, promulguant la Réglementation sur les politiques du renouveau concernant les mécanismes de gestion des grands travaux.

estimation du besoin réel du marché immobilier et sans aucun moyen destiné à consolider l'image globale du développement du centre-ville. La situation devient plus critique après le Renouveau économique de 1986, et particulièrement après la politique de privatisation des logements d'Etat en 1994, lorsque le boom des investissements privés se produit dans toute la ville, en particulier dans le centre-ville avec la revalorisation des terrains.

## **II.4. De la dépréciation à la valorisation du parc immobilier du centre après 1986**

Après une période de dévalorisation de l'espace central pendant les années d'après-guerre sous le contrôle strict du régime communiste, la ville se trouve face à de nouvelles opportunités d'essor, engendrées par le Renouveau économique de 1986. La politique de privatisation des logements d'Etat à partir de 1994, dont le but initial est d'améliorer les conditions de vie des habitants sans beaucoup de financement public, devient un outil de valorisation du parc immobilier, particulièrement celui du centre, par le biais des initiatives des promoteurs privés. L'entrée en jeu des sociétés privées étrangères dès l'approbation de la Loi sur les investissements étrangers en 1987 et la participation de l'armée et des institutions politiques au marché immobilier est un des stades importants de la reconquête de l'espace central de HCMV de l'après-*Đổi Mới*.

### ***II.4.1. Renouveau économique (Đổi Mới) et privatisation des logements d'Etat par l'Arrêté N°61 (1994)***

Pendant les années 1980-1985, en raison des difficultés de l'après-guerre, les banques vietnamiennes manquent de fonds et l'économie subit une inflation (en 1986, le taux d'inflation est de 774,7%). A la fin de 1985, une politique de réforme générale concernant l'ajustement des prix, des salaires et de la monnaie est introduite dans le but de régulariser le revenu des commerçants illégaux, de soustraire l'argent des individus et des associations qui l'utilisent contre le gouvernement vietnamien et de contrôler les réserves d'argent des usines et autres établissements<sup>295</sup> (ces associations vont perdre leurs placements suite à la chute de valeur de la nouvelle monnaie). Suite à l'ajustement des prix, les prix de vente au détail tiennent compte des valeurs de production, des coûts des matériaux, du transport<sup>296</sup>. Cette politique aboutit à une faillite et à une première crise

---

<sup>295</sup> Nguyễn, Đại Lai, *Ngân hàng Việt Nam trong giai đoạn lịch sử đặc biệt 1975-1985: Tiếp quản Ngân hàng của chế độ Ngụy và phục vụ kinh tế 10 năm hàn gắn các vết thương sau chiến tranh giải phóng Miền Nam (La Banque nationale du Vietnam pendant la période historique exceptionnelle 1975-1985 : Prendre en charge la banque du régime fantoche et servir l'économie pour 10 ans de réparation des dommages après la guerre de libération du Sud)*, site web de la Banque nationale du Vietnam, consulté le 5 mai 2009.

<sup>296</sup> Nguyễn, Đại Lai, *op. cit.*



économique au Vietnam après la guerre, augmentant le taux d'inflation et les activités du « marché noir », et laissant un impact négatif sur l'économie du Vietnam jusqu'en 1995. Le Renouveau économique de 1986 apporte de nouvelles opportunités aux promoteurs privés nationaux et aux acteurs internationaux qui peuvent investir dans plusieurs secteurs de l'économie vietnamienne. Pendant la période 1986-1991, le taux de croissance économique annuelle du pays atteint 4,67% ; il atteindra 8,77% lors des années 1992-1997. Le taux d'inflation se réduit alors fortement, de 67% en 1990 à 5,2% en 1993. Le Vietnam entre dans une période d'industrialisation, de modernisation du pays et d'ouverture économique et sociale<sup>297</sup>.

Durant les années 1980, avant même le Renouveau économique de 1986, et face au vieillissement du parc de logement étatisé et en l'absence de moyens pour rénover, plusieurs municipalités vendent des logements d'Etat aux locataires pour qu'ils rénovent eux-mêmes leurs logements. Particulièrement, depuis l'approbation de la Résolution du Secrétariat du Parti Communiste du Vietnam en 1985 et la Décision du Conseil des Ministres datée en 1989 concernant la vente de logements au peuple dans les villes vietnamiennes<sup>298</sup>, presque tous les gouvernements locaux vendent des logements aux cadres, employés et au peuple. Toutefois, sans direction unifiée ni documents directifs détaillés, la vente des logements étatisés s'effectue au niveau des gouvernements locaux avec plusieurs défauts, comme la sous-estimation de la valeur des logements ou la vente des logements non-étatisés.

Par Décision du Conseil des Ministres de 1989, les maisons de catégories 3 et 4<sup>299</sup>, alloués aux cadres, officiers, etc., font l'objet de la première étape de vente de logements

---

<sup>297</sup> Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, *Việt Nam đã vượt qua 3 cuộc khủng hoảng (Vietnam a franchi trois crises)*, site web de la Banque nationale du Vietnam, consulté le 3 septembre 2008.

<sup>298</sup> Résolution du Secrétariat du Parti Communiste du Vietnam N°76/CT datée du 9 octobre 1985, Décision du Conseil des Ministres N°31/HDBT datée du 28 mars 1989 concernant la vente de logements au peuple dans les villes vietnamiennes.

<sup>299</sup> Selon la Résolution N°47 du 1989, les maisons de catégorie 3 et 4 sont définies :

Maisons de catégorie 3 : qualité d'usage moyenne, confort moyen ; parachèvement intérieur et extérieur avec l'utilisation des matériaux de décoration ; équipement (d'électricité, d'eau, d'hygiène) moyen ; système d'armature en béton armé pour une durée de 20 ans à 50 ans, matériaux ininflammables pour les planchers et les plafonds, matériaux inflammables pour les toits.

d'Etat. La Résolution du Ministère de la Construction datée de 1989<sup>300</sup> donne les directives pour la vente de ces logements, construits ou rénovés à des fins résidentielles conformément aux réglementations d'aménagement. Les logements qui ne sont pas vendus à cette époque sont les logements de catégorie 1 et 2<sup>301</sup>, les villas, les logements sans statut étatisé légal, et les logements dont la localisation va à l'encontre des réglementations d'aménagement. Cette Résolution autorise la vente aux enchères des maisons situées dans les emplacements favorisant les commerces et la production ou sur les grandes artères, à condition que les locataires ne soient pas les cadres et employés. La vente de logements d'Etat de catégories 3 et 4 gérés par les entreprises d'Etat, y compris ceux des Ministères de l'Armée et de l'Intérieur, est ainsi effectuée sur cette Résolution. Il faut souligner que la vente de plusieurs logements d'Etat gérés par l'Armée est réalisée dans les quartiers militaires à Hô Chi Minh-ville (par exemple, le quartier de l'aéroport Tân Sơn Nhất) durant cette période.

La vente de logements d'Etat est alors réalisée discrètement et « pas à pas pour tirer les leçons à partir des expériences » selon les autorités vietnamiennes. La vente de logements de catégories 3 et 4 se poursuit jusqu'en 1992-1994<sup>302</sup>, alors que la vente de certaines maisons-tubes, villas, etc. est effectuée de manière très limitée, sans changer la typomorphologie des quartiers.

---

Maisons de catégorie 4 : qualité d'usage et confort au minimum ; pas de matériaux de décoration ; équipement technique et d'hygiène au minimum ; système d'armature des colonnes en matériaux ininflammables ou des murs, les toits et les plafonds en matériaux inflammables dont la durée d'utilisation est au maximum 20 ans.

<sup>300</sup> Résolution du Ministère de la Construction N°47/BXD-CDCB datée du 5 août 1989.

<sup>301</sup> La Résolution N°47 du 1989 ne donne pas les définitions pour les maisons de catégorie 1 et 2. Il est difficile pour nous de trouver les définitions exactes de ces catégories. Cependant, la Résolution N°5 du Ministère de la Construction du 1993 définit les catégories des maisons, y compris celles de catégories 1 et 2.

Maisons de catégorie 1 : qualité d'usage et de confort haute ; parachèvement intérieur et extérieur avec l'utilisation des matériaux de décoration de haute qualité ; équipement (d'électricité, d'eau, d'hygiène) de haute qualité ; système d'armature des colonnes et murs en matériaux inflammables de degré réfractaire 1 et 2 et pour une durée de 100 ans au minimum.

Maisons de catégorie 2 : qualité d'usage et de confort relativement haute ; parachèvement intérieur et extérieur de qualité relativement haute avec l'utilisation des matériaux de décoration ; équipement (d'électricité, d'eau, d'hygiène) de bonne qualité ; système d'armature des colonnes et murs en matériaux inflammables de degré réfractaire 3 et pour une durée de 50 ans au minimum.

<sup>302</sup> Résolution du Ministère de la Construction N°8 de 1992.

Un des premiers textes législatifs concernant le droit du logement, la gestion d'Etat du logement, le droit de propriété du logement, la location du logement, la vente et l'achat du logement est l'Ordonnance sur le logement de 1991 ; elle donne les définitions et les règlements généraux en termes de logement, et constitue la référence de l'Arrêté N°61 concernant la vente de logements d'Etat aux locataires<sup>303</sup>. En fait, le Vietnam reprend une stratégie de privatisation de logements appliquée dans d'autres pays communistes, comme l'Union soviétique et la Chine avec l'approbation de l'Arrêté N°61 destiné à pallier le manque de moyens pour rénover les logements d'Etat dégradés.

Selon cet Arrêté, tous les logements peuvent être vendus aux locataires sauf ceux situés dans les zones planifiées pour la rénovation ou la reconstruction, les bâtiments à d'autres usages (hôtel, école, hôpital, siège de l'entreprise, entrepôt, etc.) utilisés comme résidence, ou les villas servant de fonction publique. L'Arrêté exige ainsi que les logements, souvent aménagés sans plan d'aménagement et gérés par les entreprises d'Etat, l'Armée, les associations économiques, sociales, populaires, etc., soient gérés par l'Entreprise de logement de la ville ou par les Comités populaires des villes ou provinces. Cette situation nécessite des directives pour appliquer la Résolution du Ministère de la Construction de 1996<sup>304</sup> qui met l'accent sur l'accord des réglementations d'aménagement et des plans d'urbanisme pour ce type de logement.

L'achat de logements est volontaire. Si le locataire ne veut pas acheter le logement qu'il loue, il peut prolonger le bail de location. Le prix pour le logement vendu est calculé selon la valeur existante du logement en comparaison avec la valeur d'un nouveau logement de même type, fixée par le prix minimum de construction d'Etat, et par le coefficient de rajustement pour la valeur d'usage de logement qui varie selon les étages de l'immeuble. Le premier niveau [rez-de-chaussée] est le plus cher en raison de son utilisation commerciale, tandis que les étages les plus élevés sont moins chers à cause des conditions défavorables (pas d'ascenseur, d'eau potable, etc.). La vente de logements

---

<sup>303</sup> Arrêté N°61 du Gouvernement, daté du 1994, concernant la vente de logements d'Etat aux locataires.

<sup>304</sup> Résolution du Ministère de la Construction N°1/BXD-QLN datée du 4 mars 1996.

d'Etat aux locataires est décidée et gérée par un Comité municipal de vente de logements (et ensuite par les Comités de vente de logements des arrondissements au niveau inférieur). Celui-ci établit le projet de vente en identifiant les secteurs urbains pour vendre les logements d'Etat, les types de logement à vendre, le plan de vente, le tableau de prix, les statuts de vente et l'organisation de la vente de ces logements d'Etat. Le logement vendu peut être payé sur une durée maximum de 10 ans. Les ressources financières résultant de la vente de logements d'Etat servent à la promotion du fonds municipal des logements, c'est-à-dire la construction des nouveaux logements à louer ou à vendre, des logements sociaux, des équipements publics des quartiers résidentiels, la rénovation des quartiers insalubres, etc.

Avec l'arrivée de l'Arrêté N°61 de 1994, non seulement les maisons de catégories 3 et 4 font l'objet de la vente de logements d'Etat, mais les différents types des logements étatisés sont également vendus aux locataires, tels les compartiments chinois, les maisons mitoyennes en rangée et les appartements de certains immeubles d'habitation collective (à partir de 1994), les villas construites à l'époque coloniale et américaine de plus de 500 m<sup>2</sup> de superficie (à partir de 1998)<sup>305</sup>, etc. La vente de villas et de maisons individuelles de grande valeur situées sur les artères commerciales ou sur de bonnes localisations s'effectue en secret jusqu'à ce qu'elle soit suspendue en 2007 avec l'établissement d'un projet pour la vente et la gestion de ces types immobiliers de la ville.

A partir de septembre 2005<sup>306</sup>, la vente de logements d'Etat à Hô Chi Minh-ville est accélérée pour se terminer à la fin de 2006. Selon l'Instruction municipale N°26, 20.000 dossiers de vente doivent être réglés, tandis qu'il faut aussi planifier les démarches pour régler 24.000 dossiers de vente en attente à cause de problèmes juridiques. Cette instruction réaffirme que les logements qui ne sont pas vendus aux locataires sont, soit ceux qui font l'objet des décisions municipales de récupération de terrain pour réaliser les

---

<sup>305</sup> Pour la vente de villas de plus de 1000 m<sup>2</sup> de superficie, il faut avoir l'accord du Comité populaire de Hô Chi Minh-ville.

<sup>306</sup> Instruction du Comité Populaire de Hô Chi Minh-ville N°26/2005/CT-UBND datée du 22 septembre 2005 ; Résolution du Gouvernement N°23/2006/NQ-CP datée du 7 septembre 2006.

projets immobiliers, soit les immeubles d'habitation à rénover, soit ceux en attente à cause des problèmes juridiques. Après 2006 selon cette instruction également, les logements d'Etat non vendus aux locataires (par ordre des autorités) ou qui ne sont pas achetés par les locataires, seront rénovés, reconstruits et mis en location avec de nouveaux loyers. La vente de logements continue de s'effectuer discrètement par l'envoi de lettres à chaque famille.

Concernant les solutions pour accélérer les démarches de vente de logements d'Etat, la Résolution gouvernementale N°23 de 2006 redemande de transférer les logements gérés par les établissements gouvernementaux et municipaux à la gestion des Comités de vente de logements d'Etat aux niveaux municipal et d'arrondissements. Cette Résolution affirme l'acceptation du statut juridique des nouveaux locataires immigrants en ville, qui ont reçu le transfert du droit de location des logements d'Etat détenu par les locataires d'origine pour leur vendre les logements<sup>307</sup>, et celui des locataires auxquels des logements ont été distribués illégalement par les entreprises ou par les Comités populaires de *phường* durant les années précédentes<sup>308</sup>. Sans contrôle efficace, le gouvernement vietnamien du régime socialiste doit tolérer le non-respect des textes législatifs, y compris dans le cas de la vente de logements d'Etat.

Toutefois, jusqu'en 2009, la vente de logements gérés par les établissements gouvernementaux et municipaux est difficile à mettre en œuvre à cause du grand nombre de dossiers et de la complexité des statuts juridiques concernant l'origine des propriétés. De plus, la privatisation des Compagnies de gestion des logements rend difficile la gestion efficace du fonds des logements d'Etat. Après une période d'accélération de la vente de logements d'Etat aux locataires selon l'Arrêté N°61 de 1994 pendant les années 2004-2007, le gouvernement vietnamien ne pouvant pas remplir ses objectifs, prolonge, selon la directive du Vice Premier ministre établie en mai 2008, cette vente jusqu'en

---

<sup>307</sup> Arrêté gouvernemental N°108/2005/ND-CP daté du 19 août 2005 et Résolution du Ministère de Police N°11/2005/TT-BCA-C11 datée du 7 octobre 2005.

<sup>308</sup> Décision N°80/2001/QD-TTg du Premier Ministre datée du 24 mai 2001.

2010. Après 2010, le gouvernement applique une nouvelle politique de gestion pour ces logements d'Etat.

Avec plusieurs mesures pour accélérer le processus de vente de logements étatisés aux locataires, une grande partie des logements d'Etat se transforme en propriétés immobilières privées et constitue un nouvel objet d'enrichissement par le biais de la spéculation immobilière. Les logements insalubres depuis des dizaines d'années deviennent une ressource importante de finance ou d'investissement pour les familles des cadres ou des classes populaires. Pour de nombreuses familles de cadres, cette politique de privatisation du logement leur donne une occasion de posséder un bien de valeur. En l'absence d'initiatives pour encourager les foyers à rénover leurs logements après la vente, ces familles ont rapidement revendu leurs logements situés dans le centre-ville aux promoteurs afin d'en acheter de nouveaux, plus grands et plus confortables, dans les autres quartiers existants de la ville ou dans les nouveaux quartiers résidentiels en périphérie, comme les quartiers des arrondissements de Bình Thạnh, de Tân Bình, ou de Gò Vấp, et ce, particulièrement durant les années 1990. Il semble que le but principal de la politique de vente de logements d'Etat aux locataires qui devait leur donner des ressources financières et de gestion pour rénover les logements n'a pas été atteint. Au lieu de rénover les logements et de moderniser les conditions de vie des habitants, les résidents, afin de gagner davantage d'argent, revendent leurs logements dans les compartiments chinois, les maisons-tubes, dans les villas et immeubles d'habitation de l'époque coloniale et américaine aux nouveaux arrivants pour investir dans les commerces et services du centre existant. Ces nouveaux promoteurs transforment radicalement les quartiers par de nouveaux types de construction, comme les immeubles élevés, les tours de commerces, de bureaux et d'appartements, ou les hôtels de luxe.

Ainsi après le Renouveau économique de 1986, l'espace central de HCMV connaît les premiers projets d'investissement immobilier avec des financements étrangers. Ces projets, souvent de taille moyenne, forment les nouvelles tendances d'investissement immobilier dans le centre de la ville pour la première fois après la guerre.

#### ***II.4.2. La Loi sur les investissements étrangers de 1987 et les co-entreprises (joint-ventures)***

En 1977, deux ans après la guerre, le premier texte législatif concernant l'investissement étranger au Vietnam – l'Arrêté du Comité des Ministres N°115 accompagnant la Réglementation des investissements étrangers au Vietnam voit le jour. Toutefois, aucun permis d'investissement n'est délivré pendant 10 ans selon cette Réglementation. Il faut attendre le Renouveau économique de 1986 pour que le gouvernement vietnamien lance une politique d'ouverture économique du pays au monde, en encourageant les activités d'échanges commerciaux avec les pays étrangers par la promulgation de la Loi sur les investissements étrangers au Vietnam de 1987 qui crée un environnement législatif plus stable. Cette Loi autorise les compagnies et les particuliers étrangers à investir au Vietnam sous trois formes : celle du « contrat de coopération des affaires », celle de la « *joint-venture* » avec les compagnies d'Etat vietnamiennes (qui peuvent contribuer au capital de ces *joint-ventures* par son droit d'utilisation du sol) et celle de la « compagnie avec 100% de capital étranger »<sup>309</sup>.

Pendant les trois premières années (1988-1990) d'application de cette loi, les investissements étrangers restent limités, et n'influent pas sur la situation socio-économique du pays. A Hô Chi Minh-ville, en 1988, seul un projet en *joint-venture* est délivré pour une durée de 10 ans par le Comité d'Etat de coopération et d'investissement. C'est le projet de l'hôtel Ocean Enterprise – une *joint-venture* entre une compagnie de Vũng Tàu et une société canadienne. En 1989, trois projets en *joint-ventures* sont délivrés : le premier projet est celui de l'hôtel Saigon Inn au 76, rue Lê Lai, pour 18 ans entre Saigon Tourist (Vietnam) et Crytal Center Properties (Hong Kong) ; le deuxième projet est celui de l'hôtel Oscar au 68A, rue Nguyễn Huệ entre Saigon Tourist et Vina Group (Hong Kong) pour une durée de 10 ans ; et le troisième projet concerne celui de

---

<sup>309</sup> Đỗ, Nhật Hoàng, *Quá trình hình thành và phát triển của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam (Un processus de formation et de développement de la Loi sur l'investissement étranger au Viet Nam)*, site web du Département d'investissement étranger (FIA) (Ministère de Plan et d'Investissement du Vietnam). (Référence du 2 janvier 2010).

l'hôtel Saigon Floating au 1A, square Mê Linh entre la Compagnie de commerce d'outre-mer et EIE International Corporation (Japon) pour une durée de 5 ans.

En 1990, cinq projets en *joint-ventures* sont approuvés : un projet de rénovation d'une cité américaine en hôtel Saigon Star au 204, rue Xô Viết Nghệ Tĩnh (aujourd'hui Nguyễn Thị Minh Khai) entre Tecapro (Vietnam) et Hotel Holding et Marble Wide Investment Ltd. (Hong Kong) pour 15 ans ; un projet d'hôtel résultant de la rénovation du Centre de service et des bureaux étrangers (ancien Imexco), entre la Compagnie de gestion et d'exploitation des bâtiments (Service des bâtiments et du foncier de HCMV) et Yao-Teh International Development (Taiwan), pour une durée de 15 ans ; un projet de rénovation de l'hôtel Palace d'élégance Saigon (ancien Đồng Khởi) au 36-37, rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa entre l'Union des hôtels et des restaurants de HCMV et Vina Group (Hong Kong), pour une durée de 12 ans ; un projet d'hôtel Mekong Delta International au 78-80, rue Đông Du entre la Compagnie générale de construction No.1 (Ministère de la construction) et Kenton Investment Ltd. (Hong Kong), pour une durée de 20 ans ; et un projet de rénovation du bâtiment Hương Xuân au 123, rue Lê Lợi entre Saigon Tourist et Parcain Serepco S.A. (France), pour une durée de 10 ans<sup>310</sup>.

Durant cette première période d'investissement étranger à HCMV, le nombre des projets en *joint-ventures* reste très limité et la plupart des projets se situent dans le centre-ville (en 1988 et 1989 aucun projet de *joint-ventures* n'est approuvé en dehors du centre, en 1990 seulement deux projets d'hôtel, dans les arrondissements 5 et 11). Ces premiers projets en *joint-venture* concernent généralement des hôtels de taille moyenne situés dans des espaces centraux stratégiques (comme les rues Nguyễn Huệ, Đồng Khởi, Đông Du, Lê Lợi, Lê Lai ou sur la rivière de Saigon), lieux de prédilection des promoteurs étrangers et vietnamiens pour accueillir la nouvelle vague des touristes étrangers après le Renouveau économique. Parmi les partenaires vietnamiens, l'entreprise Saigon Tourist – compagnie d'Etat qui gère de nombreux hôtels de la ville dans le centre - est la plus

---

<sup>310</sup> Ủy ban nhà nước hợp tác và đầu tư (Comité d'Etat de coopération et d'investissement), *Danh mục dự án đầu tư cấp phép 1988-1992* (Répertoire des projets d'investissement délivrés de 1988 en 1992), HCMV, Maison d'édition de HCMV, 1993.



active (avec trois projets sur neuf). Les autres partenaires vietnamiens sont tous des compagnies d'Etat appartenant aux différents établissements du gouvernement central ou municipal (Ministère de la construction, Service des bâtiments et du foncier, etc.) Quant aux partenaires étrangers, la plupart sont originaires des pays asiatiques comme Hong Kong (cinq projets sur neuf), Japon et Taiwan (avec un projet sur neuf chacun). Les compagnies occidentales sont la France et le Canada (un projet sur neuf chacun). Parmi ces promoteurs étrangers, ceux de Hong Kong sont les plus actifs grâce à leur proximité géographique du Vietnam, à leur développement économique plus dynamique que les autres pays asiatiques, et particulièrement, à leur relation étroite avec les Chinois de Cholon qui ont quitté le Vietnam après 1975. Le nombre des projets augmente de un projet en 1988 à cinq en 1990, reflétant la confiance croissante des promoteurs étrangers à l'égard de l'ouverture du Vietnam. Les partenaires vietnamiens contribuent financièrement aux *joint-ventures* par leur droit d'utilisation du sol. Dans plusieurs cas, les partenaires vietnamiens occupent une position minoritaire à côté des étrangers (de 30 au 40% du capital des *joint-ventures*) à cause de la taille moyenne des terrains, entraînant la plus petite valeur du droit d'utilisation du sol de la part vietnamienne. Le seul projet dans lequel les Vietnamiens occupent une position majoritaire (avec 51% du capital total), concerne l'ancien bâtiment Imexco – l'immeuble le plus haut et le plus célèbre du centre de HCMV à cette époque. Cependant, quelques projets sont dissous peu de temps après la création de la *joint-venture* (co-entreprise), comme le projet de rénovation de l'hôtel Palace d'élégance Saigon (rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa), le projet d'hôtel Mekong Delta International (rue Đông Du), et le projet de rénovation du bâtiment Hương Xuân (rue Lê Lợi), principalement à cause des difficultés financières des promoteurs étrangers.

La période de 1988-1990 est une période de premières démarches pour les promoteurs étrangers mais aussi vietnamiens. C'est la raison pour laquelle la plupart des projets sont plus courts par rapport de la durée autorisée par la Loi sur les investissements étrangers au Vietnam de 1987 (20 ans au maximum). Il faut attendre que la révision de cette loi en 1992 fixe la durée autorisée aux *joint-ventures* à 50 ans, pour que les promoteurs

étrangers soient encouragés à investir dans les grands projets immobiliers. Avec la révision de la Loi foncière de 1993, cette nouvelle loi de 1992 ouvre un nouvel « âge d'or » des investissements étrangers à HCMV jusqu'en 1996 (cf. partie II.5.3).

Depuis l'approbation de la Loi sur les investissements étrangers au Vietnam de 1987, les investissements immobiliers étrangers constituent un vecteur émergeant dans le développement urbain des espaces centraux des grandes villes comme Hô Chi Minh-ville, en coopération avec les organismes vietnamiens, notamment l'Armée et les institutions politiques, acteurs clés ouvrant l'accès aux « terrains d'or » du centre-ville.

#### ***II.4.3. Conversion civile et tertiarisation des terrains de l'Armée et des institutions politiques***

Grâce à son pouvoir privilégié, l'Armée devient alors un des acteurs les plus actifs dans la formation des nouveaux quartiers résidentiels, sur des terrains où il n'existe aucun plan d'aménagement ni règle d'urbanisme, et sur lesquels les établissements de gestion urbaine de la ville ne peuvent pas intervenir. En outre, les divisions des forces armées participent fortement aux *joint-ventures* des projets d'investissement tertiaire avec leurs ressources foncières et financières conséquentes.

Héritière des sites militaires des colons français après 1954, particulièrement durant la guerre avec le Vietnam du Nord, l'Armée de l'ancien régime possédait des terrains situés dans le centre, lieux stratégiques pour protéger et consolider leur pouvoir politique et militaire. Situés dans les arrondissements 1 et 3, et même dans les quartiers de villas ou dans le quartier administratif, de nombreux sites militaires (bâtiments administratifs, résidentiels et de services) étaient occupés par les militaires, abritant leurs bureaux administratifs, les résidences des militaires américains et du Vietnam du Sud et de leurs familles, certains hôtels et services de l'Armée. Après 1975, dans le but de consolider le pouvoir du jeune gouvernement du Nord, l'Armée vietnamienne a systématiquement pris en charge la gestion de ces biens immobiliers de l'Armée de l'ancien régime. Jusqu'à

présent, toujours en principe pour des raisons de sécurité des sites militaires, ces terrains ne sont gérés par l'administration civile que lors de la délivrance des certificats du droit d'utilisation du sol aux divisions des forces armées ; en revanche, tous les aménagements et constructions civils près des ouvrages de la défense nationale et des sites militaires doivent être soumis à l'approbation des forces militaires<sup>311</sup>. De plus, grâce à leurs privilèges, plusieurs divisions des forces militaires, peuvent changer l'affectation de ces terrains militaires (conversion vers des usages civils et des fonctions tertiaires) sans aucun problème avec les gouvernements locaux.

Une des premières initiatives de ces divisions est de lotir des terrains militaires, ce qui permet aux soldats et officiers de construire illégalement leurs logements. Au début, les officiers font construire, sur les terrains de leurs divisions dans un damier loti, des maisons de taille modeste sans aucun respect des règles d'urbanisme. Ce type de quartiers résidentiels se situe discrètement à l'intérieur des sites militaires. Ensuite, ceux qui en ont les moyens peuvent reconstruire leurs maisons. Lorsque tout le quartier est construit, le mur de protection de ce quartier est démoli. Nous trouvons ainsi de nombreux terrains militaires reconvertis en quartiers résidentiels dans le centre, comme le quartier de la Marine sur la rue Lê Thánh Tôn ou le secteur de l'ancien Régime annamite de l'époque coloniale où demeurent les divisions du Ministère de la Police et des forces armées (limité par les rues Nguyễn Văn Cừ, Nguyễn Trãi, Cống Quỳnh et Phạm Việt Chánh). Le quartier de la Marine (Carte et Illustration II.4.1), avec ses maisons mitoyennes modernes construites dans les années 1990 sans règle d'urbanisme, devient « le pire »<sup>312</sup> au sein du cadre bâti existant du centre. La largeur des ruelles à l'intérieur du quartier sont réduites à 2 ou 3 mètres dans certains endroits, alors que les maisons mitoyennes modernes s'élèvent jusqu'à 4 ou 5 étages, s'élargissent aux étages par des encorbellements, créant un environnement de vie désagréable. Selon les habitants de ce quartier, il est presque

---

<sup>311</sup> Ordonnance de Protection des ouvrages de la défense nationale et des zones militaires de 1994 et Réglementation de Protection des ouvrages de la défense nationale et des zones militaires, approuvée par l'Arrêté N°04/CP du Gouvernement, datée du 16 janvier 1995.

<sup>312</sup> Burlat, Anne, *Processus institutionnels et dynamiques urbaines dans l'urbanisation contemporaine de Hồ Chí Minh-ville, 1988-1998*, Thèse de doctorat sous la direction de Marc Bonneville et Monique Zimmermann, Université de Lyon II, Novembre 2001, pp.324-326.

impossible de rester à l'intérieur des maisons lors d'une panne d'électricité. Construit sur un damier plus ou moins bien équipé en comparaison du quartier de la Marine, le quartier des lotissements du Ministère de la Police (Carte et Illustration II.4.2) comprend un mélange de plusieurs types d'immeubles (maisons mitoyennes de grande à très petite taille, de formes régulières ou irrégulières, maisons précaires, immeubles d'habitation collectifs, etc.) qui sont distribuées aux cadres, officiers et policiers du Ministère de la Police. Le lotissement des terrains militaires se fait non seulement dans les quartiers centraux mais aussi dans les autres arrondissements, entraînant une mutation morphologique du centre existant et des autres quartiers de la ville et une situation foncière critique durant les années 1990-92 lors des ventes illégales de maisons ou de terrains lotis et distribués aux cadres, officiers et soldats. La régularisation de ces lotissements sous la forme de certificats d'utilisation du sol délivrés par les Comités populaires manifeste une attitude de tolérance de la municipalité. Les mesures urgentes à prendre contre la distribution, la vente, le transfert et l'utilisation illégale de cette ressource foncière sont abordées dans les textes juridiques qui affirment la nécessité de mettre en place une gestion civile des quartiers résidentiels lotis sur les terrains militaires<sup>313</sup>. Toutefois, jusqu'en 2001, comme Anne Burlat le remarque, la situation ne change pas vraiment. La police de quartier ne contrôle même pas l'identité des habitants ni les séjours des étrangers dans les habitations louées de ce quartier<sup>314</sup>.

---

<sup>313</sup> Instruction N°19/CT du Président du Comité des Ministres concernant la remise de l'ordre de la gestion urbaine, datée du 22 janvier 1991 ; Instruction N°70/CT du Comité des Ministres concernant les mesures urgentes contre la distribution, la vente, le transfert et l'utilisation illégale des terrains, datée du 9 mars 1992.

<sup>314</sup> Burlat, Anne, *op. cit.*.

**Carte II.4.1.** Transformation morphologique du Quartier de la Marine (rue Lê Thánh Tôn). Extraits des Plans cadastraux de Saigon, datés de 1961 (a) et de 2005 (b) (Source : SUAHCMV).



**Illustration II.4.1.** Quartier de la Marine (rue Lê Thánh Tôn). Quartier résidentiel loti illégalement sur le terrain militaire (a, b) (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2005).



**Carte II.4.2.** Transformation morphologique du Quartier des lotissements du Ministère de la Police. Extraits des Plans cadastraux de Saigon, datés de 1964 (a) et de 2005 (b) (Source : SUAHCMV).



**Illustration II.4.2.** Quartier des lotissements du Ministère de la Police. Lotissement et construction résidentiel sur le terrain militaire (a, b) (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2005).



Dès les premières années de l'après-guerre, et officiellement depuis l'approbation de la Résolution du Conseil des Ministres en 1982<sup>315</sup>, l'Armée crée discrètement des entreprises économiques. A notre connaissance, elles opèrent dans les domaines où, la plupart du temps, les entreprises civiles ne peuvent opérer, telles les entreprises d'import-export et de service, de construction, de commerce des équipements, de services aériens, maritimes. Après l'approbation de la première loi sur les investissements étrangers au Vietnam en 1987, les entreprises de l'Armée réalisent des projets en *joint-ventures* dans le domaine de l'immobilier sur leurs terrains. L'immeuble Burotel sur la rue Tôn Đức Thắng devient ainsi un des nouveaux projets architecturaux construits dans le quartier de la Marine dès 1991. Ensuite, d'autres projets d'hôtels ou d'immeubles de bureaux se développent dans ce quartier, comme l'hôtel Legend en *joint-venture* avec une compagnie japonaise et l'immeuble de bureaux Saigon Trade Center en *joint-venture* avec des investisseurs de Hong Kong, projets dont les certificats d'investissement sont tous délivrés en 1993 (Illustration II.4.3 a, b, c). Ces premiers projets d'investissement immobilier se situent sur les meilleurs terrains dans le centre existant de HCMV : des terrains de grande taille localisés sur les grandes rues ou au bord de la rivière de Saigon. Grâce au pouvoir de l'armée, les promoteurs militaires obtiennent souvent de meilleurs coefficients d'occupation du sol pour leurs projets par rapport aux autres projets réalisés dans le même quartier. Grâce à leur lien avec l'Armée (en raison de sa force économique et du pouvoir de contrôle que celle-ci continue d'exercer sur les sites militaires stratégiques dans le centre-ville), ces projets sont aussi ceux qui demeurent en *joint-ventures*, alors que les statuts des autres projets sont modifiés pour devenir des sociétés à 100% de capital étranger.

En dehors des projets en *joint-ventures* des années 1990, de nouveaux complexes multifonctionnels se construisent sur les terrains militaires dans les années 2005-2010, tel le complexe de 24 étages de commerce, de service, de bureaux ou d'hôtel et d'appartements locatif au 3C, rue Tôn Đức Thắng dès 2006 ou celui au 9-11, toujours sur

---

<sup>315</sup> Résolution N°192-HDBT, datée du 4 août 1982, du Conseil des Ministres concernant les tâches de production et d'édification économique de l'Armée.

la rue Tôn Đức Thắng dès 2008, sur le terrain de la Marine. Après la participation aux projets en *joint-ventures* avec les partenaires étrangers, depuis les dernières années, la Compagnie Hải Thành (Bureau du Commandant de la Marine) participe aussi comme unique promoteur national aux quelques projets immobiliers sur les terrains de la Marine dans le centre. De nouveaux centres de commerces, de bureaux et de services sont apparus le long de la rue Nguyễn Văn Cừ, dans l'îlot du Ministère de la Police, marquant une transformation majeure en termes de morphologie de ce quartier (Illustration II.4.4).

Dans le cas de la reconversion civile sous la forme de lotissements des terrains militaires (distribués aux officiers), influencées par le système de subvention budgétaire, ces initiatives de la Marine ou du Ministère de la Police ayant pour but initial d'améliorer les conditions de vie des officiers et soldats, suscitent des problèmes majeurs avec l'aménagement de quartiers résidentiels non conformes aux plans d'aménagement des arrondissements et aux standards, normes et réglementations urbaines ; de plus, cette distribution immobilière n'est pas contrôlée par les divisions de forces armées, entraînant une situation illégale de vente et de transfert des propriétés de l'Armée. En outre, par le biais d'initiatives de promotion immobilière et de tertiarisation des terrains militaires sous l'influence du marché et de l'ouverture économique, les entreprises menées au nom de l'Armée contribuent fortement à la conquête des meilleurs terrains du centre existant et valorisent leurs terrains par le secteur des services.



**Illustration II.4.3.** Quartier de la Marine (rue Lê Thánh Tôn). La tertiarisation des terrains de la Marine en hôtel, immeubles aux bureaux [Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2005 (a, b) et <http://www.vanphongtrongoi.org> (c)].



a.

Les casernes de la Marine française situés dans le Quartier de la Marine sont démolies en 2006 pour faire place au projet d'investissement d'un complexe multifonctionnel de la Compagnie Hải Thành (à droite).



b.



c.

**Illustration II.4.4.** Quartier de lotissements du Ministère de la Police : les développements du Centre commercial Now Zone et d’Hôtel Nikko Saigon sur la rue Nguyễn Văn Cừ (Đại lộ Cộng hòa en 1964) (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2006 et [www.nowzone.com.vn](http://www.nowzone.com.vn), [www.vnre.blogspot.com](http://www.vnre.blogspot.com)).



Un bâtiment colonial de l’ancien Régime annamite (à droite).



Les entreprises formées par les institutions politiques deviennent, à l’instar de celles appartenant à l’Armée, de nouveaux acteurs dans l’investissement immobilier du centre de Hô Chi Minh-ville. Avec l’approbation des textes juridiques concernant la gestion des entreprises du Parti communiste et des institutions politiques<sup>316</sup>, qui met l’accent sur la

<sup>316</sup> Directive N°12-CT/TW datée du 31 juillet 1987 du Secrétariat général du Parti communiste du Vietnam ; Décision N°168/CT datée du 30 juillet 1990 du Président du Comité des Ministres (aujourd’hui le Premier Ministre) concernant les entreprises économiques pour le but de contribution au budget de la Partie communiste ; Directive

contribution de ces entreprises aux budgets limités alloués par l'Etat à ces institutions, la participation de ces institutions, dont le Front de la Patrie, la Fédération générale du travail, l'Union des femmes, l'Union des jeunes communistes, l'Association des vétérans, l'Association des paysans et l'Union des associations pour la paix et l'amitié du Vietnam, devient très active dans l'économie du pays, notamment à HCMV. Dans l'économie de HCMV où le contexte est plus ouvert, les institutions politiques, comme le Comité municipal du Parti communiste et le Comité municipal de l'Union des jeunes communistes, disposent d'avantages en termes de patrimoine immobilier, de financement et d'investissement. Intervenant dans plusieurs secteurs tels ceux de la finance ou de la production, les entreprises appartenant au Comité urbain du Parti communiste investissent aussi dans le domaine de l'immobilier, mais de manière plus discrète en comparaison des actions effectuées par les divisions des forces armées. Il est difficile d'identifier les entreprises appartenant à ces Comités, mais selon plusieurs gestionnaires, certaines entreprises sont en relation relativement étroite avec le Comité municipal du Parti communiste. Bien que ces institutions, à la différence de l'Armée, n'aient pas de pouvoir absolu sur leurs terrains, leurs relations de proximité avec la municipalité facilitent leurs démarches lors de la distribution des terrains et de l'approbation des projets immobiliers, par rapport aux autres promoteurs.

Avec la naissance des différents types de promoteurs immobiliers, comme les particuliers, les sociétés en *joint-venture* et les entreprises de l'Armée et des institutions politiques, ces nouveaux promoteurs privés ou de statut mixte (mi-privé/mi-d'Etat) participent de façon discrète mais active au développement du marché immobilier, notamment dans l'espace central. Pour répondre au contexte de gestion de cette nouvelle phase du développement urbain de Hô Chi Minh-ville, en particulier en centre-ville, il devient nécessaire de restructurer le Comité des grands travaux, organisme né durant les années d'après-guerre.

---

N°259/CT datée du 12 juillet 1990 du Président du Comité des Ministres concernant les organisations des affaires de la Jeunesse volontaire.

#### ***II.4.4. La gestion urbaine par le Service de la construction (1989-1993) et le boom foncier et immobilier des années 1992-1993***

Dans ce contexte d'ouverture économique, les conditions du développement économique au niveau local changent rapidement, particulièrement grâce aux activités des différents types d'entreprises sous différentes formes d'investissement. En matière d'immobilier, l'application de la Loi sur les investissements étrangers au Vietnam de 1987 et de la Loi foncière de 1987 et de leurs versions révisées dans les années suivantes se répercute peu à peu sur les investissements immobiliers, notamment dans le centre de HCMV – « espace endormi » de 1975 à cette époque. Dans ces circonstances, en février 1989, le Comité populaire de HCMV réorganise le Comité municipal des grands travaux appartenant au Comité des grands travaux d'Etat, pour créer le Service de la construction – service administratif appartenant au Comité populaire de HCMV pour la gestion des constructions urbaines. L'ancien Service de la construction devient la Société générale de construction de Saigon et la Société générale des matériaux de Saigon, appartenant aussi au Comité populaire de HCMV, alors que l'Institut municipal des études d'urbanisme dépend du nouveau Service de la construction.

Pendant sa période de gestion (1989-1993), une des réussites majeures du Service de la construction est d'établir le « Master Plan » de Hô Chi Minh-ville pour l'année 2020, approuvé par le Premier Ministre en 1993 (cf. partie I.5.1). Durant ces premières années d'investissement étranger à HCMV, le Service de la construction participe à l'approbation des projets d'investissement en *joint-venture*, étranger ou national.

Suite au changement de la politique d'investissement liée à l'approbation des Lois sur les investissements étrangers au Vietnam, la Réglementation de la gestion des grands travaux est aussi révisée en 1990<sup>317</sup>. Elle s'adapte au nouveau contexte d'investissement du Vietnam. Dans cette réglementation, tous projets (sans distinction en termes de

---

<sup>317</sup> Décision N°385-HDBT du Comité des Ministres, datée du 7 novembre 1990, révisant la Réglementation de gestion des grands travaux, promulguée par la Décision du Comité des Ministres N°232-CP, datée du 6 juin 1981.

ressources financières, de formes d'investissement, de niveaux de gestion) doivent faire l'objet d'études de faisabilité pour définir les options d'investissement. Les projets sous forme de *joint-venture*, d'emprunt étranger ou d'aide au développement font l'objet particulièrement d'études préliminaires avant les études de faisabilité. Cette réglementation ouvre aussi aux promoteurs la possibilité de choisir entre plusieurs sources financières pour la construction des grands ouvrages, comme le budget d'Etat (central et local), le crédit d'investissement géré par la Banque, le fonds d'investissement sur les grands ouvrages des entreprises de commerces et de services, les emprunts étrangers, les aides, le fonds des *joint-ventures* et des entreprises avec 100% du capital étranger, et dernièrement, le fonds d'épargne des particuliers. Avec la décision du Gouvernement d'ouverture aux différents acteurs et différentes ressources financières participant au marché immobilier, les tâches de gestion urbaine du Service de la construction deviennent plus difficiles à accomplir en l'absence d'outils d'urbanisme efficaces.

Pour conclure, durant les années 1990-1992, la situation de la gestion urbaine, notamment dans les grandes villes comme HCMV, devient critique<sup>318</sup>. En effet, le boom des lotissements et de distribution illégale des terrains d'Etat aux cadres, officiers et soldats se produit dans plusieurs lieux en ville, entraînant des ventes, des transferts illégaux des terrains parmi la population, alors que les plans détaillés d'urbanisme ne sont pas achevés pour servir de base pour la délivrance des certificats d'utilisation du sol et des permis de construire. Les constructions illégales dans les quartiers centraux et dans les autres quartiers de la ville détruisent la qualité et l'image urbaines. En 1991, le Service de la construction doit réviser tous les plans d'urbanisme déjà établis, y compris le « Master Plan » de HCMV qui sera approuvé en 1993 selon les nouveaux contenus et processus décidés par le Ministère de la construction. Toutefois, les nouvelles réglementations urbaines ne sont pas encore étudiées au niveau municipal, alors que le

---

<sup>318</sup> Instruction N°19/CT du Président du Comité des Ministres, concernant la remise de l'ordre de la gestion urbaine, datée du 22 janvier 1991 ; Instruction N°70/CT du Comité des Ministres concernant les mesures urgents contre l'allocation, la vente, le transfert et l'utilisation illégale des terrains, datée du 9 mars 1992.

Master Plan de HCMV de 1993 est jugé trop général pour la gestion urbaine et architecturale de la ville.

En termes de gestion urbaine, le modèle du Bureau de l'architecte en chef est alors en cours de préparation par le Comité populaire de HCMV (même situation pour Hanoi), et se base sur l'organisation actuelle du Service de la construction. Les gouvernements centraux et locaux souhaitent avoir une organisation plus efficace et spécialisée en matière d'aménagement urbain pour mieux contrôler les initiatives de construction des habitants et des promoteurs.

## **II.5. L'investissement immobilier privé sous l'autorité de l'architecte en chef (1992-2002)**

Modèle emprunté aux pays développés comme la France (dans la gestion architecturale urbaine des nouvelles zones urbaines) et aux pays ex-socialistes (Europe de l'Est, Russie) (dans la gestion architecturale urbaine de toute la ville) pour créer une « belle ville », selon le propos de plusieurs architectes vietnamiens repris par la presse<sup>319</sup>, un Architecte en chef est nommé dans les deux grandes villes du Vietnam – Hanoi et Hô Chi Minh-ville. Sans tradition urbaine comme les pays occidentaux, l'Architecte en chef vietnamien doit composer avec un système d'urbanisme inefficace influencé par l'école soviétique et des pouvoirs politiques et financiers locaux et internationaux importants.

Les vagues d'investissement s'effectuent sur les différents types architecturaux urbains de l'espace central, y compris les compartiments, les maisons-tubes, les villas de l'époque coloniale et américaine ; les projets immobiliers les plus grands de la ville se développent dans le centre. Parallèlement, les violations des permis de construire, concernant principalement les maisons-tubes, se répandent en ville. Affrontant de nombreuses difficultés pour gérer l'espace urbain avec le système des plans d'aménagement, le Bureau de l'architecte en chef donne naissance aux premières réglementations sur l'architecture urbaine. Cependant, la situation est loin d'être réglée.

### ***II.5.1. Le Bureau de l'architecte en chef et le rôle de l'Institut d'urbanisme de la ville en matière d'aménagement***

Avec l'approbation du Premier Ministre dès 1989, le Comité populaire de Hô Chi Minh-ville crée, en 1993, le Bureau de l'architecte en chef, situé dans les locaux du Service municipal de la construction et composé de fonctionnaires provenant pour la plupart de

---

<sup>319</sup> Hải Hà, « Bộ Xây dựng và sự kỳ vọng vào nhạc trưởng quy hoạch » (Le Ministère de la Construction et l'espérance en architecte en chef), journal *VnEconomy*, le 25 avril 2009. Cet article cite le « *Rapport sur l'institution de l'Architecte en chef* » (12 pages), rédigé par le Ministère de la Construction en avril 2009 lors de l'élaboration du projet de la Loi d'urbanisme.

ce Service. Le Bureau de l'architecte en chef est associé à un nouveau modèle d'expérimentation en matière de planification et de régulation des activités d'aménagement et de construction à Hô Chi Minh-ville, comme à Hanoi. Par sa mise en place, les gestionnaires vietnamiens de l'urbanisme recueillent les expériences de plusieurs pays, y compris la France.

Selon la Réglementation d'organisation et de fonction du Bureau de l'architecte en chef, décidée par le Ministre de la Construction, ce Bureau a deux tâches principales : organiser l'établissement des plans d'aménagement (qui sont élaborés par l'Institut d'aménagement de la ville) et la gestion architecturale et paysagère de la ville.

Bien que l'accent soit mis sur le rôle primordial et individuel d'un architecte en chef dans l'aménagement et dans la gestion urbaine de la ville, le Bureau de l'architecte en chef doit toutefois se conformer aux conceptions des autorités politiques de la ville, y compris celles du Comité municipal du Parti communiste et du Comité populaire de HCMV. De plus, selon la presse de la fin de 2008, quand la question du rétablissement des Bureaux d'architectes en chef dans les grandes villes est abordée lors de la discussion du projet de Loi d'urbanisme à l'Assemblée nationale, les tâches de l'architecte en chef, particulièrement celles d'un fonctionnaire, comme l'approbation des dossiers de demande de permis de construction des projets, les séances avec les autres Services municipaux, etc. sont confiées à une seule personne. De ce fait, il ne peut que difficilement assumer son premier rôle de conseil et d'état-major pour la municipalité, qui est de diriger le développement urbain de la ville. Certains projets architecturaux sont alors jugés inadaptés à l'espace historique du centre-ville par la presse vietnamienne, notamment la construction de l'Hôtel Caravelle d'une vingtaine d'étages, qui détruit le paysage autour du Théâtre municipal. En outre, bien que le salaire de l'Architecte en chef soit celui du Vice-président de la ville, sa position au sein du Comité populaire de HCMV n'est pas claire et entraîne de nombreux désaccords avec les autres services municipaux. Enfin, il est responsable de l'élaboration des plans d'aménagement et de leur approbation, donc, à



la fois juge et partie, alors qu'il devrait travailler indépendamment comme consultant des autorités locales<sup>320</sup>.

Pendant neuf ans d'activité (1993-2002), le Bureau de l'architecte en chef, avec l'élaboration de son Institut d'urbanisme, établit (en 1997) le plan directeur socio-économique de la ville (en collaboration avec l'Institut économique de la ville), approuve 18 plans d'aménagement des arrondissements, établit les plans d'aménagement de cinq nouveaux arrondissements et des centres de ceux-ci, révisé (en 1998) le Schéma directeur (ou le Master Plan) de HCMV pour 2020, les plans d'aménagement des arrondissements, réalise plusieurs plans d'aménagement (comme le plan d'aménagement de la nouvelle zone urbaine de Saigon Sud, le plan de rénovation et d'aménagement du centre existant de Hô Chi Minh-ville approuvé par le Ministère de la Construction en 1998, le plan d'aménagement du nouveau centre de Thủ Thiêm, les plans d'aménagement détaillés des centres administratifs de la ville et des arrondissements).

Conformément à la Décision ministérielle de 1993 concernant le processus et le contenu de l'élaboration de l'aménagement urbain<sup>321</sup>, pour la délivrance des permis de construire et la gestion des constructions dans les différents secteurs fonctionnels de la ville, le Bureau de l'architecte en chef organise l'établissement des plans d'utilisation du sol détaillés à l'échelle de 1/2000<sup>ème</sup> en couvrant le plus possible le territoire de la ville. Pendant les années 1997-2000, le Comité populaire de la ville délègue aux Comités des arrondissements la charge d'élaborer les plans détaillés d'utilisation du sol pour leurs arrondissements et « *phường* » sous la directive du Bureau de l'architecte en chef. Cette initiative engage les premières démarches du processus de décentralisation en matière d'aménagement de la ville. Avec la délégation du pouvoir du niveau municipal au local, les autorités locales peuvent décider du développement urbain et des projets d'investissement dans leurs arrondissements. Elles les connaissent mieux que

---

<sup>320</sup> Hoàng Minh, « Des architectes en chef dans les grandes villes ? », journal en-ligne *Le Courrier du Vietnam*, le 29 septembre 2008.

<sup>321</sup> Décision N°322-BXD/DT du Ministère de la Construction, datée du 28 décembre 1993, concernant l'approbation de la Réglementation sur l'élaboration des plans d'aménagement urbain.

l'administration supérieure, et en même temps réduisent le nombre des dossiers de demande de permis de construire traité au niveau municipal. Il faut mentionner aussi que, durant cette période, la participation publique dans le processus d'établissement des plans d'aménagement, même au niveau local, reste encore très limitée, les habitants ne sont pas consultés et ne sont informés que lors de l'achèvement des plans. Le Bureau de l'architecte en chef a alors la responsabilité de diriger l'établissement de ces plans d'aménagement détaillés des arrondissements. Cependant, sans bonne coordination avec les différents établissements administratifs et cabinets d'architecte qui sont en charge de l'établissement des plans détaillés au niveau des arrondissements, les Comités populaires des arrondissements sont jugés incapables de réaliser ces tâches. Depuis 2001, le Bureau de l'architecte en chef, avec la participation de l'Institut d'urbanisme de la ville, reprend sa place dans l'établissement des plans détaillés d'utilisation du sol des arrondissements à l'échelle de 1/2000<sup>ème</sup>. Les largeurs régularisées de 1300 grandes rues, boulevards et artères de plus 12 mètres, sont décidées par le Bureau de l'architecte en chef, tandis que celles des rues et ruelles de moins de 12 mètres de largeur, situées dans les secteurs couverts par les plans d'aménagement détaillés et gérés par les Comités populaires des arrondissements en matière de délivrance des permis de construire, sont déterminées par ces Comités.

Pendant cette période, le rôle de l'Institut d'urbanisme de HCMV en matière d'aménagement s'affirme par son statut spécial auprès du Bureau de l'architecte en chef : durant les années 1993-1996 la plupart des projets d'aménagement à HCMV sont réalisés par cet Institut. A partir de fin 1996, devant le manque de plans d'aménagement pour la ville, le Bureau de l'architecte en chef propose à l'Associations des architectes de HCMV de prendre en charge les plans d'aménagement pour HCMV. Les cabinets privés d'architectes, proches de cette Association, peuvent prendre le relais. Ce nouveau contexte marque une étape de privatisation de la production des plans d'aménagement pour la ville par les architectes hors du système des Instituts officiellement en charge de l'aménagement. Toutefois, l'Institut d'urbanisme de la ville reste toujours un acteur

important dans ce domaine, la plupart des plans les plus importants sont élaborés par ce dernier.

Depuis l'établissement du Schéma directeur de HCMV de 1993 sous la gestion du Service de la construction de la ville, à l'époque de l'architecte en chef, l'espace central de HCMV fait l'objet de nombreux plans d'aménagement aux différents niveaux. Toutefois, comme nous l'avons montré dans la première partie concernant les plans d'aménagement des années 1993-1998, ces plans manquent de normes d'urbanisme (hauteur maximum et minimum, architecture extérieure des constructions dans un secteur urbain, etc.) pour la délivrance des permis de construire des projets dans la ville et particulièrement dans le centre où les promoteurs veulent obtenir les normes les plus avantageuses pour leurs projets. Dans ce contexte, le Bureau de l'architecte en chef est, quant à lui, tenu de se baser sur les réglementations municipales relatives à l'architecture urbaine.

Lors des débats sur les immeubles élevés aménagés dans le centre, près des sites prestigieux, comme le Théâtre municipal, l'Hôtel de ville, ou le long des boulevards Nguyễn Huệ, Lê Lợi, l'opinion publique s'interroge sur le pouvoir institutionnel de l'Architecte en chef dans l'accord des normes d'urbanisme à ces projets et le juge corrompu. Plusieurs experts demandent d'ôter le rôle institutionnel de l'Architecte en chef pour ne garder que sa mission de conseil auprès du Comité populaire de la ville. Cependant, en l'absence de pouvoir réel, les projets proposés par l'Architecte en chef auraient du mal à être réalisés.

L'approbation des réglementations en matière d'architecture urbaine, approuvées par le Comité populaire municipal est considérée comme une des initiatives importantes pour améliorer un système de plans d'aménagement inefficace dans la gestion urbaine et dans l'orientation du développement urbain. L'Architecte en chef doit aussi partager la gestion du développement urbain avec le Comité populaire de la ville, partage expliqué dans une des réglementations urbaine suivantes.

### *II.5.2. Les premières réglementations sur l'architecture urbaine<sup>322</sup> et leurs violations par les promoteurs petits et moyens*

Les réglementations relatives à l'architecture urbaine deviennent un outil de contrôle important pour la municipalité et le Bureau de l'architecte en chef dans un contexte où les plans d'aménagement sont peu efficaces pour gérer les nouvelles constructions et des bâtiments rénovés.

La première réglementation de la municipalité (Décision N°3606 de 1996) concerne l'accord sur la réalisation et la hauteur des nouvelles constructions. Elle affirme que les autorisations pour la construction des immeubles de 15 étages et moins sont décidées par le Bureau de l'architecte en chef, tandis que celles de plus de 15 étages le sont par le Comité populaire de la ville. Cette Décision naît dans le contexte des années 1990, alors que de nombreux projets d'investissement immobilier, privés et étrangers, voient le jour dans le centre, et après les articles de presse concernant les nouvelles constructions qui menacent la préservation du patrimoine urbain de HCMV. Le Comité populaire de HCMV décide de prendre le pouvoir pour contrôler les grands projets dans la ville, au lieu de les confier à son architecte en chef et à ses spécialistes pour exécuter sa mission comme consultant de la municipalité en matière d'aménagement. Les projets d'investissement des immeubles de plus de 15 étages doivent être approuvés par le Comité populaire de la ville, après avoir reçu les orientations et avis de l'architecte en chef, car ils sont considérés comme de grands projets d'investissement présentant une valeur socio-économique importante et sont porteurs d'un impact sur le cadre bâti de la ville. En outre, selon cette réglementation, face à la destruction de nombreuses villas coloniales dans le quartier colonial de l'arrondissement 3 au profit de nouveaux projets de tours, faute de réglementation en matière de conservation urbaine, la destruction des villas doit dorénavant aussi obtenir l'approbation du Comité populaire de HCMV. Avec

---

<sup>322</sup> Décision N°3606/UB-QLDT du Comité populaire de HCMV concernant l'accord de la hauteur de la nouvelle construction, datée du 19 octobre 1996 ; Décision N°3665/UB-QLDT du Comité populaire de HCMV concernant les compléments sur l'architecture à HCMV, datée du 27 septembre 1997 ; Décision N°2542/CV-UB-QLDT du Comité populaire de HCMV concernant la révision de la Décision N°3665, datée du 2 juillet 1999.

cette disposition, les connaissances et compétences des spécialistes de l'urbanisme (le corps du Bureau de l'architecte en chef) doivent parfois céder la place au pouvoir politique et économique de l'administration municipale. En l'absence de plans de zonage complets pour la ville, la municipalité doit donner son avis pour chaque projet d'investissement, entraînant de longues démarches pour les promoteurs et des problèmes de corruption des cadres. Le nombre de projets d'investissement pour des immeubles de plus de 15 étages augmente, rendant les tâches des fonctionnaires du Bureau de l'architecte en chef plus difficiles.

Si la première réglementation municipale de 1996 détermine le pouvoir du Comité populaire municipal dans la gestion des nouveaux projets d'investissement de plus de 15 étages, les deuxième et troisième réglementations gèrent une situation beaucoup plus générale : la construction en désordre des maisons-tubes, répandues non seulement dans le centre mais partout dans la ville.

Concernant la taille des parcelles et la densité maximale de construction pour les maisons mitoyennes en rangée (ou les maisons-tubes) avec ou sans petite cour, le Standard de construction du Vietnam datant de 1996 donne les indications générales pour les villes vietnamiennes. En septembre 1997, la deuxième réglementation municipale sur l'architecture urbaine (Décision N°3665) donne dix règlements d'urbanisme temporaires complémentaires pour les maisons-tubes mitoyennes, avec ou sans petite cour, à HCMV. Pour être plus conforme à la réalité du cadre du bâti existant de HCMV, la maison mitoyenne, dont la superficie de la parcelle est de 30m<sup>2</sup> (au lieu des 40m<sup>2</sup> autorisés par le Standard vietnamien) avec une largeur de 3 mètres (au lieu de 3,3 mètres), sans aucune possibilité d'être élargie ou combinée avec d'autres maisons, peuvent être construites au maximum sur deux étages (soit un rez-de-chaussée et un étage), sous réserve d'accord de l'architecte en chef pour chacun des cas. Par cette approbation, la municipalité admet les maisons plus petites que le standard, abondantes dans la ville, afin que les habitants puissent reconstruire leurs maisons et élargir leurs surfaces d'habitation. (Ils peuvent aussi seulement rénover leurs maisons en gardant toujours les mêmes gabarits). La

densité maximale de construction d'une maison mitoyenne autorisée pour un terrain de moins de 100m<sup>2</sup> atteint 90%, tandis que pour un terrain de 100 à 200m<sup>2</sup>, elle atteint 80%. Ces deux critères sont tous plus élevés par rapport au Standard de construction du Vietnam du 1996.

Cette réglementation définit aussi une méthode pour déterminer la hauteur et le nombre des étages de la maison-tube, qui dépendent de la largeur réglementée de la rue et de la taille de la parcelle. Selon cette réglementation, le nombre d'étage maximal pour les maisons-tubes à HCMV est limité à cinq étages (18,9 mètres). Son but est de réglementer la hauteur maximale du rez-de-chaussée à 5 mètres et la hauteur maximale des étages à 3,4 mètres pour contrôler l'harmonie des rangées des maisons-tubes. Il faut mentionner que l'idée d'une « maison haute avec de larges portes » est relativement populaire parmi les habitants, dont plusieurs préfèrent construire des maisons plus hautes que celles de leurs voisins. En outre, la hauteur de la clôture, le pan du carrefour, la largeur réglementée des ruelles (« *hẻm* »), l'entretien du trottoir, l'ouverture de la fenêtre ou de la prise d'air, la hauteur de l'auvent, du balcon par rapport au code du trottoir, etc. sont aussi déterminés afin de gérer le cadre du bâti de HCMV.

En 1999, pour resserrer encore le règlement architectural urbain, la Décision municipale N°2542 révisé la Décision N°3665 concernant le nombre d'étages de la maison-tube dépendant de la largeur de la rue. Afin d'assurer de bonnes conditions sanitaires et d'infrastructures urbaines, si le nombre maximal des étages demeure à cinq pour toute la ville, la largeur réglementée des rues sur lesquelles les maisons-tubes peuvent s'élever est augmentée : à 6 mètres au minimum pour une maison de 3 étages, à 20 mètres au minimum pour celle de 4 étages et à 25 mètres au minimum pour celle de 5 étages. De plus, cette décision autorise l'ajout d'un étage supplémentaire sur la cage de l'escalier vers l'arrière de la maison.

En principe, d'après ces dispositions, la maison mitoyenne dans les quartiers résidentiels de HCMV ne devrait pas dépasser cinq étages. Toutefois, nous voyons de nombreux cas où les maisons-tubes s'élèvent jusqu'à 10 ou 12 étages sur de très petites parcelles, particulièrement dans les quartiers centraux où existe un grand besoin de surfaces pour les bureaux, mini-hôtels, commerces et services, etc. Les moyens les plus connus de contourner les permis de construire sont l'occupation des surfaces ouvertes des maisons (les cours extérieures et intérieures, les terrasses, les balcons, etc.) et des espaces publics (y compris les trottoirs, rues, ruelles, cours du quartier, etc.) ou l'ajout d'étages sur les terrasses ou même l'ajout de quelques étages au-delà du nombre d'étage fixé par le permis de construire. Les Départements d'inspection des Comités des arrondissements ont des difficultés à gérer la situation et parfois doivent régulariser les constructions illégales dans les documents d'achèvement des travaux ou dans les documents concernant le titre de propriété de la maison. La superficie de construction illégale de la maison est régularisée et indiquée dans le cahier du titre de propriété, avec ou sans amende.

De leur approbation en 1996 aux années 2000, les Décisions municipales avec leur système de plans d'aménagement sans impact sur l'orientation du développement urbain, notamment sur la détermination des normes urbaines concernant la hauteur, la densité de construction du bâtiment, etc., constituent les principaux documents juridiques en matière de gestion architecturale urbaine à HCMV. Malgré la prise du pouvoir en matière d'urbanisme par les gestionnaires municipaux pour approuver les projets d'investissement immobiliers importants, généralement réalisés en centre-ville, et la démolition des villas à valeur historique, aucune bonne solution ne peut être trouvée si la municipalité ignore les opinions des professionnels. Dans plusieurs cas, cette situation est due aux lobbies et à la corruption au niveau supérieur. Le but principal de la municipalité avec les deux autres Décisions concernant la réglementation sur le type architectural populaire (les maisons-tubes) est de décentraliser le traitement d'un grand nombre de dossiers de demande de permis de construire du Bureau de l'architecte en chef aux Comités populaires des arrondissements. Toutefois, sans moyens efficaces pour contrôler

les chantiers de construction et sans fortes amendes, la situation ne peut guère s'améliorer. La violation des règles urbaines devient une pratique répandue en ville, particulièrement lors du boom de construction de la fin des années 1990.

### ***II.5.3. Expansion des compartiments verticaux par les auto-promoteurs (1997-98)***

Comme il est indiqué dans l'Arrêté N°61 de 1994, le Comité municipal de vente de logements d'Etat choisit les quartiers et les immeubles d'habitation à vendre aux locataires. Comme dans le cas des appartements dans les immeubles d'habitation collective, les compartiments chinois et les maisons mitoyennes en rangée (ou les maisons-tubes) sont vendus aux locataires dès les premiers jours en raison de leurs petites tailles et de la simplicité de leur statut : la propriété ne comptant qu'un seul foyer, il n'y a pas beaucoup de conflits juridiques en comparaison avec les villas qui sont souvent partagées par plusieurs familles.

Bien qu'en 2007 la vente de maisons-tubes étatisées situées sur les artères commerciales ou sur de bonnes localisations soit suspendue pour établir un projet de vente et de gestion de ce type de bien immobilier, la municipalité autorise en 2008 la vente des maisons-tubes de grande valeur fixée par les Décisions sur le prix de vente approuvées avant le 17 décembre 2007 ; quant au prix de vente fixé par les Décisions approuvées après le 17 décembre 2007, il fixe le doublement du prix du sol par rapport à son prix officiel de 1995. Les maisons-tubes d'Etat situées dans les allées peuvent être vendues à un prix du sol normal (de 1995) si les dossiers de vente de ces maisons sont déposés avant le 31 décembre 2007. En avril 2008, la municipalité propose de retenir 130 maisons-tubes étatisées situées sur les artères commerciales pour l'investissement par l'Etat.

Cette initiative de privatisation de logements d'Etat donne aux habitants l'occasion de participer à un mouvement d'investissement sur les habitations privées, dont les maisons-tubes sont les plus populaires. Il faut rappeler qu'après la victoire sur l'armée américaine et la réunification du pays en 1975, le Vietnam subit une période de 20 ans d'isolement



en termes d'économie et de politique, imposé par les Etats-Unis. Avec les échanges commerciaux avec l'Union européenne et plus de 100 pays, le Traité de normalisation des relations diplomatiques du Vietnam avec les Etats-Unis signé en juillet 1995 et l'entrée du Vietnam dans l'Association des nations de l'Asie du Sud-est (ANASE ou ASEAN) la même année donnent de nouvelles opportunités aux grandes villes vietnamiennes, particulièrement à Hô Chi Minh-ville, en matière de relations commerciales et de services avec les entreprises et les particuliers étrangers, attirant les investisseurs venant de l'Asie, en particulier de l'Asie du Sud-est, et d'autres pays occidentaux comme l'Union européenne et les Etats-Unis.

Les pays de l'Union Européenne investissent avec réserve au Vietnam, où l'environnement d'investissement est jugé répulsif, pour cause de procédures administratives jugées longues, de mécanismes instables et de frais élevés en comparaison d'autres pays de la région. Pourtant, les plus grandes sociétés européennes trouvent leur place dans ce pays. Elles s'intéressent généralement à l'industrie lourde, à la banque, aux hautes technologies, etc. La coopération entre le Vietnam et les pays de l'Union européenne se concentre sur les projets d'aide au développement dont les domaines des ressources humaines, de l'éducation, de la santé, du développement des capacités de gestion des entreprises, etc.<sup>323</sup> Quant aux Etats-Unis, ils deviennent le marché d'exportation le plus grand et le 3<sup>ème</sup> partenaire commercial du Vietnam et, en 2009, le promoteur étranger le plus important au Vietnam<sup>324</sup>. En 2000, 400 sociétés américaines sont présentes sur le marché au Vietnam, dont les sociétés américaines les plus grandes : Microsoft, IBM, Hewlett-Packard, APC, Oracle, Boeing, Chrysler, Ford, P&G, Coca Cola, Pepsi Cola, American Home, CONOCO, Caterpillar, etc., et HCMV est le lieu qui attire le plus de capitaux d'investissement (près de 30% des capitaux

---

<sup>323</sup> Đinh, Công Tuấn, *20 năm quan hệ hợp tác Việt Nam – Liên minh châu Âu (20 ans de coopération entre le Vietnam et l'Union européenne)*, site web du Ministère de l'Industrie et du Commerce du Vietnam : <http://wto.nciec.gov.vn/Lists/Nghinh%20cu%20phn%20tch%20tnh%20hnh%20kinh%20t%20Vit%20Nam/Attachments/DispForm.aspx?ID=226>

<sup>324</sup> En 1995, le chiffre commercial bilatéral est de 450 millions USD, en 2000, de 1,2 milliards USD, et en 2009, de 15 milliards USD. Site web de l'Ambassade du Vietnam aux Etats-Unis, daté du 7 décembre 2010.

d'investissement par les sociétés américaines au Vietnam en juin 2000)<sup>325</sup>. En plus des grands promoteurs européens et américains, HCMV accueille les promoteurs très dynamiques de l'Asie du Sud-est, dont les Singapouriens, les Malaysiens, les Thaïlandais, les Philippins et les Indonésiens sont les plus significatifs pour les années 1995-2000. Ils investissent sur 296 projets avec 7.365 milliards USD, occupent 16% du total des projets et 30% du total des capitaux étrangers investis au Vietnam<sup>326</sup>.

Les habitants espèrent que, suite à ce développement du marché de l'investissement étranger, la demande de nouveaux espaces d'appartements et de bureaux à louer pour accueillir ces promoteurs étrangers et loger ces activités potentielles augmente. De plus, encouragée par les politiques de promotion de Hô Chi Minh-ville pour l'an 2000, la ville veut se doter d'une nouvelle image de ville moderne et développée. Si la crise financière asiatique des années 1996-1998 affecte tous les grands promoteurs asiatiques, les habitants, particulièrement ceux qui deviennent propriétaires après la privatisation du logement d'Etat, participent encore activement au boom de l'investissement sur les propriétés immobilières. Ce type de petit promoteur n'est en mesure d'investir son budget que sur sa parcelle de terrain et sa maison, ce qui se traduit sur le plan morphologique par la verticalisation des compartiments chinois et des maisons-tubes.

Bien que ces événements commerciaux entraînent l'augmentation du nombre des hommes d'affaires et des entreprises étrangères à Hô Chi Minh-ville et dans les autres grandes villes du Vietnam, ce phénomène est loin de constituer une demande réelle pour ce boom de construction et de modernisation des maisons mitoyennes en rangée. Jusqu'à présent, il est difficile de trouver des données statistiques sur ce type d'investissement privé dans les maisons-tubes, répandues dans toute la ville. Dans la première séquence du développement du marché immobilier vietnamien après la guerre, ce type de promoteur

---

<sup>325</sup> Lê, Viêt Hùng, « *Quan hệ đầu tư Hoa Kỳ - Việt Nam (1975-2006)* » (*Le relation d'investissement entre les Etats-Unis et le Vietnam 1975-2006*), daté du 6 juillet 2012, site web:

[http://leviethung.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=41:bai-3-quan-he-dau-tu&Itemid=478](http://leviethung.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=41:bai-3-quan-he-dau-tu&Itemid=478)

<sup>326</sup> Nguyễn, Phương Bình, « *Quan hệ hợp tác Việt Nam – ASEAN những năm qua (1995- 2003)* » (*La relation de coopération entre le Vietnam et l'ASEAN les années 1995-2003*), in *Revue Industrielle du Vietnam*, datée du 18 mai 2004. Site web: <http://www.tapchicongnghiep.vn/News/channel/1/News/107/1074/Chitiet.html>.

utilise souvent sa fortune pour l'investir dans l'immobilier, plutôt que d'emprunter des fonds à la banque. Il est donc difficile d'avoir un chiffre sur le montant total de l'investissement sur les maisons-tubes, étant donné que les propriétaires souvent soumettent leurs demandes de permis de construire pour l'usage résidentiel au lieu de l'usage commercial ou de service. De plus, il n'existe aucune étude de marché complète sur le besoin d'espace de commerces et de services, de la part d'experts dans ce domaine. Au lieu de consulter les chiffres ou d'examiner le marché immobilier et les tendances d'investissement, les habitants ont l'habitude de demander l'avis de leurs proches ou de leurs amis pour choisir où investir, ce qui entraîne un effet de masse et une tendance à la construction et à l'investissement qui dépasse le besoin réel du marché.

Ce mouvement d'urbanisation verticale par la démolition des maisons-tubes et des compartiments chinois d'un ou deux étages pour construire des petits immeubles d'une dizaine d'étages conservant les mêmes surfaces d'îlot provoque un boom d'investissement dans les compartiments chinois et les maisons-tubes un peu partout dans les villes vietnamiennes. La plupart des projets privés d'investissement concernent les mini-hôtels, les compartiments chinois et les maisons-tubes avec les premiers étages mis en location pour des bureaux ou des commerces, les étages plus élevés étant réservés à la fonction résidentielle. Parfois, la famille investit sur sa deuxième maison pour construire un immeuble de bureaux ou de mini-hôtel. Ces transformations touchent non seulement les maisons-tubes situées sur les rues principales, mais aussi celles situées sur de petites voies. Toutefois, étant donné que sur les rues principales et dans le centre-ville le prix du foncier est plus élevé, la demande d'urbanisation verticale par les habitants dans ces quartiers est généralement plus forte par rapport à celle relative aux terrains situés sur de petites voies, car les habitants recherchent une valorisation de leur investissement via l'achat des propriétés.

Les publicités de vente figurant dans les journaux montrent que les prix des maisons-tubes situées dans les petites ruelles de la même rue sont souvent deux ou trois fois plus bas que ceux des maisons situées sur les rues commerciales du même îlot. Il faut

cependant noter que les prix immobiliers dépendent aussi d'autres caractéristiques, comme la prémonition, la superstition des gens, la localisation la plus favorable pour faire les commerces et services, etc. Par exemple, une maison-tube située à côté d'un temple coûte beaucoup moins cher que les autres maisons sur la même rue. Il existe aussi des cas où les maisons-tubes situées dans les ruelles ont presque les mêmes prix que celles situées sur les rues commerciales, si le quartier est dynamique dans son ensemble, comme c'est le cas pour le quartier des touristes routards Phạm Ngũ Lão. La possibilité de développer des activités commerciales et de services influe sur le prix immobilier, et le développement en hauteur de ces biens permet de profiter de ces avantages. Une fois que les prix de l'immobilier augmentent, les caractéristiques typo-morphologiques du quartier changent : développement en hauteur, arrivée de nouveaux types architecturaux plus appropriés à ce nouveau contexte.

Nous prenons ici l'exemple du projet d'investissement sur un compartiment chinois dans les années 1990. Ce compartiment chinois d'un étage (environ 80 m<sup>2</sup>) construit à l'époque coloniale française, formant une rangée de compartiments chinois, est vendu à Mme H. – cadre de la Maison d'édition de Hồ Chí Minh-ville - en 1994 comme un des premiers logements d'Etat vendus aux locataires, pour une somme de 16 millions VND (Vietnam *đồng*). Mme H. après l'achat vend cette propriété 60 taëls d'or (tandis que plus tôt son voisin vend la sienne 30 taëls d'or. Quelques mois après, son deuxième voisin vend sa maison de même type 70 taëls d'or). Le nouveau propriétaire construit un mini-hôtel de 8 étages sur les deux parcelles de Mme H. et de son voisin. En 1994, le prix du sol de ce terrain est de plus d'un tael d'or/m<sup>2</sup> ; à ce jour, il est d'environ 30 taëls d'or/m<sup>2</sup>. Ce mini-hôtel peut être considéré comme un des premiers mini-hôtels sur la rue Lê Thánh Tôn (en activité à partir de 1996), dans le quartier international nommé Petit Japon. Avec les autres constructions, cette rangée de compartiments chinois transforme radicalement le paysage en restaurants, mini-hôtels, petits commerces (Illustration II.5.3).

**Illustration II.5.3.** Investissement sur un compartiment chinois. Extrait du plan cadastral (daté de 2005) d'une rangée de compartiment chinois sur la rue Lê Thánh Tôn où se situe l'Hôtel Spring (de 8 étages) (Source : SUAHCMV, Nguyễn Cẩm Dương Ly).



**Illustration II.5.4.** Paysage désordonné des compartiments chinois et maisons-tubes (près du Marché Bến Thành) (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly).



La plupart des entreprises familiales d'investissement préfèrent la destruction de l'ancien bâtiment et la construction d'un nouveau type de bâtiment (hôtel, petit immeuble de bureaux, restaurant ou commerce de luxe en étages), car leur bâtiment devient plus rentable. Le développement de ces immeubles élevés crée généralement un paysage urbain de qualité médiocre du fait de l'utilisation de matériaux inappropriés et du traitement des façades (vitres en couleurs foncées, panneaux de publicité) ; en l'absence de contrôle de la hauteur, des immeubles de dix étages s'élèvent au milieu de rangées de compartiments de deux ou trois étages (Illustration II.5.4). De plus, l'ignorance de typologies architecturales des compartiments chinois de l'époque coloniale et des maisons-tubes de l'époque américaine, ainsi que de la morphologie urbaine des quartiers provoque la perte de styles architecturaux et de l'identité du quartier.

Dans certains cas, un groupe de compartiments chinois ou de maisons-tubes fait l'objet d'un projet de construction d'un immeuble élevé, comme le projet de construction d'un hôtel sur la rue Lê Thánh Tôn, comprenant le compartiment de Mme H. mentionné plus haut. En outre, après le boom d'investissement des entreprises familiales sur les compartiments chinois depuis les années 1997-1998, une nouvelle tendance d'investissement sur un groupe ou un ensemble des compartiments chinois et maisons-tubes apparaît dans le quartier de l'ancien marché ou dans le quartier de Mả Lạng, avec la présence des projets d'investissement pour des tours de commerce, de bureaux par les grands promoteurs nationaux et internationaux (cf. partie III.1.5).

Non seulement les compartiments chinois et les maisons-tubes font l'objet d'opérations d'investissement menées par les habitants durant ces années, mais les villas privatisées deviennent des objets de prédilection pour les promoteurs de taille moyenne, participant à ce boom d'investissement immobilier.

#### ***II.5.4. Vente de villas coloniales (1998) et explosion des investissements privés nationaux sur les immeubles en cours de verticalisation***

Après une première période de vente de logements étatisés peu favorable, la privatisation de villas d'Etat de plus de 500 m<sup>2</sup> de superficie à Hô Chi Minh-ville est officiellement autorisée par Décision du Premier Ministre de 1998<sup>327</sup>. La plupart de ces villas de style « colonial » ou « américain » sont répandues dans les arrondissements 1 et 3 et dans les quartiers des officiers militaires de l'ancien régime, situés près de l'aéroport Tân Sơn Nhát.

Ces villas construites à l'époque française et américaine sont étatisées durant les années 1976-1979 et distribuées aux hauts fonctionnaires du régime communiste dans le cas des résidences privées ou, pour ce qui des résidences publiques (« *khu tập thể* ») d'un établissement d'Etat, aux fonctionnaires favorables à ce régime. Dans le cas des résidences privées, la forme et la qualité architecturale sont généralement conservées, tandis que les résidences publiques sont divisées en plusieurs petits logements pour plusieurs familles.

Ces villas attirent rapidement les nouveaux promoteurs immobiliers locaux et nationaux après le Renouveau économique de 1986. Il existe aussi des promoteurs qui achètent les villas avant qu'elles ne soient vendues aux locataires d'origine (ces derniers n'ont souvent pas les moyens financiers pour acheter leurs logements ou ont des difficultés face aux démarches administratives liées à la vente des logements d'Etat). Etant donné que le processus de vente de logements étatisés est contrôlé par le Comité municipal de vente de logements d'Etat et par les Comités de vente de logements d'Etat des arrondissements et n'est pas toujours transparent, les locataires sont souvent incertains de la vente de leur logement. Les promoteurs profitent de cette situation pour faire une plus-value en achetant des villas à une valeur très basse par rapport au prix du marché immobilier après la vente officielle aux locataires par l'Etat. D'une part, les locataires d'origine ne sont pas

---

<sup>327</sup> Décision du Premier Ministre N°188/1998/QĐ-TTg datée du 28 septembre 1998.

ceux qui bénéficient de la politique de privilège du logement, d'autre part les promoteurs accélèrent le processus de transformation des quartiers des villas, ce qui n'était pas du tout le but initial du gouvernement communiste.

A Hô Chi Minh-ville, un des promoteurs les plus connus dans ce domaine est Mme D., qui se lance dans ce type d'investissement dès premiers jours de cette politique. En utilisant plusieurs moyens pour s'approprier le capital d'autrui, elle possède actuellement de nombreuses villas situées sur les grands terrains dans les arrondissements 1 et 3, après avoir acheté les bâtiments appartenant aux cadres supérieurs du gouvernement. Toutefois, à cause des impacts de la crise financière et immobilière en Asie dans les années 1995-1996, les promoteurs de cette première vague d'investissement sur ce type de villa les achètent sans aucun autre investissement ; seules des rénovations sont effectuées. La construction d'immeubles de bureaux de taille moyenne s'effectue seulement quelques années plus tard.

Une deuxième vague d'investissement sur les villas construites à l'époque française et américaine apparaît lors de la préparation du Vietnam dans l'entrée à l'Organisation du commerce mondiale (OMC) en 2004-2007. Comme le Traité de normalisation des relations diplomatiques du Vietnam avec les Etats-Unis est signé, les promoteurs nationaux et locaux espèrent alors que l'entrée du Vietnam dans l'OMC leur apporte de nouvelles opportunités en termes d'investissement immobilier, en particulier pour les espaces de bureaux, de commerces et d'hôtel.

A partir de septembre 2005, la vente de logements d'Etat à Hô Chi Minh-ville s'accélère avec l'approbation de l'Instruction du Comité Populaire de Hô Chi Minh-ville de 2005 et de la Résolution du Gouvernement de 2006<sup>328</sup> : le nombre de dossiers de vente de logements étatisés aux locataires quadruple en 2006, par rapport aux années précédentes. Un grand nombre de villas est aussi vendu cette année-là. Dès le début 2007,

---

<sup>328</sup> Instruction du Comité Populaire de Hô Chi Minh-ville N°26/2005/CT-UBND de 2005, Résolution du Gouvernement N°23/2006/NQ-CP de 2006.



le Ministère de la Construction propose au Premier Ministre de prolonger le délai pour la vente des logements étatisés jusqu'à la fin de 2007 et d'annuler la vente de villas et de maisons situées sur les bonnes localisations et qui ont des valeurs spécifiques, pour établir une réglementation de gestion des villas. Jusqu'en février 2008, à Hô Chi Minh-ville 1.947 villas (comprenant 4.178 appartements) parmi 84.200 logements étatisés déjà vendus, sont privatisées avec les critères de l'Arrêté gouvernemental N°61 de 1994 concernant la vente de logements étatisés, environ 300 villas restant à vendre. Sous la Résolution gouvernementale N°48 de 2007, il faut que les gouvernements locaux aient l'accord du Gouvernement sur le procédé et le prix de vente pour toutes les ventes de villas. Ainsi, dès la fin 2007, la vente de logements de type villa est suspendue en attendant l'établissement des plans de vente et l'accord du Gouvernement. Par proposition du Ministère de la Construction, le Comité populaire de Hô Chi Minh-ville établit le procédé et le prix de vente de logements individuels de haute valeur situés sur les artères et les grandes rues, ainsi que des villas. La gestion des pièces et des espaces publics dans les villas d'habitation collective qui ne peuvent pas être vendues après la vente des autres logements dans ces villas constitue un défi pour la municipalité.

En outre, à partir d'avril 2008, la ville lance une nouvelle politique d'utilisation des villas : 21 villas ne sont pas vendues aux locataires mais sont réservées à la construction d'un hôpital, d'une école, d'immeubles d'habitation collective, et à l'aménagement d'un parc pour les habitants. Au lieu de choisir les villas avec une valeur architecturale ou historique à préserver, la ville retient des villas où plusieurs familles cohabitent (par exemple, la villa au 58, rue Trần Quốc Thảo où 18 familles habitent sur un terrain de 2.000 m<sup>2</sup>), se confrontant à des difficultés juridiques pour leur destruction et leur reconstruction en ouvrages publics ou en immeubles de grande hauteur, ce qui, de plus, contribue à la transformation brutale des quartiers des villas en détruisant ce type de patrimoine urbain.

Il convient de souligner que l'Arrêté gouvernemental de 2007 concernant la gestion architecturale urbaine<sup>329</sup> affirme la préservation des villas classées patrimoine historique, en conservant l'intégrité, la densité de construction, le nombre d'étages, la hauteur et la forme architecturale. Toutefois, depuis l'approbation du Communiqué du Comité Populaire de Hô Chi Minh-ville en 1996 sur la Préservation du paysage architectural de Hô Chi Minh-ville<sup>330</sup>, alors qu'une liste de 108 objets d'étude du paysage architectural urbain pour préserver de Hô Chi Minh-ville est identifiée, aucune villa ni aucun quartier urbain ne sont classés monument historique ou secteur historique à préserver. Bien que quelques textes juridiques sur la préservation du patrimoine urbain de Hô Chi Minh-ville soient proposés (par exemple, la Réglementation sur la préservation du quartier de villas à HCMV rédigée par le Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV en 2003), rien n'est approuvé. Le statut de ce type de patrimoine urbain n'est ainsi pas clairement défini jusqu'à cette époque. De nombreuses villas coloniales sont considérées sans valeur architecturale ou historique et sont détruites pour construire d'autres types de bâtiments modernes.

Dans le quartier de villas de l'arrondissement 3, nous trouvons des exemples de nouvelles villas construites sur les sites d'anciennes villas comme celles sur les rues Nguyễn Đình Chiểu, Nguyễn Thị Diệu et Trần Quốc Thảo. Ces nouvelles villas de deux étages et demi sont souvent adjacentes aux bâtiments voisins pour maximiser l'utilisation du sol, laissant seulement une petite partie du jardin ouverte sur la rue ; de plus, le langage architectural de ces villas, adaptation libre de références occidentales, rompt de fait avec les caractéristiques typologiques des villas coloniales (Illustration II.5.5a, b). En accord avec le Service de l'urbanisme et de l'architecture, le nombre d'étages autorisé pour la villa est normalement de trois, y compris le rez-de-chaussée. La construction de maisons à plusieurs niveaux, de trois à huit étages, est une autre solution pour mieux exploiter la haute valeur des terrains dans le quartier central. Les bâtiments de ce type, dont quelques-

---

<sup>329</sup> Arrêté gouvernemental N°29/2007/ND-CP de 2007 concernant la gestion architecturale urbaine.

<sup>330</sup> Communiqué du Comité Populaire de Hô Chi Minh-ville N°46/TB-UB-QLDT en 1996 sur la Préservation du paysage architectural de Hô Chi Minh-ville.

uns se trouvent sur les rues Trần Quốc Thảo, sont parfois le résultat de l'un abus d'un permis de construire destiné à une villa : la hauteur du rez-de-chaussée est rehaussée d'une mezzanine ; la toiture pointue est coupée pour construire une terrasse couverte par un toit plat pour avoir plus d'espace, elle est aussi rehaussée pour ajouter des pièces (Illustration II.5.5c). L'autre type de nouvelle construction sur le site des villas est l'immeuble de bureaux et d'appartements. Un exemple typique en est un immeuble sur la rue Phạm Ngọc Thạch, construit sur la moitié du terrain de la parcelle d'une villa coloniale édiflée dès la première période d'établissement de la zone d'habitation européenne (Illustration II.5.6). Ne tenant pas compte de la valeur architecturale, historique de ce bâtiment, l'immeuble d'une dizaine d'étages contigu à deux maisons avoisinantes est en recul seulement de quelques mètres par rapport à la rue, détruisant brutalement le typo-morphologie du quartier de villas.

**Illustration II.5.5.** Exemples de nouvelles villas dans le quartier de villas coloniales sur les rues Nguyễn Đình Chiểu (a), Nguyễn Thị Diệu (b) et Trần Quốc Thảo (c) (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2004).



**Illustration II.5.6.** Exemples du développement des parcelles de villa coloniale en immeuble de bureaux sur la rue Phạm Ngọc Thạch (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2004).



Les vieilles villas coloniales deviennent le choix d'investissement des promoteurs locaux et nationaux, car leurs grandes parcelles permettent de construire des tours de la plus grande hauteur possible, et le petit nombre de résidents rend le processus de négociation et d'indemnisation moins compliqué ; de plus la taille des projets concorde avec les budgets de ces promoteurs à budget moyen. Bien que les valeurs architecturale et historique des villas coloniales de l'arrondissement 1 et 3 fassent l'objet de plusieurs recherches et soient hautement appréciées par les chercheurs et architectes vietnamiens et étrangers et aussi par des politiciens s'exprimant dans la presse et dans les documents officiels, l'appréciation de cet héritage au sein du public est encore limitée, les résidents non originaires du quartier ne se sentant pas liés à ce quartier de grande valeur historique. La situation est encore plus critique pour les villas construites à l'époque américaine (1955-1975), la plupart étant considérées comme dépourvues de valeur historique et architecturale, à l'exception de quelques-unes construites par les grands architectes de cette époque, tel l'architecte Huỳnh Tấn Phát. La privatisation de ces biens de grande valeur et l'absence de moyens efficaces pour les protéger, sont les raisons principales de la disparition de plus en plus rapide de ce type d'héritage dans le centre de HCMV.

Pendant la période de gestion par le Bureau de l'architecte en chef, un boom d'investissement se produit non seulement dans les propriétés privés comme les maisons-tubes, les villas, mais aussi sur les grands terrains publics sous forme de projets en *joint-venture* effectués par les entreprises vietnamiennes avec des partenaires étrangers.

#### ***II.5.5. Boom des investissements étrangers et crise financière – Les projets de joint-venture urbains (à partir de 1991)***

Depuis l'approbation de la Loi sur les investissements étrangers de 1987, la forme des entreprises en *joint-venture* est introduite au Vietnam, participant à l'économie vietnamienne de plus en plus activement. En 1991, on compte sept projets immobiliers sous la forme de *joint-venture* approuvés dans le centre de HCMV (sur 14 projets à HCMV au total). Comme dans les années 1988-1990, ces projets concernent

généralement les hôtels pour une durée de 15 à 20 ans. Burotel, seul projet en *joint-venture* concernant un immeuble de bureaux, est réalisé par le biais d'une coopération entre deux partenaires vietnamiens (dont le Bureau de coordination extérieure appartenant au Ministère de la Défense nationale (la Marine) et un partenaire étranger<sup>331</sup>. Les partenaires vietnamiens sont généralement les sociétés d'Etat des services extérieurs, de tourisme, d'import-export, du développement et d'exploitation des bâtiments municipaux, etc. La participation financière des partenaires vietnamiens dans les *joint-ventures* représente 20% à 49% du capital total des sociétés<sup>332</sup>. L'année 1991 est souvent considérée comme un repère pour la nouvelle vague d'investissements étrangers qui éclate dans les années suivantes à HCMV avec la révision de la Loi sur les investissements étrangers.

Dès l'approbation, en 1992, de la Loi révisée, les sociétés privées vietnamiennes participent aux *joint-ventures* en tant que partenaire indépendant des partenaires étrangers. Cette loi permet au partenaire vietnamien de participer à la *joint-venture* sous la forme d'un droit d'utilisation du sol (c'est-à-dire la mise à disposition d'un terrain d'Etat et ses frais de location), considéré comme une dette à rendre à l'Etat. La loi porte la durée d'opération de la *joint-venture* des 20 ans (définis par la Loi de 1987) à 50 ans, encourageant ainsi les promoteurs étrangers à investir dans les grands projets de haute technologie au Vietnam. Pendant les premières années, les investisseurs étrangers préfèrent la *joint-venture* qui facilite leurs démarches d'investissement au Vietnam. A partir de 1992, après avoir s'être familiarisés avec le marché du Vietnam, plusieurs investisseurs étrangers dans le domaine de la production adoptent le type de société à 100% de capital étranger pour éviter les conflits dans les *joint-ventures* avec les

---

<sup>331</sup> Les deux autres partenaires sont la Société des services d'investissement étranger et la Société néerlandaise Peninsula Holding B.V. Nommé aujourd'hui The Landmark, ce projet est situé au 5B, rue Tôn Đức Thắng, sur un terrain de la Marine. Trois autres projets en *joint-venture* avec plus de deux partenaires, concernent l'hôtel Mosenico et l'hôtel Harbour View (deux partenaires vietnamiens avec un partenaire étranger), et l'hôtel Han Nam (deux partenaires étrangers – australien et coréen – et un partenaire vietnamien).

<sup>332</sup> Ủy ban nhà nước hợp tác và đầu tư (Comité d'Etat de coopération et d'investissement), *Danh mục dự án đầu tư 1988-1992 (Répertoire des projets d'investissement approuvés de 1988 en 1992)*, HCMV, Maison d'édition de HCMV, 1993.

partenaires vietnamiens qui généralement contrôlent les activités. Pour continuer à attirer les investissements étrangers, la loi de 1992 encourage les sociétés à 100% de capital étranger par une politique de taxation plus favorable que celle des *joint-ventures*<sup>333</sup>. Toutefois, dans le domaine de l'immobilier, la plupart des investisseurs étrangers choisissent encore la forme de la *joint-venture* avec les établissements vietnamiens pour avoir accès facilement aux ressources foncières. Particulièrement, depuis l'approbation de la Loi foncière révisée de 1993 et de ses documents directifs, un changement s'opère dans la politique de gestion foncière : les terrains d'Etat peuvent être loués aux établissements, aux sociétés, et aux individus, y compris les sociétés et individus étrangers et les sociétés internationales, dans un but de production et de commerce. Ces initiatives rendent effervescentes les activités d'investissement étranger dans l'espace central jusqu'en 1996 et les débuts de la crise financière dans les pays d'Asie du Sud-est.

Après l'approbation de l'Arrêté gouvernemental de 1993, qui encourage les *Việt kiều* à investir au Vietnam<sup>334</sup>, la révision de 1996 de la Loi sur les investissements étrangers légitime leurs avantages. De plus, la loi révisée régleme deux types d'affaires pour appliquer les principes « d'unité de points de vue » ou « de majorité » dans la décision des *joint-ventures*. Le premier principe affirme le pouvoir décisif des partenaires vietnamiens, alors que la seconde, plus démocratique, est utilisée pour satisfaire la volonté des parties étrangères. Les démarches administratives, dans cette loi, sont aussi simplifiées et fixées plus clairement.

Toutefois, malgré ces améliorations de la Loi de 1996, l'investissement au Vietnam en général, et à Hô Chi Minh-ville en particulier, tourne au ralenti et connaît une mise en suspens dans les années 1996-97 à cause de la crise économique asiatique, qui touche le système des banques asiatiques et entraîne l'arrêt des grands projets immobiliers en *joint-venture* dont la majeure partie du capital provient des pays d'Asie. De plus,

---

<sup>333</sup> [Anonyme], « 20 năm đầu tư nước ngoài tại Việt Nam » (20 ans de l'investissement étranger au Vietnam), site web du Service du plan et de l'investissement de Hô Chi Minh-ville.

<sup>334</sup> Arrêté N°29/CP datée de 1993, stipulant une politique de l'encouragement des *Việt kiều* (les résidents vietnamiens à l'étranger) à investir au Vietnam.

l'environnement des investissements au Vietnam présente encore des inconvénients, tels l'étroitesse du marché avec la faiblesse du pouvoir d'achat, la saturation de certains domaines d'investissement, la faiblesse du réseau d'infrastructure et du système administratif, les contraintes de l'environnement législatif au Vietnam avec des textes juridiques empiétant les uns sur les autres, et les mécanismes inconséquents d'organisation et de fonctionnement des *joint-ventures*<sup>335</sup>. Cette situation entraîne la diminution du nombre des demandes et des réalisations de projets d'investissement étranger durant ces années et provoque des pertes financières dans les opérations des *joint-ventures*. Alors que les *joint-ventures* s'endettent, les partenaires vietnamiens rencontrent beaucoup de difficultés pour contribuer à leur financement et doivent souvent céder leurs parts aux partenaires étrangers.

La révision de 2000 de la Loi sur les investissements étrangers au Vietnam vise à diminuer les frais et à faciliter les démarches pour les promoteurs étrangers concernant l'utilisation du sol dans les *joint-ventures*, le droit d'utilisation du sol constituant le principal mode de contribution du partenaire vietnamien. Ce dernier joue en effet un rôle important dans la compensation, l'évacuation du site et l'achèvement des démarches pour obtenir le droit d'utilisation du sol du projet. Dans un but d'améliorer le fonctionnement de la *joint-venture*, la Loi de 2000 restreint le principe « d'unité de points de vue » dans son organisation et son fonctionnement. Selon cette nouvelle loi, le partenaire vietnamien prend l'avantage dans la décision sur son partenaire étranger seulement lors de la révision de la réglementation de la *joint-venture* et lors de la nomination du directeur général et du vice-directeur général ou de la libération de leur charge. Après l'approbation de la Loi d'investissement de 2005, qui associe la Loi sur l'investissement étranger et la Loi d'encouragement à l'investissement national, l'approbation du Permis d'investissement et de la gestion de l'investissement est décentralisé au niveau des Comités populaires de la ville (dans les cas de grandes villes comme Hanoi et Hô Chi Minh-ville) ou des provinces, réduisant le nombre des projets soumis au Premier ministre (qui ne donne son

---

<sup>335</sup> [Anonyme], « 20 năm đầu tư nước ngoài tại Việt Nam » (20 ans de l'investissement étranger au Vietnam), site web du Service du plan et de l'investissement de Hô Chi Minh-ville.



avis que sur les projets importants, non prévus dans les plans d'urbanisme ou proposés sur des terrains dépourvus de plans d'urbanisme). A partir de cette loi, les *joint-ventures* sont réglementées par la Loi d'entreprise, les privilèges en matière de taxe sont réglementés par les textes juridiques *ad hoc*.

Pendant la période 1991-1996 le Vietnam connaît sa « première vague d'investissement étranger »<sup>336</sup>, avec un environnement favorable aux investissements, une main d'œuvre peu coûteuse et l'existence d'un nouveau marché. Cependant durant les trois années suivantes, de 1997 à 1999, le déploiement de plusieurs projets (de taille moyenne ou petite en termes de capital investi pour la plupart), qui disposent déjà de permis d'investissement ou dont les permis sont en cours d'obtention, est interrompu à cause des problèmes financiers des investisseurs provenant des pays d'Asie (notamment ceux de la Corée, de Hong Kong et de Taiwan). En dehors d'une dizaine de tours dont la construction parvient à leur terme dans le centre existant de Hô Chi Minh-ville, de nombreux projets en *joint-venture* entre établissements vietnamiens et promoteurs asiatiques sont suspendus ou retardés pendant quelques années, quelques-uns sont même annulés. Nous pouvons citer en exemple : le projet du complexe Saigon Centre dont seule une tour sur cinq prévues n'est d'abord construite avant de reprendre en 2003, le projet Kumho Asiana Plaza annulé de 1997 à 2005 et relancé en 2006, le projet de l'hôtel Park Hyatt suspendu de 1998 à 2002, le projet de la tour de Vietcombank – Bonday – Bến Thành stagne toujours, etc.

Les années 2001-2003 marquent le rétablissement de l'investissement direct étranger au Vietnam. De 2004 à 2007, l'investissement augmente rapidement jusqu'à atteindre son maximum sur 20 ans (1987-2007)<sup>337</sup> et pour doubler le chiffre de 1996 – dernière année

---

<sup>336</sup> *Ibid.*

<sup>337</sup> En termes de forme d'investissement, la plupart des investissements étrangers sont des projets avec « 100% de capital étranger ». Pendant 20 ans, 6685 projets à capital étranger avec des capitaux se montant à 51,2 milliards de dollars américains concernent 77,2% des projets d'investissements étrangers et 61,6% des capitaux enregistrés au Vietnam. La deuxième forme est celle de « *joint-venture* » avec 1619 projets des capitaux enregistrés pour 23,8 milliards de dollars américains, concernant 18,8% des projets d'investissements étrangers et 28,7% des capitaux enregistrés. La troisième forme d'investissement est la « Coopération des affaires » (Business Cooperation) qui comprend 221 projets avec des capitaux enregistrés pour 4,5 milliards de dollars américains, représentant 2,5% des

avant la crise économique. Les années 2006-2007 connaissent « la deuxième vague d'investissement étranger »<sup>338</sup>, dont résulte le développement des villes vietnamiennes, particulièrement celui des grandes villes.

Pendant plus de 20 ans, les investissements étrangers, dont la plupart proviennent d'Asie, apportent une nouvelle énergie au développement physique et socio-économique d'une métropole comme HCMV, constituant le vecteur important de la transformation typomorphologique de l'espace de la ville. Par son rôle de centre économique du pays, Hô Chi Minh-ville bénéficie d'avantages par rapport aux autres villes vietnamiennes en attirant les investissements directs étrangers. De décembre 1987 à décembre 2007, 2938 projets avec des capitaux enregistrés de 16,5 milliards de dollars américains sont autorisés à Hô Chi Minh-ville, ce qui représente 36,9% du capital total enregistré de la zone économique du Sud<sup>339</sup> et 16,3% du capital total enregistré des projets en *joint-venture* au Vietnam<sup>340</sup>.

Avec la participation des partenaires vietnamiens dans les *joint-ventures*, le gouvernement vietnamien espère acquérir de l'expérience en matière de gestion des entreprises, élargir le marché d'exportation, et contrôler les activités des compagnies étrangères. Toutefois, en réalité, la participation des partenaires vietnamiens dans les *joint-ventures* n'est pas toujours efficace, et après quelques années de connaissance du marché et d'environnement de l'investissement au Vietnam, de nombreux promoteurs étrangers préfèrent changer de statut des *joint-ventures* en sociétés à 100% de capital étranger qui bénéficient des mêmes taxes avantageuses que les *joint-ventures* à partir de 1992<sup>341</sup>. En principe, ces ensembles immobiliers doivent devenir propriétés entières du

---

projets d'investissement étrangers et 5,5% des capitaux enregistrés. Le reste concerne les investissements sous forme de BOT, BT, BTO.

<sup>338</sup> [Anonyme], « 20 năm đầu tư nước ngoài tại Việt Nam » (20 ans de l'investissement étranger au Vietnam), site web du Service du plan et de l'investissement de Hô Chi Minh-ville.

<sup>339</sup> *Ibid.* La zone économique du Sud – la zone économique la plus importante du Vietnam, comprend huit provinces et villes du Sud du Vietnam, gérés directement par le gouvernement central. Il s'agit Hô Chi Minh-ville, Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu, Bình Dương, Bình Phước, Tây Ninh, Long An, Tiền Giang.

<sup>340</sup> Selon les chiffres de l'Office central des statistiques du Vietnam (1988-2007) et le calcul de Nguyễn Cẩm Dương Ly.

<sup>341</sup> Đỗ, Nhật Hoàng, *op. cit.*

partenaire vietnamien après la période d'entreprise des projets, qui porte généralement sur 40 ans. Cependant, les partenaires étrangers, par des moyens détournés, augmentent les frais de préparation du projet. Par la suite, sous l'impact de la crise économique régionale, l'inoccupation des tours et complexes achevés dans le centre de Hô Chi Minh-ville de 1998 au milieu des années 2000 accentue les dettes des *joint-ventures*. La plupart des partenaires vietnamiens, n'ayant pas les capacités de gérer et de contrôler les activités de ce type de société et disposant de peu de ressources financières pour soutenir ces grands projets, doivent donc céder leurs capitaux et droits d'exploitation dans les *joint-ventures* aux mains des partenaires étrangers, transformant les *joint-ventures* en société à 100% de capital étranger. En conséquence, après quelques années d'entreprise des projets les plus prometteurs dans le parc immobilier de l'espace central de Hô Chi Minh-ville, la municipalité et les partenaires vietnamiens perdent certains « terrains d'or » au profit des promoteurs étrangers.

Les projets en *joint-venture* des tours Sunwah et Metropolitan sont des exemples de cette situation (Illustration II.5.7). En octobre 2002, à cause du fonctionnement inefficace et des dettes bancaires, le Ministère du Plan et de l'Investissement accepte la transformation de la *joint-venture* Sunwah-Fimexco en société à 100% de capital étranger et son transfert à la Société à responsabilité limitée East Ocean Investment (Hong Kong). Dès 2003, la société de Hong Kong paye un loyer de 12 USD/m<sup>2</sup>/an calculé par le Service des finances selon les prix pratiqués à Hô Chi Minh-ville<sup>342</sup>. En réalité, à partir du milieu des années 2000, Sunwah s'avère être parmi les tours entièrement occupées, dont les loyers atteignent 50USD/m<sup>2</sup>/mois en 2007 (selon les chiffres de Savills)<sup>343</sup>.

Quant au projet de la tour Metropolitan, en 2009, la municipalité de Hô Chi Minh-ville accepte que la Société générale de construction de Saigon (SGC) cède son capital dans la

---

<sup>342</sup> Dossier sur le projet en *joint-venture* de construction de la tour Sunwah au Service du plan et de l'investissement de HCMV, consulté en 2006 par Nguyễn Cẩm Dương Ly.

<sup>343</sup> Bình An, « Giá thuê văn phòng TPHCM sau 4 năm giảm còn một nửa » (Le loyer des espaces de bureaux à HCMV est réduit à moitié après 4 ans), 31 juillet 2007, <http://cafef.vn/thi-truong-dau-tu/gia-thue-van-phong-tphcm-sau-4-nam-giam-con-mot-nua-20120731024757800ca43.chn>

*joint-venture*, créée en 1995 entre la Société générale de construction de Saigon (SGC) et Saigon Metropolitan Ltd (dépendant du Groupe British Virgin Island, Royaume d'Angleterre) avec un capital initial de 29 millions dollars américains. Après plusieurs changements des permis d'investissement du projet, le capital de la *joint-venture* est porté à 50 millions dollars dont 30% pour la contribution du partenaire vietnamien, Société à responsabilité limitée d'un partenaire de construction Binh Minh (dépendant de la SGC). Cinq ans (2004-2009) après la demande de ce transfert du capital de la SGC dans la *joint-venture*, pour des raisons d'inefficacité des affaires de la *joint-venture* à cause des bas loyers des bureaux, ce projet devient un projet à 100% de capital étranger<sup>344</sup>. Les dernières années sont marquées par un décuplement de la recherche des espaces de bureaux et la tour Metropolitan est parmi les plus recherchées grâce à sa très bonne localisation, située en face de la Cathédrale Notre-Dame et sur la rue Đồng Khởi – une des plus belles rues du centre de Hồ Chi Minh-ville.

Après plus de vingt ans d'accueil des investissements immobiliers étrangers dans le centre-ville de HCMV, la typo-morphologie de cet espace change avec le développement en hauteur des tours de bureaux, de commerces de luxe, accueillant les classes supérieures de la nouvelle société vietnamienne et les expatriés internationaux travaillant dans cette métropole.

---

<sup>344</sup> Bảo Anh, « Tòa nhà Metropolitan có thể sẽ thành dự án 100% vốn nước ngoài » (L'immeuble Metropolitan peut devenir un projet à 100% de capital étranger), Journal *VnEconomy*, le 16 avril 2009.

**Illustration II.5.7.** Exemples de projets en *joint-venture* : The Landmark (Burotel) (a), Sunwah (b) et Metropolitan (c). (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2004 et <http://saigon.virtualcities.fr/Data/Buildings?ID=4066>).



a.



b.



c.

## **CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE**

Sous le régime colonial, la délimitation du quartier des habitations coloniales, quartier de la haute société, est établie dans le but d'éloigner la population autochtone et ses habitations insalubres, sans plan d'aménagement complet mais avec des règlements sanitaires sur l'architecture des bâtiments dans ce quartier. Se basant sur les premiers lotissements des Amiraux coloniaux, son développement dépend largement des investissements des promoteurs et propriétaires européens, ceux-ci introduisant des maisons aux normes appropriées, dans un style architectural occidental adapté aux conditions climatiques locales. Si la municipalité coloniale applique bien les réglementations sur l'environnement dans le quartier résidentiel européen où ne sont tolérées que certaines constructions de compartiments chinois, la gestion des quartiers asiatiques des compartiments chinois et des paillotes s'avère inefficace. Durant les années 1920-30, les tentatives de la municipalité coloniale pour appliquer à Saigon la loi métropolitaine Cornudet (loi qui met l'accent sur l'aménagement de la ville avec un système des places, squares, jardins publics, réserves boisées, monuments, espaces libres à réserver, et l'identification de la hauteur des constructions des quartiers) sont confrontées au manque de budget et de soutien du gouvernement central. Saigon perd ainsi l'occasion de se doter d'un plan d'aménagement complet qui pourrait valoriser les apports urbains de l'époque coloniale de la ville.

Saigon et Cholon subissent de nombreuses mutations typo-morphologiques dans la configuration de la ville pendant les années 1954-1975, avec une abondance des constructions illégales et des taudis dans la ville, notamment dans l'espace central qui était bien géré à l'époque coloniale, et la verticalisation et le groupement des cités américaines. Les efforts du gouvernement proche des Américains dans l'application des règlements et des appareils de gestion (Office national d'habitation renommé ensuite Section d'exploitation et de construction, Office de réglementation du prix des habitations) pour encourager la participation du secteur privé (comprenant les particuliers

et les coopératives) dans la construction de l'habitat à prix modéré et dans la régénération des quartiers endommagés ne peuvent pas résoudre la pénurie de logement créée par les mouvements migratoires et les bouleversements militaires qui accentuent la pression sur l'espace physique de la ville. Aucun plan d'aménagement à cette époque n'est approuvé. La municipalité produit certaines réglementations pour gérer l'espace urbain, cependant, sans volonté politique stable face aux enjeux de la guerre, ces outils restent inefficaces.

La période d'après-guerre marque un changement de statut de l'espace central de Saigon-HCMV. Pendant une dizaine d'années avant le Renouveau économique de 1986, dans le nouveau contexte socio-économique d'institutions administratives socialistes, cet espace passe de la situation d'espace prestigieux d'une ville commerçante et de « consommation » de l'époque coloniale et américaine à celle d'un espace réservé principalement aux fonctions administrative et résidentielle. Après les années 1990, dans un contexte de changement idéologique dans les pays socialistes, le Vietnam s'ouvre à une économie de marché qui apporte de nouvelles opportunités économiques et de développement à la ville. Un processus de restructuration du système de gestion du parc immobilier étatisé d'après-guerre par la privatisation des biens d'Etat et la tertiarisation des terrains de l'Armée et des institutions politiques s'effectue parallèlement à la naissance d'une nouvelle génération de promoteurs immobiliers privés, comprenant les auto-promoteurs, les promoteurs locaux, nationaux et multinationaux. Ce processus marque les nouvelles tendances de transformations typo-morphologiques dans le centre que la municipalité a du mal à gérer. Les premières réglementations sur l'architecture urbaine de HCMV montrent la volonté vigoureuse de la municipalité de gérer le cadre bâti de quartiers en pleine mutation. Cependant, elles deviennent rapidement irréalistes dans l'application du fait des transgressions et de la tolérance de l'administration locale.

Durant cette période, nous remarquons aussi un changement de modèle de l'appareil de gestion de l'espace central. Le Bureau de l'architecte en chef prend un pouvoir plus décisif en matière d'urbanisme et de gestion architecturale, paysagère et urbaine, sous réserve d'accord du Comité populaire municipal pour les grands projets, par rapport au

rôle du Service de la construction avant 1992. Néanmoins, le rôle de consultant de l'Architecte en chef est jugé inefficace. Sous la gestion du Bureau de l'architecte en chef (1992-2002), un boom de développement immobilier se commence, menaçant l'environnement paysager et le cadre du bâti de cet espace historique.



**TROISIEME PARTIE**

**LES NOUVEAUX OUTILS D'URBANISME AU SERVICE DE  
L'AMENAGEMENT DU CENTRE DE HO CHI MINH-VILLE  
(DE 2002 A NOS JOURS)**

## **INTRODUCTION DE LA TROISIEME PARTIE**

Les années 1990 ont été marquées par l'abondance des plans d'urbanisme de différentes échelles, nés dans le nouveau contexte économique et politique du pays, sous l'autorité de l'architecte en chef. Ils se sont cependant avérés inefficaces pour contrôler le développement du territoire urbanisé et pour développer l'urbanisation de la métropole. Après cet échec, le début des années 2000 ouvre une nouvelle étape où les gouvernements central et local cherchent de nouvelles méthodologies pour produire la ville. La restructuration de l'appareil administratif et consultatif s'effectue au niveau municipal (résultant de la création du Service de l'urbanisme et de l'architecture) et au niveau des arrondissements.

Après le succès des équipes internationales de design lié aux projets de Saigon Sud et de la nouvelle zone urbaine Phu My Hung, les expertises internationales, notamment celles des pays capitalistes occidentaux, sont jugées essentielles pour que la ville retrouve ses forces de développement urbain. Débutant par le concours d'aménagement de la péninsule de Thủ Thiêm – nouveau centre d'affaires - puis par la révision du Schéma directeur de HCMV suivie par le concours de conception urbaine du centre existant de la ville, les projets d'urbanisme les plus importants de la métropole du Sud sont alors confiés aux agences internationales de design, privilège exceptionnel au Vietnam jusqu'à cette époque. Cette situation montre aussi la forte volonté du gouvernement central et local d'établir des plans d'urbanisme appropriés pour le développement de la ville.

Pour répondre rapidement aux demandes de construction des habitants en attendant l'achèvement de la révision des plans d'urbanisme, la municipalité publie des textes réglementaires sur la gestion des maisons mitoyennes en rangée et du quartier de villas, avec l'appui du Ministère de la Construction pour légitimer les premiers règlements de ce genre dans le pays. L'adéquation de ces réglementations quant à leur application dans la réalité reste cependant à débattre.

De plus, plusieurs programmes urbains ont connu une accélération durant cette époque, tels que la promotion de la rénovation des immeubles d'habitation et des cités américaines, d'aménagement des quartiers de taudis, mettant l'accent sur la participation du secteur privé comme facteur décisif pour leur réalisation. Parallèlement, les projets d'assainissement de canaux et d'élargissement de rues principales, effectués sur le budget public ou avec l'aide de subventions étrangères, transforment radicalement l'image des quartiers de la ville. Il nous faut aussi mesurer à quel point le secteur privé reçoit les bénéfices de ces programmes publics.

Comme pendant les années 1990, les projets en *joint-venture* continuent à jouer un rôle important sur le marché immobilier de HCMV, notamment dans son espace central au début des années 2000. Toutefois, les grands promoteurs nationaux conquièrent, grâce à leur lien étroit avec le gouvernement à plusieurs niveaux et avec le soutien financier des banques nationales, les projets de plus en plus importants, particulièrement ceux qui requièrent de déloger une grande partie des habitants. Cette relation conforte encore davantage les promoteurs privés nationaux dans leur conquête des propriétés immobilières d'Etat ou des terrains publics, comme dans le cas des terrains appartenant aux établissements publics ou dans celui des espaces souterrains.

Les derniers chapitres de cette thèse sont consacrés aux initiatives privées spontanées qui préservent les formes préexistantes ou créent de nouvelles identités architecturales urbaines propres à l'espace central, à travers un processus de globalisation et d'internationalisation, ces interventions privées se substituant à l'administration municipale qui n'a pas les moyens de cette mise en valeur.

### **III.1. L'urbanisme réglementaire et la valorisation foncière du centre existant sous la gestion du Service de l'urbanisme et de l'architecture à partir de 2002**

A la suite de l'échec et de l'abandon du modèle institutionnel spécial de « l'Architecte en chef » appliqué dans les deux villes les plus grandes du Vietnam – Hanoi et Hô Chi Minh-ville -, le gouvernement vietnamien se concentre sur la création d'un nouvel appareil à caractère plus gestionnaire que consultatif concernant l'architecture urbaine - le Service de l'urbanisme et de l'architecture de la ville (SUA). Un processus de décentralisation du pouvoir s'engage avec l'approbation de certaines réglementations de gestion de l'architecture urbaine par le gouvernement central et la municipalité, dont la délégation de l'établissement et de l'approbation des plans d'urbanisme détaillés par les Comités des arrondissements. En outre, par la politique d'encouragement des investissements pour les projets de rénovation des vieux immeubles d'habitation et de valorisation des « terrains d'or » du centre-ville, les promoteurs vietnamiens jouent un rôle de plus en plus important, soit sur le plan financier, soit sur l'ampleur des projets.

#### ***III.1.1. Du Bureau de l'architecte en chef au Service de l'urbanisme et de l'architecture : une décentralisation du pouvoir ?***

Créé en 2002 par le Premier ministre<sup>345</sup>, en se basant sur l'organisation du Bureau de l'architecte en chef, le Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV fait l'objet d'une réorganisation entre novembre 2002 et août 2005 et fonctionne dès lors selon la « Réglementation de l'organisation et du fonctionnement du SUA », d'abord sous la direction d'un ingénieur puis successivement de deux architectes<sup>346</sup>. Il partage ses locaux avec le Service de la construction.

---

<sup>345</sup> Décision N°168/2002/QĐ-TTg du Premier ministre, datée du 27 novembre 2002.

<sup>346</sup> Le SUA est géré par l'ingénieur An Dũng (2002-2004), puis l'architecte Nguyễn Trọng Hòa (2004 - 2011) et l'architecte Trần Chí Dũng (depuis 2011).

Les principales tâches du SUA<sup>347</sup> sont de : gérer l'aménagement, l'architecture et le paysage ; promulguer les textes juridiques concernant la gestion de l'aménagement et de l'architecture ; organiser l'établissement des plans d'aménagement (y compris le Schéma régional de HCMV, le Schéma directeur de HCMV, les plans d'aménagement généraux des arrondissements, les plans d'aménagement détaillés, les projets de design urbain, etc.) ; collaborer avec les autres services et les Comités populaires des arrondissements afin de vérifier les plans d'aménagement ; proposer l'emplacement des constructions, délivrer le certificat d'urbanisme et l'accord d'urbanisme et d'architecture pour la construction du bâtiment ; organiser les études relatives à la conservation et au développement de l'architecture urbaine, de l'architecture paysagère ; identifier les critères concernant la composition urbaine, les solutions architecturales, les normes, les réglementations sur l'architecture paysagère de HCMV ; organiser les recherches et les projets de coopération en matière d'aménagement et d'architecture urbaine, organiser des colloques ; collecter et gérer les informations, les documents et données par le biais d'enquêtes sur ville.

A partir de 2004, le processus de décentralisation en matière de gestion des plans d'aménagement et de délivrance des permis de construire vise à transmettre ces tâches aux Bureaux de gestion urbaine au niveau des Comités populaires des arrondissements. Ces derniers doivent agir directement sur le développement local, au lieu d'attendre la planification du SUA. De 2002 à 2010, le SUA accomplit des tâches importantes, comme l'organisation de l'établissement ou de la révision du Schéma directeur de la ville pour 2025 (réalisé par l'Institut d'urbanisme de la ville après consultation de l'équipe japonaise Nikken Sekkei et approuvé en 2010), des plans d'aménagement d'arrondissements et de quartiers, etc. Alors que les plans d'aménagement révisés des arrondissements 1 et 3 sont effectifs depuis 1998, des consultants élaborent de nouveaux plans d'aménagement de ces arrondissements au niveau des Comités populaires des arrondissements. A ce jour toutefois, aucun plan n'est encore approuvé.

---

<sup>347</sup> Décision N°138/2005/UBND du Comité populaire de HCMV, datée du 3 août 2005, sur la promulgation de la réglementation d'organisation et de fonctionnement du Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV.

Au Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV, chacun des quatre départements (Département de gestion de l'aménagement du centre, Département de gestion des plans généraux d'aménagement et de l'infrastructure, Département de gestion de l'aménagement du secteur 1, Département de gestion de l'aménagement du secteur 2) s'occupe d'un territoire ou d'un domaine particulier.

Parmi ces quatre départements, le Département de gestion du centre-ville occupe une place importante. Il doit ainsi régler les projets d'investissement immobilier et de construction les plus complexes du centre-ville qui lui sont envoyés, rédiger des réglementations, superviser les projets de design urbain proposés par Nikken Sekkei. Le budget alloué à ces tâches est très limité, car celles-ci ne sont pas toujours officielles. Ainsi, les personnels de ce Département n'ont reçu qu'un budget de 4 millions de VND (équivalent 200 USD) pour la rédaction de la Réglementation 135 sur la gestion des maisons-tubes à HCMV.

Le Département de gestion de l'aménagement du secteur 1 s'occupe des arrondissements 5, 6, 8, 10, 11, Gò Vấp, Tân Bình, Tân Phú, Bình Tân, Phú Nhuận, tandis que le Département de gestion de l'aménagement du secteur 2 contrôle le développement des arrondissements 7, 9, 12, Thủ Đức, Hóc Môn, Bình Chánh, Củ Chi, Nhà Bè, Cần Giò. Toutefois, avec l'approbation de la Réglementation concernant les maisons-tubes, ainsi que celle relative aux quatre îlots situés devant le Palais de Réunification, une grande partie des projets de construction, qui concerne les maisons-tubes, doit être vérifiée directement par les Comités populaires des arrondissements. Un Centre d'information d'aménagement et un Centre d'étude architecturale participent aux activités d'archivage et de recherche du SUA ; toutefois, ces activités sont encore très limitées, car le budget du SUA n'est pas suffisant pour effectuer des recherches. De plus, les compétences du personnel sont insuffisantes. L'Institut d'urbanisme de la ville dépend toujours du SUA. Il établit les plans d'urbanisme de la ville.

Afin de relever la qualité des projets d'aménagement urbain d'HCMV, le SUA cherche à développer depuis les dernières années, un processus d'internationalisation des expertises en matière d'urbanisme et de privatisation de la profession d'urbaniste. Des équipes américaines, japonaises ou encore de Hong Kong participent ainsi aux concours internationaux de design urbain de Thủ Thiêm et des 930 hectares du centre de HCMV, et des bureaux d'architectes privés établissent certains plans d'aménagement, tels les architectes de la Faculté d'urbanisme (Université d'architecture de HCMV) qui effectuent les plans d'aménagement des arrondissements 3, Tân Bình, Củ Chi.

Cependant, le Service de l'urbanisme et de l'architecture n'est qu'un des services municipaux en matière de la gestion urbaine<sup>348</sup>. Il n'a aucun pouvoir supérieur aux autres services pour faire valoir sa conception d'aménagement urbain. En sus des contraintes de la coopération avec les autres services municipaux, surchargé par les tâches administratives de gestion, le SUA à son tour éprouve des difficultés dans sa mission de conseil en matière d'urbanisme et d'architecture pour le Comité populaire municipal. Il existe des cas où les directeurs de ces Services n'étant pas architectes, ne peuvent assurer la qualité des plans d'aménagement<sup>349</sup>.

Lors de la discussion sur le projet de la Loi d'urbanisme, et face à un contexte où les SAU de Hanoi et de HCMV sont jugés incompétents dans leur rôle de conseil en matière d'aménagement, dans les années 2008-2009, la question de rétablissement du Bureau de l'architecte en chef est soulevée par le Ministère de la Construction. Un Rapport de 12 pages sur l'institution de l'architecte en chef est rédigé par les experts du Ministère de la Construction, affirmant la nécessité de rétablir ce poste pour avoir un architecte en

---

<sup>348</sup> A HCMV, en dehors des deux services municipaux qui sont en charge principalement de la gestion architecturale urbaine - le Service de l'urbanisme et de l'architecture et le Service de la construction, quelques autres services participent aussi au processus de gestion du développement urbain, tels que le Service du plan et des investissements (pour la gestion des projets d'investissement), le Service des ressources et de l'environnement (pour la gestion foncière et environnementale), le Service des transports et des communications (pour l'aménagement et la gestion des réseaux de transports), le Service de la culture, du sport et du tourisme (notamment pour la préservation de l'héritage urbain). En outre, il existe quatre Bureaux de gestion : Bureau de gestion des EPZ (Export Processing Zone) et des zones industrielles, Bureau de gestion des zones de haute technologie, Bureau de gestion de la zone du Sud (de HCMV), Bureau de gestion de Thủ Thiêm (nouveau centre des affaires de HCMV).

<sup>349</sup> Hoang Minh, *op.cit.*

chef qui « serait un expert en aménagement architectural qui réunirait autour de lui des spécialistes. Il aurait pour fonction de conseiller les autorités municipales et de leur proposer des orientations pour le développement et l'aménagement urbanistique"<sup>350</sup>, en souhaitant que le nouveau modèle de l'architecte en chef soit différent de l'ancien modèle des années 1990. S'inquiétant de la perte d'identité urbaine des villes vietnamiennes, le Ministre affirme dans la presse la nécessité de ce poste pour la préservation et la mise en valeur des identités culturelles, historiques, traditionnelles de la ville, et pour aménager dans le but de créer l'identité et l'image de la ville<sup>351</sup>. Les SUA dans les deux villes de Hanoi et HCMV seraient par conséquent supprimés, leur situation étant alignée sur celle des 61 autres provinces et villes où seuls les Services de la construction gèrent le domaine d'architecture urbaine<sup>352</sup>.

Selon ce projet, l'architecte en chef aurait un rôle de conseiller en matière d'urbanisme et d'architecture pour le Comité populaire municipale (notamment l'organisation de l'établissement et de l'approbation des plans d'urbanisme, l'élaboration des Réglementations de gestion d'architecture et d'urbanisme). En même temps il devrait réaliser les tâches ordonnées par le gouvernement central. La gestion en architecture et en urbanisme (c'est-à-dire l'approbation des documents d'urbanisme ou la délivrance des permis de construire) serait à la charge du Service de la construction. Le Service de l'urbanisme et de l'architecture pourrait alors être dissous, une partie de son personnel intégrant les Comités populaires des arrondissements pour gérer l'aménagement local, l'autre partie intégrant le Service de la construction<sup>353</sup>.

---

<sup>350</sup> *Ibid.* Ce dernier cite le rapport du projet de la recréation du poste de l'architecte en chef, élaboré par le Ministère de la Construction.

<sup>351</sup> Lê Nhung, « Tái lập Kiến trúc sư trưởng để có phân biện » (Rétablir l'architecte en chef pour avoir les arguments), Journal en ligne *Vietnamnet*, cité par le site web [www.ashui.com](http://www.ashui.com) (Revue *Urbanisme*) le 25 septembre 2008.

<sup>352</sup> Lê Nhung, « Đề nghị giải tán Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội, TPHCM » (Proposition de dissoudre les Services de l'urbanisme et de l'architecture de Hanoi et HCMV), Journal en-ligne *Vietnamnet*, le 24 décembre 2008.

<sup>353</sup> Kiêu Minh, « Sẽ giải tán Sở Quy hoạch kiến trúc » (Le Service de l'Urbanisme et de l'Architecture sera dissolu), Journal en ligne *VTCNews*, 25 décembre 2008. Et l'entretien avec le responsable du Département de gestion du centre (SUA HCMV) en 2010.



Contrairement aux idées du projet, plusieurs gestionnaires et experts de Hanoi et de HCMV, où l'application de l'institution de l'architecte en chef a été expérimentée, jugent que cette nouvelle institution fonctionnera inefficacement<sup>354</sup>. Deux directeurs des SUA de Hanoi et de HCMV prévoient que l'Architecte en chef serait surchargé par les tâches qui sont pour le moment confiées à une centaine de gestionnaires des SUA et des Services de la construction<sup>355</sup>. Il existe des avis d'experts en matière d'urbanisme et d'architecture, selon lesquels le Service de l'urbanisme et de l'architecture de la ville devrait être restructuré de façon qu'il puisse acquérir un pouvoir réel en matière d'aménagement urbain, en contrôlant tous les projets d'aménagement généraux et détaillés de la ville pour que ces projets présentent une cohérence d'ensemble<sup>356</sup>. Le Conseil d'architecture et d'urbanisme<sup>357</sup>, créé à Hanoi et HCMV depuis une dizaine d'années, joue un rôle de plus en plus important dans la consultation en matière d'architecture urbaine pour le Comité populaire de la ville et l'architecte en chef pourrait être le président de ce Comité. Si le projet du Ministère de la Construction a un esprit conservateur en voulant retourner à un modèle d'aménagement et de gestion où le pouvoir est confié à un seul individu, l'idée de ces experts est plus progressiste, mettant l'accent sur la construction d'un bon appareil administratif pour les pouvoirs publics.

Plusieurs avis voient un autre obstacle dans le fait de donner le pouvoir réel aux institutions de conseil en matière d'urbanisme (tels que l'Architecte en chef ou le Service de l'urbanisme et de l'architecture)<sup>358</sup>. Certains experts jugent indispensable de séparer

---

<sup>354</sup> Hải Hà, « Bộ Xây dựng và sự kỳ vọng vào “nhạc trưởng” quy hoạch » (Le Ministère de la Construction et l'espérance en « chef d'orchestre » d'aménagement), Journal *VnEconomy*, le 25 avril 2009.

<sup>355</sup> [Anonyme], « Tìm nhạc trưởng cho kiến trúc đô thị » (A la recherche du « chef d'orchestre » de l'architecture urbaine) in Journal *Hà Nội mới*, daté du 31 janvier 2008, cité par le journal en-ligne [www.baomoi.com](http://www.baomoi.com).

<sup>356</sup> Song Hà, « Kiến trúc sư trưởng thành phố - Không nên đưa vào luật » (L'architecte en chef de la ville – Il ne faut pas introduire cette institution à la Loi d'urbanisme), Journal en-ligne *Kinh tế và đô thị (Economie et ville)*, cité par le siteweb [www.ashui.com](http://www.ashui.com) (Revue *Urbanisme*) le 10 avril 2009.

<sup>357</sup> L'organisation et le fonctionnement des Conseils d'urbanisme et d'architecture des villes et provinces à l'échelon central et des villes dépendant de l'échelon provincial est initié par le Circulaire du Ministère de la Construction N°08/2008/TT-BXD, daté du 10 avril 2008.

<sup>358</sup> P.Thào, « Dự thảo Luật Quy hoạch đô thị - Vai trò của Kiến trúc sư trưởng bị nghi ngờ » (Projet de la Loi d'urbanisme – Le rôle de l'Architecte en chef est mis en doute), Journal en-ligne *Dân Trí* daté du 23 octobre 2008. [Anonyme], « Ai chịu trách nhiệm về sự xấu đẹp của thành phố ? » (Qui est responsable de beau et de laid de la ville ?), in Journal en-ligne *Vietnamnet*, daté du 1 avril 2008.

les deux fonctions de conseil (de l'architecte en chef et du Conseil d'urbanisme et d'architecture) et de gestion (des Services municipaux). La position de « chef d'orchestre » du développement urbain devrait, selon eux, être confiée au Vice-président du Comité populaire de la ville, celui-ci ayant un pouvoir supérieur vis-à-vis les Services municipaux. Ses outils de gestion seraient le cadre législatif en termes d'aménagement et d'architecture, les politiques et programmes stratégiques proposés par l'architecte-conseil (le Conseil d'urbanisme et d'architecture, ou le Conseil de stratégie urbaine) et approuvés par le Comité populaire municipal. En outre, un poste officiel et les conditions requises pour devenir le Vice-président spécialisé en d'aménagement devraient être déterminés.<sup>359</sup>

Face aux avis divergents sur le choix d'un appareil de gestion et de conseil approprié pour les villes vietnamiennes, la première Loi d'urbanisme est approuvée en juin 2009, n'introduisant pas l'institution de l'architecte en chef. En attendant la restructuration de l'appareil administratif dans le domaine d'urbanisme et d'architecture, une des initiatives les plus créatives des gestionnaires du SUA de HCMV dans le sens de la décentralisation du processus de traitement des projets de construction est la naissance de la première réglementation sur les maisons mitoyennes en rangée (nommées populairement la maisons-tubes). Ce texte législatif peut répondre rapidement au besoin réel des gestionnaires au niveau des arrondissements et de la population. Première nationale, cette réglementation peut être étudiée pour gérer l'architecture des maisons mitoyennes en rangée dans les quartiers résidentiels existants des autres villes vietnamiennes.

---

<sup>359</sup> Ngô, Viêt Nam Sơn, « Nên tổ chức bộ máy lãnh đạo quy hoạch kiến trúc ra sao ? » (Comment organiser l'appareil de gestion urbaine et architecturale ?), et Nguyễn, Thanh Việt, « Hội đồng quy hoạch là lựa chọn phù hợp hơn » (Le Conseil d'urbanisme sera le choix approprié), *Journal Saigon Times*, daté du 27 juillet 2009.

### *III.1.2. De l'Arrêté gouvernemental à la première réglementation nationale sur les maisons mitoyennes en rangée*<sup>360</sup>

A partir des années 1990, le développement de l'immobilier privé dans le domaine de la construction de logements individuels, comme les maisons-tubes, provoque des mutations brutales dans le tissu urbain et dans l'image des villes. Les architectes, les urbanistes et les gestionnaires de tous les niveaux s'alertent de ce phénomène. En 2003, l'introduction du terme de design urbain (*thiết kế đô thị*)<sup>361</sup> dans la Loi de construction et dans les textes législatifs d'application de cette loi permet, en complément du système d'aménagement urbain, de détailler le contenu des plans directeurs d'urbanisme et des plans d'urbanisme en ce qui concerne l'architecture des édifices, le paysage des zones fonctionnelles, des rues et des autres espaces publics urbains.

En 2007, un Arrêté gouvernemental sur la gestion d'architecture urbaine<sup>362</sup> voit le jour. Il se base sur les principes de gestion des réglementations urbaines et pour compléter le système vietnamien des plans d'urbanisme, jugé incompetent dans la gestion architecturale de l'espace urbain. Cet Arrêté met l'accent sur le rôle des réglementations en matière de gestion de l'architecture urbaine approuvées par les Comités populaires des villes et des arrondissements. Il vise à contrôler la construction des logements, les ouvrages (d'énergie, d'éclairage, de drainage et d'alimentation de l'eau, de transport et d'informatique), les zones urbaines caractéristiques, les bâtiments spéciaux et autres bâtiments. Cet Arrêté et son Instruction<sup>363</sup> énoncent l'établissement des réglementations de gestion de l'architecture urbaine au niveau 1, relatives au plan d'urbanisme directeur

---

<sup>360</sup> Cette partie de la thèse est élaborée grâce aux entretiens avec le Chef du Département de gestion du centre (Service de l'urbanisme et de l'architecture de Hô Chi Minh-ville) en 2007-2010.

<sup>361</sup> Un terme anglophone indiquant un outil pour dessiner et contrôler le développement immobilier dans les villes américaines, qui se traduit en vietnamien par « *thiết kế đô thị* » (c'est-à-dire « dresser la ville ») pour mentionner la composition urbaine ou le projet urbain des expertises françaises.

<sup>362</sup> Arrêté N°29/2007/ND-CP du Gouvernement sur la gestion architecturale urbaine, daté du 27 février 2007.

<sup>363</sup> Instruction N°08/2007/TT-BXD du Ministère de construction sur l'établissement, le jugement, l'approbation des réglementations de gestion d'architecture urbaine, datée du 10 septembre 2007.

de la ville, et au niveau 2, relatives aux plans d'urbanisme détaillés des îlots, des rues ou des zones de fonction spéciale.

Hô Chi Minh-ville est la première ville à appliquer cet arrêté en matière de gestion urbaine, et à le modifier pour mieux l'adapter au contexte de la ville. Pour appliquer cet Arrêté et son Instruction à HCMV, il faut donc établir des milliers de réglementations aux niveaux 1 et 2 pour toute la ville, ce qui implique un immense et long travail au niveau des gouvernements locaux. De fait, seul un dossier de Réglementation pour les quatre îlots des villas situés en face du Palais de l'Indépendance est réalisé en deux ans par une équipe des jeunes personnels du Service de l'urbanisme et de l'architecture.

En l'absence d'une vision claire pour créer une image homogène de la ville, le nombre et les compétences de personnel du Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV pour traiter les demandes d'accord d'urbanisme sont insuffisants, particulièrement durant la fièvre des investissements immobiliers en 2005-2007<sup>364</sup>. Selon le chef du Département de gestion du centre (un des responsables de la rédaction de ce Règlement), d'une part, il importe d'établir un outil d'urbanisme identique et utilisable immédiatement pour tous les gestionnaires (particulièrement pour ceux appartenant aux Comités populaires des arrondissements suite au processus de décentralisation). D'autre part, grâce à cet outil, les informations sur l'aménagement et l'architecture deviennent transparentes aux yeux des investisseurs et des habitants et aident à l'investissement et à la construction des maisons<sup>365</sup>. Il faut combler les lacunes du système des plans d'urbanisme et produire des plans détaillés (particulièrement à l'échelle du 1/2000<sup>e</sup>), des normes, des codes d'urbanisme, d'architecture et de construction pour le contrôle des développements

---

<sup>364</sup> Bien que les Départements de gestion urbaine appartenant aux Comités populaires des arrondissements soient les responsables de la délivrance des permis de construire des maisons de moins de 3 étages, plusieurs dossiers les plus compliqués sont envoyés au Service d'urbanisme et d'architecture de la ville pour avis. En plus, le traitement des dossiers de demande d'information sur l'aménagement (dont les projets architecturaux et les plans d'urbanisme détaillés à l'échelle 1/500 et 1/2000) fait une grande partie des tâches des gestionnaires du Département de gestion du centre du SUA HCMV. Cependant, il n'y a qu'une quinzaine des gestionnaires du Département de gestion du centre – le Département le plus nombreux du SAU de HCMV.

<sup>365</sup> N.Ng., « Kiến nghị được xây dựng 6 tầng đối với nhà liên kế » (Proposer la possibilité de construire les maisons-tubes de 6 étages), *Journal Sài Gòn Giải Phóng*, le 7 mai 2007.

immobiliers sur les différents types des bâtiments (maisons en rangée, villas, immeubles d'habitation), afin d'aménager et rénover peu à peu les quartiers urbains existants en accord avec les plans d'urbanisme.

C'est dans ce cadre et dans cet esprit qu'en mai 2007, le Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV propose à la ville et au Ministère de la Construction une réglementation sur les maisons mitoyennes en rangée dans les quartiers urbains existants de HCMV<sup>366</sup>. Cette réglementation peut être appliquée dans les quartiers où il n'existe pas encore de plans d'urbanisme détaillés ou utilisée pour compléter l'aménagement de quartiers disposant déjà de plans. Dans le cas où un quartier ferait l'objet d'une réglementation au niveau 2, qui contrôle tous les types architecturaux de ce quartier, y compris les maisons mitoyennes, la Réglementation 135 ne serait plus appliquée.

Selon cette réglementation, on entend par l'expression « maisons mitoyennes en rangée » (« *nhà liên kế* » en vietnamien) : les maisons-tubes (« *nhà phố* » ou « *nhà phố liên kế* » en vietnamien), les maisons mitoyennes à cour (en façade ou à l'arrière des maisons), les maisons mitoyennes implantées en recul par rapport aux rues ou emprises publiques. Les maisons mitoyennes en rangée sont les plus répandues à Hô Chi Minh-ville et dans les autres villes vietnamiennes. Afin de gérer la reconstruction ou la rénovation des maisons mitoyennes en rangée par les habitants et par les petits promoteurs de façon harmonieuse au niveau d'une rue, cette réglementation définit les critères concernant la forme architecturale, la surface de plancher et la hauteur des maisons.

Pour établir cette première réglementation nationale relative au type architectural de la maison mitoyenne en rangée, l'équipe des jeunes architectes – gestionnaires du Département de gestion du centre du SUA se basent sur les principes principaux suivants : la création des formes urbaines par le zonage (les quartiers centraux) et les axes du développement urbain (les artères commerciales), les normes de construction du

---

<sup>366</sup> Réglementation sur les maisons mitoyennes en rangée dans les quartiers existants de HCMV, issue de la Décision N°135 du Comité populaire de HCMV (dit la Réglementation 135), 2007.

Vietnam pour le logement (incluant le coefficient d'occupation du sol, la superficie d'espace résidentiel pour chaque personne, la densité de construction, etc.). La hauteur maximale de la maison mitoyenne en rangée est déterminée par l'angle limité pour les constructions au bord des rues. Si la maison est située sur une grande parcelle, ou dans une zone centrale, ou sur un axe commercial principal, elle gagne un étage de plus.

Un des problèmes majeurs de ces maisons mitoyennes particulièrement à Hô Chi Minh-ville, concerne les parcelles qui ne se conforment pas aux normes concernant la taille minimale des parcelles de terrains, et qui se sont répandues dans la ville et dans le centre lors d'un processus de lotissement incontrôlé, particulièrement sous l'ancien régime, et suite aux projets d'élargissement des rues et des allées. Dans cette réglementation, ces parcelles sont considérées selon leur localisation sur les rues ou sur les allées pour la délivrance des permis de construire<sup>367</sup>.

Les rénovations et reconstructions sont ainsi réglementées : pour les petites parcelles situées sur les rues, la reconstruction des maisons mitoyennes sur les parcelles de moins de 15m<sup>2</sup> de superficie ou de moins de 3m de largeur ou de longueur est interdite, tandis que sur les parcelles de 15m<sup>2</sup> à 36m<sup>2</sup> de superficie ou de plus de 3m de largeur ou de longueur, seule la rénovation de la maison existante ou la reconstruction d'une nouvelle maison de 2 étages au maximum est autorisée. Les nouvelles maisons mitoyennes reconstruites autorisées sur les petites parcelles situées sur les allées sont plus élevées par rapport à celles situées sur les rues, étant donné qu'on favorise l'assemblage des petites parcelles sur les rues pour réaliser de grands bâtiments, alors que les petites parcelles à l'intérieur des îlots sont tolérées afin de maintenir le cadre bâti des quartiers résidentiels existants où habitent les habitants à budget très limité, en améliorant leurs conditions de vie. En conséquence, pour les parcelles de moins de 15m<sup>2</sup>, situées sur les allées à l'intérieur des îlots, si la largeur est de moins de 3m, les propriétaires peuvent seulement rénover les maisons existantes ; si la largeur est de 3m au minimum, ils peuvent rénover

---

<sup>367</sup> Selon le Standard de construction du Vietnam de 1997, la superficie minimum d'une maison mitoyenne est de 36m<sup>2</sup>, et la largeur ou longueur d'une maison mitoyenne est de 3m au minimum. La reconstruction sur la parcelle d'une maison mitoyenne dont la taille ne se conforme pas au Standard est interdite.

ou reconstruire les maisons d'un étage sur ces parcelles. Pour les parcelles de 15m<sup>2</sup> à 36m<sup>2</sup> de superficie, situées dans les allées, si la largeur (ou longueur) est de moins de 2m, seule la rénovation des maisons existantes est autorisée ; si la largeur (ou longueur) est de 2m à 3m, la rénovation ou la reconstruction des nouvelles maisons de 2 étages au maximum est acceptée ; si la largeur (ou longueur) est de 3m au minimum ou de 2m à 3m avec la possibilité d'assemblage avec les maisons voisines, la rénovation ou la reconstruction des nouvelles maisons de 3 étages au maximum est tolérée. Toutefois, avec la consolidation du cadre bâti des petites parcelles, cette règle est critiquée par certains gestionnaires de la ville, car elle rend les plans d'urbanisme encore plus difficiles à réaliser<sup>368</sup>.

La réglementation définit les attributs sectoriels (la largeur des rues, les quartiers centraux de la ville ou des arrondissements, les rues commerciales, les grandes parcelles<sup>369</sup>), afin d'éviter l'égalisation des hauteurs des maisons mitoyennes en ville et de mettre l'accent sur le développement immobilier des artères commerciales et des quartiers centraux de la ville. La hauteur de la maison mitoyenne dépend de la largeur des rues qui est divisée en quatre catégories : inférieure ou égale à 6m, de 6m à 12m, de 12m à 20m, et égale ou supérieure à 20m. Une maison mitoyenne située dans le quartier central (le centre-ville ou le centre de l'arrondissement), sur l'artère commerciale ou sur la grande parcelle se voit accorder un étage supplémentaire. Par exemple, pour une maison située sur une grande parcelle sur une rue commerciale dont la largeur est de 20m dans le centre-ville, le nombre maximal d'étages accordé à ce type de maison mitoyenne est de 8 étages, alors qu'une maison située sur une petite parcelle dans une rue non-commerciale en dehors de la zone centrale ne peut s'élever qu'à 5 étages (Tableau III.1.1, Illustration III.1.1).

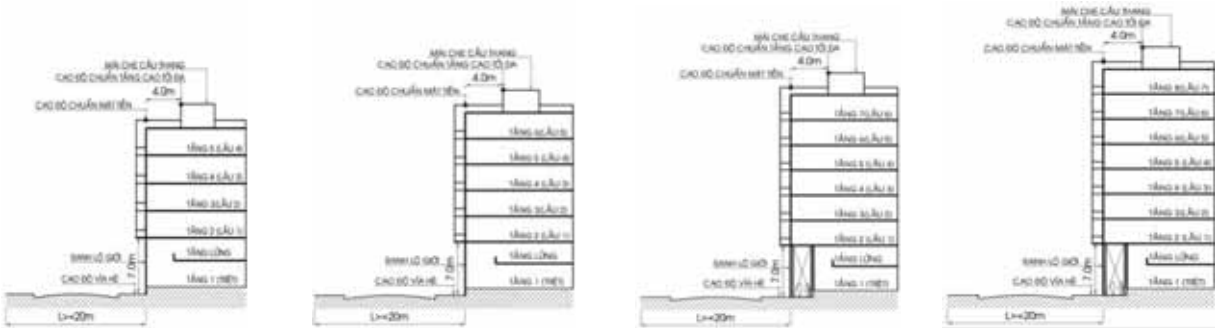
---

<sup>368</sup> Mỹ Nhung, « TPHCM : Cứu nhà hộp diêm nhưng... » (HCMV : Sauver les maisons de forme « boîte d'allumettes » mais...), Journal *Người lao động (Travailleur)*, daté du 17 décembre 2007.

<sup>369</sup> Selon cette Règlementation, la grande parcelle est celle ayant la superficie minimale de 150 m<sup>2</sup> et la largeur minimale de 6,6m.

Outre les règles sur les structures, les terrasses, les mezzanines, les sous-sols, les balcons et auvents, l'installation des équipements électromécaniques, et notamment le recul minimum de 3m du rez-de-chaussée des compartiments chinois situés sur les artères commerciales (permettant la création d'arcades pour élargir l'espace public et commercial de ces artères), cette réglementation tient compte également des cas spéciaux comme les maisons mitoyennes présentant deux façades ouvertes sur deux rues de largeurs différentes.

**Illustration III.1.1.** La hauteur de la maison-tube située sur une rue dont la largeur (L) est de 20m (Source : SUAHCMV, texte en français : Nguyễn Cẩm Dương Ly).



5 étages au maximum:  
Sans attribut  
sectoriel

6 étages au maximum:  
Ayant un des attributs  
sectoriels:  
(i) localisée dans le  
centre-ville ou dans le  
centre des  
arrondissements;  
(ii) localisée sur les  
artères commerciales;  
(iii) localisée sur une  
grande parcelle.

7 étages au maximum:  
Ayant deux sur trois  
attributs sectoriels:  
(i) localisée dans le  
centre-ville ou dans le  
centre des  
arrondissements;  
(ii) localisée sur les  
artères commerciales;  
(iii) localisée sur une  
grande parcelle.

8 étages au maximum:  
Ayant trois attributs  
sectoriels:  
(i) localisée dans le  
centre-ville ou dans le  
centre des  
arrondissements;  
(ii) localisée sur les  
artères commerciales;  
(iii) localisée sur une  
grande parcelle.



**Tableau III.1.1.** Nombre d'étages maximal des maisons-tubes et nombre d'étages ajoutés par rapport à la largeur de la rue et à leur localisation (Source : Réglementation sur les maisons mitoyennes en rangée dans les quartiers existants de HCMV, issue de la Décision N°135 du Comité populaire de HCMV, 2007).

Largeur de la rue L (m)	Nombre d'étages maximal	Nombre d'étages ajouté			Hauteur maximale trottoir - plancher premier étage
		Maison-tube située en centre-ville ou dans les centres des arrondissements	Maison-tube située sur une artère commerciale	Maison-tube située sur une grande parcelle	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
$L \geq 20$	5	+1	+1	+1	7,0m
$12 \leq L < 20$	4	+1	+1	+1 (avec recul par rapport à la limite de construction)	7,0m
$6 \leq L < 12$	4	+1	0	+1 (avec recul par rapport à la limite de construction)	5,8m
$L < 6$	3	+1 (avec recul par rapport à la limite de construction)	0	0	5,8m

Après deux ans d'application au niveau des Comités populaires des arrondissements, cette Réglementation est révisée. Ainsi, la hauteur autorisée pour les maisons mitoyennes est abaissée, certaines normes sont adaptées au Standard de construction de 2008. Ces modifications donnent naissance à la nouvelle Réglementation<sup>370</sup> en 2009. A l'inverse de l'ancienne réglementation, les maisons mitoyennes construites sur les allées (dont la largeur est de 3,5m au maximum) doivent désormais respecter la même hauteur, sans tenir compte de leur localisation.

<sup>370</sup> Réglementation révisée sur les maisons mitoyennes en rangée dans les quartiers existants de HCMV, issue de la Décision N°45 du Comité populaire de HCMV (dite Réglementation 45), 2009.

Au début, le désir des responsables du Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV – auteurs de la Réglementation 135 – était d'établir une réglementation concernant les trois types d'architectures majeures à Hô Chi Minh-ville : les maisons mitoyennes en rangée, les villas et les bâtiments civils ; ils se concentrent dorénavant sur les maisons mitoyennes en rangée dans les quartiers existants, après consultation des gestionnaires des Comités populaires des arrondissements. La Réglementation 135 sur les maisons mitoyennes à HCMV a été approuvée rapidement pour répondre au besoin très pressant des habitants qui souhaitent moderniser leurs logements, tandis qu'aucune réglementation sur la gestion des villas – le type immobilier préféré des promoteurs pour leurs investissements - n'est encore pas approuvée à ce jour. En effet, le seul quartier ayant fait l'objet d'une étude du cadre bâti est le quartier des quatre îlots en face du Palais de Réunification sur le boulevard Lê Duẩn, où se situent de nombreuses villas. Approuvée en février 2009, la Réglementation de gestion d'architecture urbaine de ces quatre îlots devient la première réglementation urbaine concernant ce type architectural urbain à Hô Chi Minh-ville et au Vietnam.

### ***III.1.3. Première réglementation municipale d'un quartier de villas de HCMV<sup>371</sup> : patrimonialisation ou pragmatisme « politico-économique » ?***

Le quartier des quatre îlots de villas en face du Palais de Réunification est privilégié pour établir une réglementation à cause de sa localisation proche d'un site politique important de la ville – le Palais de Réunification. Depuis quelques années, ce quartier, avec la plupart des villas construites à l'époque coloniale française et à l'époque de la présence américaine, entre en concurrence avec les nombreux projets d'investissement immobilier, dont la plupart sont des tours de bureaux ou d'appartements, notamment sur la rue Nguyễn Thị Minh Khai. Soucieuse de la sécurité pour le site politique, et pour limiter la hauteur des bâtiments près du Palais, la municipalité de HCMV a approuvé cette

---

<sup>371</sup> Réglementation de gestion de l'architecture urbaine pour quatre îlots en face du Palais de Réunification (du quartier Bến Nghé, arrondissement 1, HCMV) approuvée par la Décision N°16/2009/QĐ-UBND du Comité populaire de HCMV, datée du 12 février 2009.

réglementation de gestion d'architecture urbaine proposée par le Service de l'urbanisme et de l'architecture de la ville.

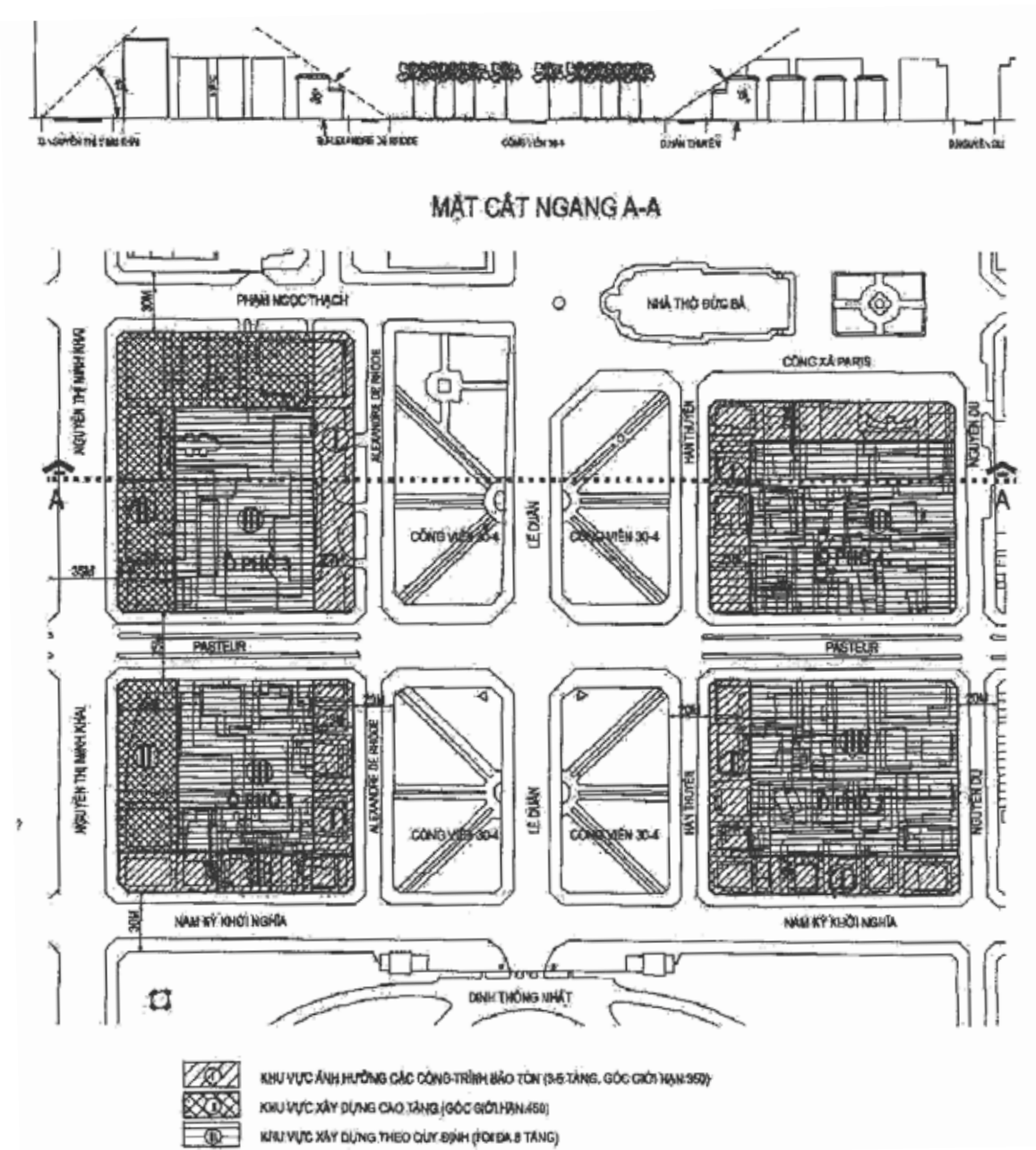
L'élaboration de cette Réglementation est effectuée par les employés du Département de gestion du centre du SUA et tient compte de nombreuses règles et facteurs comme le zonage, l'angle limité, le recul par rapport à la limite de construction, le cadre bâti existant de ce quartier et des quartiers d'alentour (notamment au bord des rues), les projets de construction, le développement potentiel dans le futur, l'application de la Réglementation 135 sur les maisons mitoyennes dans ce quartier. Elle met particulièrement l'accent sur deux facteurs importants : les sites historiques à préserver et les grandes artères de la ville. Cette Réglementation de gestion de l'architecture urbaine des quatre îlots permet un contrôle sur la typo-morphologie de ce quartier et définit trois zones caractéristiques (Illustration III.1.2). La première zone est sous l'influence directe de bâtiments et de sites historiques et paysagers tels le Palais de Réunification, la Cathédrale Notre-Dame et le Parc du 30 avril. Elle est constituée d'une bande de terrain de 23 mètres à partir de la limite de construction des rues Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Hàn Thuyên, Công xã Paris, Alexandre de Rhodes. La deuxième zone se situe le long de deux grandes rues Nguyễn Thị Minh Khai, Phạm Ngọc Thạch. Elle est créée par une bande de terrain de 25 à 40 mètres de largeur, comptée à partir de la limite de construction de ces grandes rues, en dehors de la première zone. Enfin, la troisième zone comprend les autres constructions situées à l'intérieur des îlots, le long des rues Pasteur et Nguyễn Du et en dehors des deux premières zones. Les constructions sur chaque rue qui entoure ces îlots sont réglées en termes de coefficient d'occupation du sol, de densité de construction, de nombre d'étages et de hauteur des bâtiments, de recul des bâtis par rapport à la rue et à la limite des parcelles, de critères architecturaux, en tenant compte la largeur des rues, la fonction et la typologie des bâtiments.

Concernant la première zone, particulièrement pour les rues Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Alexandre de Rhodes, Hàn Thuyên, Công xã Paris, où se situent la majorité des villas existantes du quartier, l'angle limité ( $\alpha$ ) à  $35^\circ$  est utilisé pour identifier la hauteur des

constructions. Pour augmenter la hauteur des bâtis sous la pression des investissements immobiliers privés dans ce quartier, les parcelles des villas sont divisées en trois parties. Les parties en arrière des parcelles peuvent s'élever de cinq à huit étages au maximum, en gardant des parties de devant de trois étages (Illustration III.1.3). Les huit compartiments chinois sur la rue Hàn Thuyên sont préservés, avec 3 étages et le toit en tuile.

Dans la deuxième zone, la hauteur des bâtiments de fonction commerciale, de service ou résidentielle sont déterminés par un angle ( $\alpha$ )  $45^\circ$  à partir de la limite de construction de l'autre côté des rues, et par la superficie des terrains. Avec le choix d'un angle de  $45^\circ$ , cette Réglementation vise à contrôler la hauteur des nouvelles constructions (35 mètres au maximum ou environ 10 étages), ce qui est beaucoup moins élevé que les bâtiments déjà construits le long de la rue Nguyễn Thị Minh Khai (de 18 à 20 étages).

**Illustration III.1.2.** Plan de zonage du quartier de 4 îlots en face du Palais de Réunification (Source : SUAHCMV, texte en français : Nguyễn Cẩm Dương Ly).



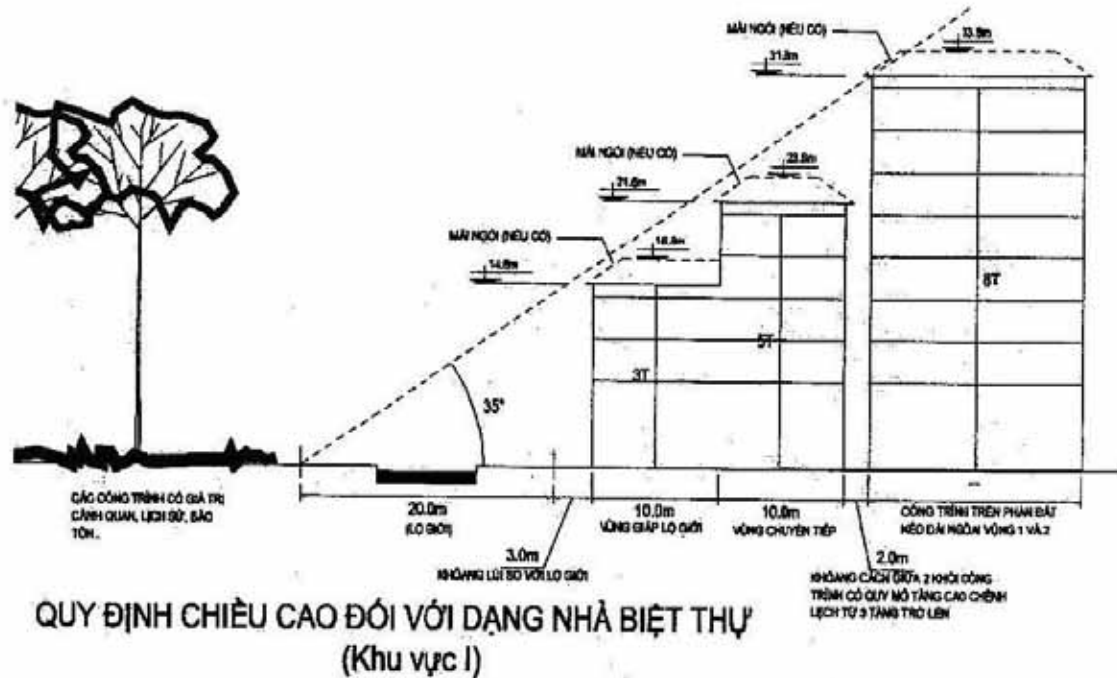
Légende :

Zone 1 : Zone sous l'influence des bâtiments et sites historiques et paysagers (de 3 à 5 étages,  $\alpha = 35^\circ$ )

Zone 2 : Zone des immeubles élevés ( $\alpha = 45^\circ$ )

Zone 3 : Zone de construction selon la Règlementation (de 8 étages au maximum).

**Illustration III.1.3.** La hauteur des villas coloniales situées dans la zone 1 (Source : SUAHCMV, texte en français : Nguyễn Cẩm Dương Ly).



La troisième zone compte un secteur de bâtiments avec une mixité de typologie architecturale (maison mitoyenne, villa, bâtiment de moyenne hauteur, etc.) et d'usage (résidentiel, commercial ou de service). Pour fixer la hauteur des constructions dans cette zone, la largeur des rues (20 mètres pour la rue Nguyễn Du et 35 mètres pour la rue Pasteur), les bâtiments existants des deux côtés de la rue, particulièrement ceux de 6 à 7 étages au maximum, les projets d'investissement, le développement potentiel des terrains, sont considérés. La Réglementation 135 sur les maisons mitoyennes en rangée dans les quartiers existants de HCMV est utilisée spécialement comme un outil de base pour déterminer la hauteur des bâtiments (8 étages au maximum) sur ces deux rues. Les villas de ces rues sont jugées sans valeur historique ou architecturale exceptionnelle, et leurs grands terrains sont appropriés pour accueillir les projets d'investissement de plus grands bâtiments qui n'auront pas d'impact sur le site du Palais de Réunification. La troisième zone, où le nombre d'étages accepté est de 8 au maximum, sert de liaison progressive

entre la zone des villas et celle des bâtiments de grande hauteur (de 18 à 20 étages) sur les rues Nguyễn Thị Minh Khai, Phạm Ngọc Thạch.

Les autres règles l'architecture (comme le toit pour l'escalier, la mezzanine, le sous-sol ou demi-sous-sol, la distance entre les bâtiments, la clôture, la couleur et les matériaux) sont aussi mentionnées dans cette Réglementation.

En établissant cette Réglementation, le Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV souhaite contrôler le développement immobilier sur le quartier, en parvenant à une entente avec les promoteurs et la municipalité et en s'adaptant au contexte socio-politique de la ville. Cependant, en ne mettant l'accent que sur les sites historiques et politiques importants à protéger (le Palais, la Cathédrale), il risque de faire perdre les caractéristiques communes du type architectural de villas dans ce quartier, dont plusieurs ont été construites dès le début de l'établissement de la ville coloniale de Saigon au 19<sup>e</sup> siècle<sup>372</sup>. Le résultat de cette réglementation peut être illustré par un exemple de transformation d'une villa coloniale sur la rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa en bâtiment de 3 étages (pour la partie de devant) et de 8 étages (pour la partie en arrière de la parcelle) (Illustration III.1.4).

**Illustration III.1.4.** La transformation d'une villa coloniale au 138, rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa : a. avant le projet, b. après le projet [Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2005 (a) et [www.bachhoa24.com](http://www.bachhoa24.com) (b)].



<sup>372</sup> Voir chapitre I.1 de cette thèse.

Cette réglementation accepte l'augmentation de la hauteur et l'élargissement de la villa coloniale de telle sorte que la typologie originale de la villa coloniale se voit brutalement déformée non seulement dans les parties situées à l'arrière des parcelles, mais aussi dans celles situées à l'avant de celles-ci. Les jardins autour des villas se réduisent au minimum, la distance entre les bâtiments n'étant que de quelques mètres. Ceci résulte probablement d'un compromis de la part de la ville pour favoriser le développement immobilier par les initiatives privées et en même temps gérer les sites prestigieux, compromis aux termes duquel l'authenticité des objets de valeur patrimoniale à préserver devrait céder la place à la valeur économique. Ce compromis vise également à rassurer l'opinion publique qui se soucie de la disparition des villas coloniales de Saigon tout en permettant d'adapter l'urbanisation au besoin économique. La visée « politico-économique » de la municipalité lors de l'approbation de cette réglementation est ainsi à relever.

L'établissement de la Réglementation de gestion de l'architecture urbaine pour quatre îlots en face du Palais de Réunification étant une démarche expérimentale en termes de gestion urbaine. Les gestionnaires du Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV rencontrent des difficultés pour l'élaborer en appliquant l'expertise de design urbain américain et le zonage typologique et fonctionnel dans le contexte de HCMV et la faire approuver par le Comité populaire de la ville. Ils doivent aussi la conformer au plan détaillé d'utilisation du sol du *phường* – principal outil jusqu'à ce jour pour la gestion architecturale urbaine en termes d'usage fonctionnel, de normes d'urbanisme (coefficient d'occupation du sol, densité de construction, hauteur de construction, recul des bâtis par rapport à la rue). Le choix d'un angle limité (35° ou 45°) pour déterminer la hauteur maximale du bâti le long d'une rue et l'accord pour augmenter la hauteur du bâti sur les parcelles de villas sont des décisions discutables pour les professionnels vietnamiens, car il n'existe aucun cas semblable au Vietnam. Sous la pression forte des investissements immobiliers sur ce quartier et devant la disparition des villas patrimoniales, la municipalité choisit cette option pour équilibrer les intérêts publics (la préservation) et privés (le développement). Toutefois, le résultat est loin d'être satisfaisant pour tout le



monde, qu'il s'agisse des promoteurs ou des experts en préservation urbaine ; seule, peut-être, la sécurité du site politique Palais de Réunification assure-t-elle le contrôle de la hauteur maximale des constructions nouvelles autour du site. Jusqu'en juin 2013, quand la Règlementation de gestion de l'architecture urbaine (de niveau 2) du centre existant de HCMV est approuvée, aucune autre réglementation n'est établie et les quartiers historiques continuent à disparaître sans aucun moyen de les préserver.

Alors que les promoteurs locaux, avec petit ou moyen budget, privilégient l'investissement dans les maisons mitoyennes et les villas depuis la fin des années 1990, les partenaires publics rencontrent plusieurs difficultés dans la construction et la rénovation du parc de logements. Faute de budget public, la municipalité d'HCMV fait appel à la participation du secteur privé dans le cadre d'un programme de rénovation du logement de la ville, particulièrement des immeubles d'habitation construits à l'époque française et des cités « américaines ».

#### ***III.1.4. Immeubles d'habitation et cités : entre programmes sociaux et culture du profit***

Au cours des trente dernières années, les immeubles d'habitation se sont rapidement dégradés<sup>373</sup>. La privatisation des appartements dans les immeubles d'habitation débute dès l'application de l'Arrêté de 1994<sup>374</sup> dont le but est d'améliorer les conditions de vie des habitants par leurs propres budgets. Après une période de vente des divers types de logements multifamiliaux en étages (« *nhà chung cư* », « *nhà tập thể* »), en 1996, un Arrêté gouvernemental<sup>375</sup> interdit la vente des appartements dont les équipements sanitaires ou la cuisine sont situés à l'extérieur des appartements destinés à la rénovation et la location. Seule la vente des appartements incluant tous les équipements sanitaires et la cuisine est autorisée.

---

<sup>373</sup> Voir chapitre II.3.3 sur les transformations typologiques du parc de logement dans le centre par la politique socialiste des habitations.

<sup>374</sup> Arrêté N°61/NDCP du Gouvernement, datée du 5 juillet 1994, sur la vente et la commercialisation du logement.

<sup>375</sup> Arrêté N°21/NDCP du Gouvernement, datée du 16 avril 1996.

Mais depuis 2006<sup>376</sup>, de nombreux logements d'Etat sis dans les immeubles d'habitation sont privatisés lors de leur vente par le biais de multiples initiatives, et même les appartements très abîmés sont examinés et évalués pour la vente. Avec l'approbation de la Résolution gouvernementale de 2007, la vente des appartements, dont les sanitaires et/ou la cuisine sont en dehors des appartements, est autorisée, sous réserve que chaque foyer rénove et aménage lui-même son appartement. L'objectif est d'assurer à chaque habitant un mode de vie autonome, et, de fait, de décharger ainsi les pouvoirs publics des coûts d'amélioration du logement.

Il est nécessaire d'identifier deux types d'architecture d'immeubles d'habitation : ceux construits à l'époque coloniale française, la plupart dans les années 1920-30, et les cités « américaines » des années 1960-70 pour voir les différences dans le programme de rénovation des logements abîmés et les développements potentiels de ces types architecturaux par les promoteurs privés.

Les immeubles d'habitation construits à l'époque coloniale française sont caractérisés par de grands terrains, une bonne localisation dans le quartier central (souvent dans les arrondissements 1 et 3) et une proximité des artères commerciales. La densité de construction est d'environ 50 à 60% avec de grands espaces ouverts comme les cours autour ou à l'intérieur des bâtiments (les bâtiments sont souvent moins hauts que les cités construites à l'époque américaine), et le nombre des foyers est peu élevé. De plus, les espaces publics comme les escaliers, les couloirs et les cours appartiennent toujours à l'Etat, les résidents ayant seulement un droit d'utilisation sur ces espaces. Lors de la vente des logements dans ces immeubles, l'Etat ne vend que les espaces à l'intérieur des appartements. Alors que les promoteurs ne paient aux habitants que les indemnités pour les espaces intérieurs des appartements, ils peuvent obtenir un droit d'utilisation des espaces communs (couloirs, escaliers, cours intérieurs) appartenant à l'Etat par des démarches administratives. Les promoteurs réalisent en outre un grand profit, s'ils

---

<sup>376</sup> Résolution N°23/2006/NQ-CP du Gouvernement, datée du 7 septembre 2006, Instruction du Comité populaire de Hô Chi Minh-ville pour réaliser la Résolution gouvernementale No.23, Résolution N°48/2007/NQ-CP du Gouvernement, datée du 30 août 2007.

peuvent obtenir des normes d'urbanisme favorables pour le terrain à reconstruire (notamment le nombre d'étages, la densité de construction, le coefficient d'occupation du sol)<sup>377</sup>. Durant les années 2006-2008, une nouvelle vague d'investissement des promoteurs locaux moyens concerne l'achat de vieux appartements dans ces immeubles avant ou après la vente de logement d'Etat aux locataires. Face au manque de terrains libérés bien situés et au manque d'espaces de bureaux et d'appartements à louer dans le centre existant de Hô Chi Minh-ville, plusieurs promoteurs et sociétés tentent, dans un but de spéculation, d'acheter ces immeubles d'appartements pour les revendre aux futurs promoteurs locaux ou internationaux à un prix très élevé.

En comparaison des cités construites à l'époque américaine, les immeubles d'habitation construits à l'époque coloniale française sont souvent en meilleur état et ne requièrent que peu de rénovation ou d'entretien. Pour ces immeubles, la politique de rénovation favorise l'enrichissement des spéculateurs et des promoteurs et non l'amélioration des conditions de vie des habitants.

Prenons l'exemple de l'immeuble d'habitation situé au 53-55, rue Bà Huyện Thanh Quan (3<sup>e</sup> arrondissement) (Illustration III.1.5), acheté par la Société d'investissement et de construction Phú Hưng Gia en mars 2008. L'ancien immeuble de cinq étages, où logent seulement 45 familles, se situe sur un grand terrain entouré par les rues commerciales importantes du quartier des villas coloniales Võ Văn Tần, Nguyễn Đình Chiểu et Bà Huyện Thanh Quan dans le 3<sup>e</sup> arrondissement. De nombreux promoteurs ont négocié le prix d'achat des appartements dans cet immeuble avec les résidents jusqu'à ce que la Société Phú Hưng Gia propose des prix très favorables aux propriétaires des appartements : l'appartement le moins cher coûte 4 milliards dong, tandis que les plus chers sont vendus 12 milliards dong (environ 100 millions dong pour un m<sup>2</sup> de superficie de plancher). Avec des prix 400 fois plus élevés que ceux pratiqués par les

---

<sup>377</sup> Il faut souligner qu'il n'existe pas à Hô Chi Minh-ville, comme en général dans les villes vietnamiennes, de zonage d'urbanisme comme dans les villes américaines. Pour chaque projet d'urbanisme, le promoteur doit faire une demande d'accord d'urbanisme auprès du Service de l'urbanisme et de l'architecture de la ville sur laquelle les normes d'urbanisme seront indiquées.

autres sociétés, la Société Phú Hưng Gia est la seule qui peut rapidement acheter un immeuble d'habitation entier à Hô Chi Minh-ville. Selon l'estimation des experts, si les promoteurs de Phú Hưng Gia obtiennent les normes d'urbanisme favorables, par exemple un gabarit de construction de plus de 15 étages avec une densité de construction de plus de 70%, ils rentreront rapidement dans leurs frais. Après la vente de leurs appartements à la Société Phú Hưng Gia, les ex-proprétaires ont pu acheter des maisons tubes ou des terrains réservés à la construction de villas dans les zones périurbaines.

**Illustration III.1.5.** La transformation de l'immeuble d'habitation au 53-55, rue Bà Huyện Thanh Quan : a. avant le projet, b. après le projet [Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2004 (a) et <http://www.saigonpavillon.vn> (b)].



Les prix très avantageux proposés aux propriétaires de ces appartements, bien qu'ils soient encore bas par rapport au prix du marché selon certains experts, conduisent à remettre en question l'indemnité proposée par la municipalité. A Hô Chi Minh-ville, 114 immeubles d'habitation et cités construits à l'époque française et américaine, englobant 12.816 familles, sont très dégradés et dangereux. La municipalité tend à contrôler la valeur d'indemnité pour les résidents et donne son appui aux promoteurs pour réaliser les projets de rénovation du site. Toutefois, en termes d'affaires et d'investissement, dont le but est le profit obtenu par la vente des produits immobiliers finaux, cette initiative peut accélérer la rénovation des immeubles d'habitation plutôt que la spéculation et la vente des projets par certains promoteurs dépourvus de financement.

Après la fièvre des appartements dans les immeubles d'habitation construits à l'époque coloniale, la spéculation sur ces appartements anciens opérée par certains spéculateurs, contribuant à augmenter le montant général des indemnités pour les habitants, rend la réalisation des projets difficiles pour les promoteurs. En outre, la politique et les procédures du Gouvernement empêchent les initiatives d'investissement des promoteurs. Même ceux qui ont acheté tous les appartements d'un immeuble d'habitation, doivent accomplir les formalités de demande d'allocation du terrain et de mise à prix des espaces publics comme les escaliers, les couloirs, les cours, etc., qui ne sont pas vendus aux anciens propriétaires. C'est durant cette période que ces promoteurs doivent parfois partager leur projet avec d'autres. Ensuite, ils doivent établir un projet et faire les demandes des normes d'urbanisme et du permis de construire, ce qui implique de multiples procédures et prolonge les délais de réalisation d'un projet. C'est pourquoi jusqu'à la fin de 2009, mis à part le projet de Phú Hưng Gia dont le bâtiment est en cours de démolition<sup>378</sup>, la plupart des projets sur les sites des immeubles d'habitation construits à l'époque coloniale française sont encore suspendus.

L'immeuble Eden au 104-106, rue Nguyễn Huệ (1<sup>e</sup> arrondissement) (immeuble à usage mixte d'habitations, de bureaux et de commerces bien connu depuis l'époque coloniale française), est un autre exemple typique de projet de rénovation d'un immeuble d'habitation situé sur un « terrain d'or » du centre-ville (Illustration III.1.6). Durant les années 1980, l'idée d'aménager le centre-ville de HCMV en centre d'affaires gèle les activités de construction des habitants dans cet espace ; les résidents de certains autres immeubles d'habitation (par exemple, ceux situés sur le boulevard Nguyễn Huệ) doivent

---

<sup>378</sup> Toutefois, la Société Phú Hưng Gia ne peut pas obtenir de normes d'urbanisme favorables auprès du Service de l'urbanisme et de l'architecture de la ville pour son projet. La construction d'un immeuble de seulement 12 étages avec une densité de construction de 60% autorisée dans le quartier de villas n'apporte pas à ces promoteurs les grands profits attendus, particulièrement en comparaison des nouveaux immeubles d'appartements de luxe construits dans le même quartier (comme le Pasteur Court d'une vingtaine d'étages situé à côté sur la rue Nguyễn Đình Chiểu, ou le complexe de commerces, de services et d'appartements de 22 étages situé aux 57-59 rue Phạm Ngọc Thạch). Cette initiative de la municipalité s'explique par une politique d'utilisation des outils d'urbanisme et de contrôle du nombre d'habitants dans le quartier central pour encadrer les profits des promoteurs. (A voir également l'article « L'investissement dans les immeubles d'habitation n'est-il plus attirant ? » de Nguyễn Trần dans le journal *Người Lao Động*, daté du 31 mars 2008.) Pour assurer ses profits, la Société Phú Hưng Gia a dû augmenter les prix de vente des nouveaux appartements, rendant leur vente plus difficile.

déménager pour diminuer la population du centre-existant et céder la place aux nouveaux projets. Pendant près de trois décennies, l'option de rénover l'immeuble Eden et de libérer le terrain est présentée aux habitants, parfois sans aucun projet concret. L'immeuble se dégrade suite au manque de subvention pour l'entretien, à l'instar de plusieurs immeubles d'habitation dans la ville. Il faut attendre 2005-2006 pour que les appartements de cet immeuble soient vendus aux locataires selon l'Arrêté No.61 de 1994. Jusqu'aux années 1990, les vieux immeubles ne sont pas appréciés. La donne change à partir de 2007-2008 et la valeur immobilière de l'immeuble Eden augmente. Il faut souligner qu'au lieu de faire un projet de rénovation et de relogement des anciens habitants sur le site, avec une politique d'indemnisation en faveur des promoteurs souvent très proches du gouvernement central et local, cet immeuble d'habitation de plus de 200 foyers est démoli. A la place est construit un complexe de commerces, d'hôtels et de bureaux. Ce type de démarche est encore à l'œuvre sur plusieurs sites d'immeubles d'habitation situés sur les « terrains d'or » du centre de Hô Chi Minh-ville. Il constitue un des modes de transformation typo-morphologique important de l'espace central. En novembre 2010, le projet sur le site d'Eden n'est pas encore réalisé à cause des protestations exprimées par les habitants de l'immeuble à partir du mois d'avril de la même année, alors même que de nombreux terrains appartenant à l'Etat (occupés par des établissements commerciaux, de service, gouvernementaux et municipaux) sont évacués et démolis pour faire place à ce complexe. Le projet débute début de 2011, après l'émission de plusieurs centaines d'ordres d'évacuation obligatoire des foyers par le Comité populaire de l'arrondissement 1.

**Illustration III.1.6.** Projet Eden : a. Immeuble d'habitation Eden, b. Projet Vincom Center A [Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2004 (a) et Thanh Duy, 2012 (b)].



L'immeuble au 213, rue Đồng Khởi est un cas exceptionnel où un immeuble d'habitation construit à l'époque coloniale française est aménagé en siège administratif pour les services de la ville, suivant le plan de rénovation et d'aménagement du centre existant de Hô Chi Minh-ville depuis les années 1980-90. Situé à côté du Comité populaire de la ville, cet immeuble est un des plus beaux immeubles d'appartements caractérisé par des détails architecturaux importés de France. Pour réaliser ce plan d'aménagement, la municipalité a dû payer d'importantes indemnités aux habitants de l'immeuble (dont les logements ne sont pas vendus aux locataires selon l'Arrêté N°61) et les reloger ensuite dans un nouvel immeuble rue Nguyễn Trãi. Tant de frais pour acquérir et aménager un bâtiment en espace de bureaux administratifs de la ville qui ne rapporte rien financièrement à la municipalité, alors que les autres projets d'investissement effectués par les initiatives privées ou *joint-venture* peuvent rapporter beaucoup d'argent. Jusqu'au milieu de 2010, la réalisation de ce projet reste incertaine, bien qu'une partie des habitants ait déjà quitté les lieux, car plusieurs habitants protestent contre la politique d'indemnisation de la ville en comparaison avec les autres projets situés dans le même quartier central. La rénovation de l'immeuble n'est définitive qu'en 2012.

Le deuxième type d'habitation collective dans le centre est celui des cités dites « américaines » construites durant les années 1955-70 à l'époque américaine. Pour ce

type d'habitation, les promoteurs, souvent vietnamiens, utilisent au maximum les terrains pour économiser le budget de la construction de logements en réduisant au maximum l'espace public. Le coefficient d'occupation du sol est élevé, le nombre d'habitants et de foyers augmente considérablement en comparaison des immeubles de l'époque coloniale française.

A partir des années 1990, une politique municipale de rénovation des cités et des quartiers dégradés vise à améliorer les conditions de vie des habitants. Les plans d'urbanisme directeurs des arrondissements, tels ceux des arrondissements 1, 3, 5 ou 10, affirment l'intention de rénover ces quartiers et cités abîmés. Si dans les plans d'urbanisme directeurs de l'arrondissement 1 de 1995 et de 1998, les quartiers de maisons insalubres<sup>379</sup> font l'objet d'une démolition et reconstruction in-situ des nouvelles cités, plusieurs cités construites à l'époque américaine sont classées comme cités abîmées à rénover prioritairement dans les plans de l'arrondissement 3<sup>380</sup>. De plus, certaines autres cités « américaines » bien localisées (quartier central, sur les grandes artères commerciales, etc.) attirent les promoteurs immobiliers dès 1993. On peut citer la cité au 192 rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa, l'ancienne résidence de l'Université d'architecture de HCMV au 127-129 rue Nguyễn Huệ, ou la cité au 40 rue Nguyễn Huệ (au-dessous de la librairie Fahasa). Plusieurs familles sont déjà délogées dans les arrondissements Bình Thạnh, Gò Vấp, Phú Nhuận, Tân Bình, dès le début des années 1990 pour préparer les terrains réservés aux projets d'investissement. Toutefois, à cause des budgets limités des promoteurs nationaux et gouvernementaux, ces projets restent en suspens pendant plusieurs années. La cité au 192, rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Illustration III.1.7) est cédée par la Société de construction et de commerce de Sài Gòn 5 (appartenant à la Société générale immobilière de Sài Gòn) aux promoteurs privés nationaux de la Société d'actions, d'investissement et de construction Đức Khải à la fin de 2008. L'ancienne cité

---

<sup>379</sup> Ce sont les quartiers situés sur les rues Nguyễn Đình Chiểu, Đề Thám – Bùi Viện, Đồng Tiến – Mã Lạng, le long des arroyos Nhiêu Lộc - Thị Nghè et Bến Nghé, etc.

<sup>380</sup> Ce sont les cités sur les rues Trần Quang Diệu, Lý Thái Tổ, au 16/8 et 16/9 rue Kỳ Đồng. Dans le Plan directeur révisé de l'arrondissement 3 daté de 2006, la cité Nguyễn Thiện Thuật fait aussi l'objet d'une politique de rénovation et d'agrandissement.



de l'Université d'architecture devient le siège de la Compagnie de voyage Fiditourist tandis que la cité au 40, rue Nguyễn Huệ est renouée et conserve sa fonction résidentielle.

Lors de l'évaluation des cités par le Service de la construction de la ville en 2005, une liste de 67 cités très abîmées à rénover ou à démolir et à reconstruire à HCMV est établie<sup>381</sup>. Tandis que le Comité populaire de l'arrondissement 10 met l'accent sur la démolition des cités Nguyễn Kim, Ngô Gia Tự, etc. en vue de construire de nouveaux immeubles d'habitation destinés à reloger les anciens habitants dans le quartier<sup>382</sup>, les terrains de plusieurs cités des arrondissements 1 et 3 deviennent quant à eux des « terrains d'or ». L'objectif est ici l'investissement dans des complexes multifonctionnels (de commerces, de bureaux et d'appartements). Les appartements ne sont pas réservés aux anciens habitants, et se vendent à des prix très élevés.

Pour accélérer et accomplir le processus de rénovation et de reconstruction des vieux immeubles d'habitation abîmés dans les villes vietnamiennes avant la fin de 2015, l'Arrêté gouvernemental de 2007 affirme les principes de socialisation, d'autosuffisance financière pour ne pas surcharger le budget d'Etat, et de relogement des habitants d'origine sur place<sup>383</sup>. En outre, il met l'accent sur les mesures de mise en place de ces projets : premièrement, la recherche de solutions pour attirer les promoteurs (bien qu'aucune politique ou mécanisme d'encouragement pour les attirer ne soient précisés) ; deuxièmement, des solutions en termes d'urbanisme et d'architecture : exigence du plan d'urbanisme à l'échelle du 1/2000<sup>e</sup> du site d'aménagement et autorisation de réviser les normes d'urbanisme (c'est-à-dire la densité de construction, le coefficient d'utilisation du sol, le nombre d'habitants, la hauteur des étages) pour permettre aux promoteurs de bénéficier d'une meilleure rentabilité, tout en réservant une partie du terrain à l'usage

---

<sup>381</sup> Dans l'arrondissement 1, la cité Cô Giang (quatre immeubles), les cités au 269F rue Nguyễn Trãi, au 289 rue Trần Hưng Đạo, et la cité Dạ Lữ viện sont les plus abîmées. Dans l'arrondissement 3, la cité au 72 rue Trương Quyền et surtout celle située sur la rue Lý Thái Tổ (avec 437 foyers sur 26.251 m<sup>2</sup>) de l'époque américaine sont à rénover prioritairement.

<sup>382</sup> De 1998 à 2008, le Comité populaire de l'arrondissement 10 démolit alternativement sept immeubles d'habitation (évalués à moins de 50% de leur valeur d'usage), construit deux nouveaux immeubles et est en train de construire deux immeubles dans les cités Nguyễn Kim et Ngô Gia Tự.

<sup>383</sup> Arrêté gouvernemental N°34/2007/NQ-CP, datée du 3 juillet 2007.

public ; troisièmement, des dispositions foncières permettant aux promoteurs de changer l'affectation du sol d'un site (par exemple, de passer de l'usage résidentiel à l'usage commercial), afin d'assurer la rentabilité du projet en l'exonérant des frais d'utilisation du sol (y compris celui dont l'affectation est changée par le projet) ; quatrièmement, des solutions financières portant sur les conditions d'accès au crédit et sur les allègements d'impôts en faveur des promoteurs, en tolérant la vente des appartements à des prix commerciaux, sauf pour ceux réservés au relogement ; enfin, des solutions pour l'indemnisation des habitants, leur logement à titre provisoire et leur relogement à la charge des promoteurs, préalablement à la démolition de l'immeuble, de sorte à accélérer le processus d'évacuation du site.

La démarche d'évacuation urgente des habitants des immeubles d'habitation très abîmés et dangereux est en fait un processus privilégié par les promoteurs qui leur évite de négocier avec les habitants à propos de l'indemnisation, des modes de relogement, etc. Ayant davantage de poids que les habitants, les promoteurs font pression (en tant que lobby) sur les officiers gouvernementaux pour obtenir les meilleures normes d'urbanisme pour le projet. La cité au 289 Trần Hưng Đạo – 74 Hồ Hảo Hớn (Illustration III.1.7) est connue pour son évacuation effectuée de façon critique durant une nuit en avril 2010. Seul le journal *Người cao tuổi* (Les Vieux) a le courage de relater les faits.

Il est évident que les projets d'investissement sur les terrains des immeubles d'habitation coloniaux et des cités américaines ne sont pas les meilleurs choix pour les investisseurs privés, car ils doivent faire face aux problèmes de libération des terrains et de paiement des indemnités aux habitants délogés, entraînant un retard dans les projets. Jusqu'en 2010, la plupart des investisseurs dans ce type d'immobilier sont les investisseurs locaux à capacité financière moyenne qui n'ont pas de relations politiques et ne peuvent pas acquérir les meilleurs terrains dans le centre. Les investisseurs privés préfèrent de plus les immeubles coloniaux aux cités américaines, en raison de leurs caractéristiques architecturales et urbaines. C'est un problème que la municipalité de HCMV se doit de

régler pour accélérer le programme de rénovation des logements abîmés à HCMV, particulièrement dans les quartiers centraux.

A l'inverse de ces promoteurs, les plus grands promoteurs nationaux acquièrent relativement facilement de grands terrains appartenant aux établissements d'Etat sans payer aucune indemnité aux habitants grâce à leurs relations politiques et à leur pouvoir financier.

**Illustration III.1.7.** Les projets d'investissement sur les parcelles des cités : a. Cité au 192, rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa ; b. Cité au 289 Trần Hưng Đạo – 74 Hồ Hảo Hớn (à gauche : les vieilles cités, à droite : les projets d'immeubles d'appartements de luxe) [Source : Kiên Cường, 2008 et [www.nhadatgiatot.com](http://www.nhadatgiatot.com) (a) ; Hồng Nhung, 2011 et [www.muabannhadat.com.vn](http://www.muabannhadat.com.vn) (b)].



### ***III.1.5. Des grands terrains publics aux îlots entiers – La conquête des « terrains d’or » par les grands investisseurs nationaux (2005-2010)***

Suite à d’étatisation des biens immobiliers de la bourgeoisie ou des personnes proches de l’ancien régime pendant les années 1976-78, tous les grands terrains et immeubles sont tombés aux mains du nouveau gouvernement communiste qui ensuite les a distribués aux établissements et sociétés d’Etat à des loyers très raisonnables. Faute de nouvelles constructions, ces établissements ont dû parfois partager entre eux les bâtiments pour mieux exploiter le parc immobilier existant de l’ancien régime. A Hô Chi Minh-ville, à cette époque, les sociétés d’Etat comme la Société générale d’alimentation du Sud et la Société d’alimentation de la ville, la Société d’entrepôts (qui dépend directement de la Société générale immobilière de Saigon), la Société de tourisme de Saigon (Saigon Tourist), possédaient plusieurs grands terrains et immeubles dans le centre. L’allocation d’alimentation aux cadres et fonctionnaires d’Etat et à la population étant alors - comme dans plusieurs grandes villes vietnamiennes, régies par le système de subvention budgétaire (« *bao cấp* ») - une tâche importante de la Société d’alimentation de la ville, cette dernière a occupé plusieurs grands terrains destinés aux entrepôts d’alimentation et plusieurs immeubles et compartiments pour les coopératives d’alimentation en ville, particulièrement dans le centre en raison de l’importance de sa fonction commerciale. Prenant en charge la gestion d’un parc immobilier dans le centre de l’ex-Saigon qui, avant 1975, sous l’ancien régime, accueillait les officiers, les journalistes et les hommes d’affaires d’origine américaine et d’autres pays, Saigon Tourist gère de nombreux hôtels, centres d’accueil, agences de voyage, bureaux administratifs et espaces commerciaux. Plusieurs autres établissements et entreprises d’Etat, administratifs et de production, occupent ainsi les grands terrains sur les bonnes localisations dans le centre-ville – propriétés qu’ils louent. Après le Renouveau économique de 1986, et particulièrement dès l’application de la Loi sur les investissements étrangers de 1987, ce parc foncier et immobilier est devenu une ressource importante, considérée comme un capital pour que

les établissements et sociétés vietnamiennes, qui n'ont aucune ressource financière, puissent s'associer aux promoteurs étrangers dans les *joint-ventures*.

Il faut souligner aussi particulièrement le rôle actif des entreprises économiques des établissements appartenant à l'Armée vietnamienne, au Parti Communiste et autres associations sociopolitiques. Dès l'application de l'Instruction de 1993<sup>384</sup>, ces établissements d'affaires ont été réorganisés et ont changé de statut sous la forme de différentes sociétés d'Etat ; Sociétés à responsabilité limitée ou Sociétés par actions ; coopératives et compagnies privées. A partir de cette politique, de nombreux établissements d'affaires (y compris en matière de développement immobilier) qui possédaient plusieurs terrains et immeubles bien localisés, ont changé de statut. Devenues sociétés d'affaires, elles ont cherché, dès le début des années 1990, des partenaires étrangers pour s'associer et faire des projets en *joint-ventures* avec les promoteurs étrangers.

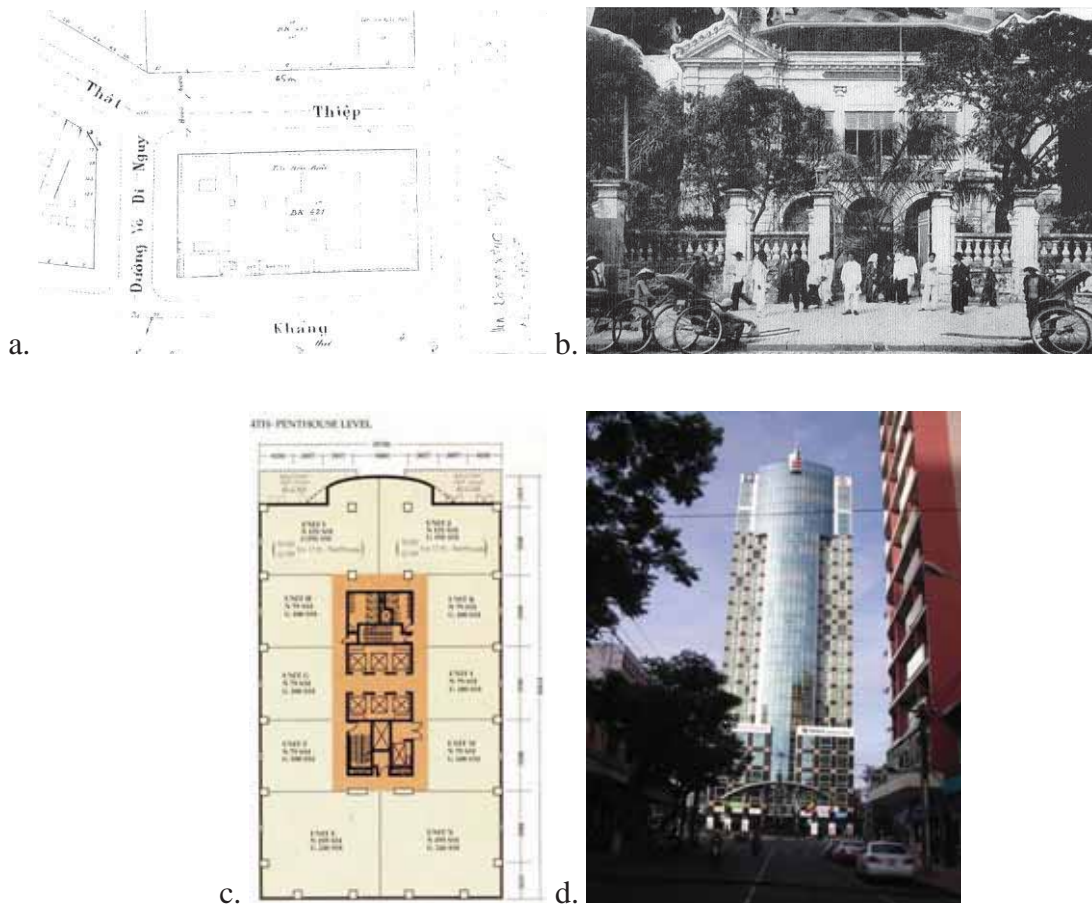
Parallèlement aux transformations typo-morphologiques des compartiments chinois et des maisons mitoyennes en rangée, des villas coloniales et « américaines », des immeubles d'habitation construits à l'époque coloniale et des cités construites à l'époque américaine par les initiatives privées, une transformation typo-morphologique brutale se déroule dans le centre dans les années 1990-2000. En effet, la politique de location des terrains d'Etat aux établissements et sociétés d'Etat dans le but d'investir dès l'application de la Loi foncière de 1993 et les politiques d'encouragement développées envers les investissements étrangers (Loi sur les investissements étrangers de 1987), provoquent la destruction d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles situés sur les grands terrains et immeubles propriétés d'Etat pour y construire des tours de bureaux, d'appartements à louer, des complexes commerciaux, d'hôtels, de bureaux avec des styles architecturaux modernes tels qu'on les trouve dans les pays occidentaux ou asiatiques. Pendant la même période, suite à l'appel à investissement étranger pour le

---

<sup>384</sup> Instruction N°23/TT-LB datée du 22 mars 1993 du Ministre des Finances et du Comité du plan d'Etat donnant les directives pour gérer les établissements d'affaires du Parti communiste et des associations politiques.

centre lancé par la municipalité, de nombreux projets en *joint-ventures* sont réalisés sur des terrains appartenant aux établissements d'Etat. Un des exemples est le projet en *joint-venture* Sunwah où le Tribunal de l'arrondissement 1 (ancienne Justice de paix) est détruit pour faire place à un complexe de bureaux, d'appartements à louer et de commerces en 1996 (Illustration III.1.8).

**Illustration III.1.8.** Projet en *joint-venture* Sunwah : a. Extrait du Plan cadastral de Saigon de 1960 : terrain de la Justice de paix ; b. Ancienne Justice de paix ; c. Plan d'étage de la tour Sunwah ; d. Tour Sunwah [Source : SUAHCMV (a), Carte postale (s.n) (b), <http://www.sunwahtower.com> (c), Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2005 (d)].



Devenue Société à responsabilité limitée en 1992, en vertu de la Décision du Président du Comité des Ministres (aujourd'hui le Premier Ministre), Fimexco (Société de production, de commerce, de service et d'import - export de l'arrondissement 1) dépend directement

du Comité du Parti communiste de l'arrondissement 1 et jouit de privilèges dans les affaires de service, de tourisme, d'import-export général, d'investissement en développement et d'achat et vente de logements et de bureaux selon le plan de l'Etat. En 1992, Fimexco et la Société East Ocean Investment Ltd de Hong Kong se rapprochent pour créer la *joint-venture* Sunwah-Fimexco pour une durée de 40 ans, avec pour objectif le développement du projet d'investissement sur un terrain situé au 115, rue Nguyễn Huệ. Cette co-entreprise possède un capital de 24 millions US\$, dont 30% du capital appartient au partenaire vietnamien (avec 2,3 millions dollars correspondant à la valeur du droit d'utilisation du sol pendant 30 ans, à la valeur du droit des affaires pour la localisation du terrain, et à la valeur des bâtiments existants), et 70% au partenaire étranger (dont plus de 5 millions US\$ évalués pour les frais d'établissement du projet, les indemnités et les frais de libération du terrain, et enfin les frais pour la préparation de l'opération commerciale officielle). Le reste du capital du projet (16,5 millions US\$) est financé par l'emprunt à la banque effectué par les deux parties de la *joint-venture*<sup>385</sup>. Le projet vise à construire une tour-complexe de 19 étages de bureaux, d'appartements, d'hôtel, de commerces et de services, en détruisant complètement un des édifices de prestige construit dès les premiers jours de l'époque coloniale française. Ainsi, avec son droit de développer un projet d'investissement sur ce site, soutenu par le pouvoir politique, Fimexco obtient le « terrain d'or » d'un autre établissement d'Etat, facilitant l'accès d'un partenaire étranger à un terrain très précieux dans le centre de Hô Chi Minh-ville. Ces promoteurs obtiennent en sus des normes d'urbanisme très favorables, en comparaison des autres projets situés dans le même secteur, à savoir : une densité de construction de 78% de la surface du terrain et un coefficient d'occupation du sol de 9, et ce, en payant des frais limités d'indemnisation et de libéralisation du site, en raison du statut de propriété immobilière d'Etat de ce site.

Si, dans le cas du projet Sunwah, Fimexco acquiert un terrain appartenant à un autre établissement d'Etat pour faire un projet, le projet Saigon Centre est un exemple où un

---

<sup>385</sup> Dossier sur le projet de *joint-venture* pour la construction de la tour Sunwah au Service du plan et d'investissement, consulté en 2006 par Nguyễn Cẩm Dương Ly.

établissement d'Etat a le droit de faire un projet en *joint-venture* sur un terrain qu'il partage avec d'autres établissements d'Etat (la Poste de l'arrondissement 1, l'Entreprise d'alimentation et d'évacuation de l'eau, les bureaux du Ministère des Transports, etc.). Ce projet est situé sur l'ancien site des Ponts et Chaussées, puis des Travaux Publics sous l'époque coloniale française. Un ensemble de cinq tours nommé Saigon Centre (appartements et bureaux à louer, hôtels et autres services) doit voir le jour au 94, rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa. L'association entre le partenaire vietnamien – l'Union des entreprises de transport fluvial No.2 (Ministère des Transports) - et la Société First Pacific Straits Land Saigon (Hong Kong) est prévue pour une durée de 40 ans. La première tour de 18 étages est construite en 1996. La deuxième étape du projet doit attendre 2008 pour continuer. En effet, des problèmes au sujet du plan cadastral et du Permis d'utilisation du sol établi par le Comité populaire de HCMV apparaissent. Le Ministère des Transports, dont les bureaux se trouvent au 92, rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa, estime que son siège n'est pas situé dans périmètre de ce projet. Avec un « terrain d'or » de près de 1,4 hectare au 92, rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa, les établissements dépendant du Ministère des Transports veulent aussi investir sur leur terrain.

A partir de juin 2007, le Comité populaire de HCMV lance un appel à investissement sur 20 « quartiers ou terrains d'or », les meilleures localisations dans le centre, y compris sur les terrains du Service de l'éducation et de la formation, de l'immeuble Eden, du Service de la culture et de l'information, de l'Usine de construction des navires Ba Son, du marché Bến Thành, de l'Hôpital Sài Gòn, du parc du 23 septembre. Quelques îlots ou autres quartiers sont aussi identifiés<sup>386</sup>.

Ces « terrains d'or » sont étudiés par le SUA, afin d'établir des normes d'urbanisme et les réserver aux bureaux, commerces et services, hôtels haut de gamme. Quelques « îlots d'or » contiennent une surface réservée à la construction d'appartements, comme celui de Mả Lạng ou celui de Bến Thành dont 25% de la superficie de construction sont réservés

---

<sup>386</sup> Phúc Huy, « TPHCM : 20 khu đất vàng được quy hoạch ra sao ? » (HCMV : Comment aménager 20 « terrains d'or »?), Journal *Tuổi trẻ Online*, daté du 29 juin 2007.



aux appartements. Quant au processus d'adjudication, les informations ne sont pas transparentes pour les promoteurs qu'ils soient nationaux ou étrangers. Selon les experts dans l'investissement immobilier, la municipalité n'a vendu par adjudication aucun terrain d'or dans le centre au cours des dernières années.

Après une phase durant laquelle les partenaires vietnamiens devaient chercher des ressources financières chez les promoteurs étrangers, une des caractéristiques du contexte d'investissement immobilier dans le centre de HCMV durant les dernières années, est la participation active des grands promoteurs nationaux, soutenus politiquement et financièrement par le gouvernement à différents niveaux, ainsi que des banques. Tandis que certains « terrains d'or » relèvent des établissements d'Etat, d'autres îlots centraux comprennent des terrains publics et privés sur lesquels sont construits notamment tous les logements individuels. Dans ce contexte, certains projets des « terrains d'or » sont retardés lors du processus de libération des terrains, car il faut indemniser et reloger les habitants. Par exemple, dans le cas du projet de la tour SJC (sur un « îlot d'or » Lê Lợi, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Trung Trực), le processus d'indemnisation et de relogement des habitants effectué par l'Unité d'indemnisation et de libération des terrains de l'arrondissement 1 a duré de 2005 à juillet 2010.

Un autre exemple est l'îlot Eden qui fait l'objet de projets de rénovation de quelques sociétés (telles que Saigon Tourist, Eden en 2005) avant d'être livré à la Société d'investissement immobilier Vincom en 2007<sup>387</sup> (Illustration III.1.6). Considérant cet îlot comme « une épine » (à cause des nombreuses négociations à effectuer et des nombreuses familles à déloger)<sup>388</sup>, la municipalité livre à Vincom en même temps un autre « îlot d'or » où se situe le Service de l'éducation et de la formation (Illustration III.1.9). Soutenus par la municipalité, les promoteurs ont pu facilement acquérir ce deuxième

---

<sup>387</sup> A consulter également le chapitre III.1.4 sur le projet de rénovation de l'immeuble Eden.

<sup>388</sup> Bien que la municipalité considère l'îlot Eden comme un souci, une grande partie de cet îlot est constituée par des terrains publics (terrains loués aux entreprises d'Etat, terrains communs de l'immeuble Eden comme le passage, les couloirs, les patios, etc.) qui ne sont pas vendus aux habitants lors de la privatisation des logements selon l'Arrêté N°61 de 1994. Vincom peut acquérir ces terrains communs facilement grâce au soutien de la ville, paie un loyer très bas, mais loue ces espaces de commerces et de services à un prix très élevé une fois le projet réalisé.

« îlot d'or », en dehors du le parc Chi Lăng, au mépris de l'opinion publique qui souhaite la préservation de ce site historique, à l'architecture coloniale, et d'un parc public. Une villa construite aux premiers jours de l'époque coloniale française qui, depuis des dizaines d'années, accueillait le siège du Service de l'éducation et de la formation, a été détruite, et l'établissement relogé dans un immeuble de dix étages sur ce même terrain, en réservant le reste pour le projet de Vincom.

Sur l'îlot Eden, pour assurer la protection des édifices patrimoniaux voisins comme l'ancien Hôtel de ville ou le Théâtre municipal, les promoteurs ont été autorisés à construire un immeuble de sept étages et sept sous-sols de commerces, de services et d'hôtels de luxe (l'immeuble Vincom Center A). En outre, sur l'autre îlot, la tour Vincom Center B de 26 étages de commerces, de bureaux et d'appartements de luxe (construite entre juin 2008 et avril 2010) est reliée aux espaces de parking et de commerces de six sous-sols. Ceci est une des normes d'urbanisme les plus favorables allouées dans le centre à cette époque.

Cependant, le processus d'indemnisation et de libération de l'îlot Eden s'est étalé sur près de deux ans (de décembre 2007 à septembre 2010), sans négociation ni avec les habitants ni avec les entreprises, mais avec le soutien du gouvernement central et municipal et l'appui des médias qui soutiennent une campagne pour forcer les entreprises d'Etat (15 entreprises y compris Eden Group, la librairie Xuân Thu, le restaurant Givral, Cistra, Saigon Tourist, Vietnam Airlines, etc.) et les habitants (deux cents familles) à quitter les lieux. Bien qu'il existe des appartements construits dans la tour Vincom B, avec sa politique « d'écarter les habitants » des quartiers centraux, la municipalité n'accepte aucun relogement des habitants sur place. Les deux cents familles concernées ont dû se débrouiller pour déménager. Une réduction de seulement 10% est pratiquée sur les loyers (de 60 à 230USD/m<sup>2</sup>/mois selon les différents étages) pendant cinq années pour les entreprises d'Etat qui souhaitent rester sur le site et déménager dans les espaces commerciaux de la nouvelle tour Vincom B, ce qui reste trop cher pour ces entreprises

d'Etat. Sur les communiqués officiels, le montant total des indemnités<sup>389</sup> pour le projet est de 1500 milliards dong<sup>390</sup> – montant le plus élevé à HCMV, selon les responsables. Toutefois, en réalité, ce montant des indemnités est beaucoup plus faible et inférieur au prix du marché<sup>391</sup> (environ 500 milliards dong pour deux cents familles ; 30 milliards dong pour 15 entreprises, y compris 19 milliards de Eden Group qui est le plus grand établissement d'Etat sur l'îlot Eden et qui a déjà acquis six appartements aux étages de l'immeuble Eden) (Illustration III.1.10).

En septembre 2010, seuls 120 foyers acceptent l'indemnité, 80 familles habitent encore sur place, protestant chaque jour depuis le 1<sup>er</sup> avril 2010 – la date d'éviction devant le Comité populaire de HCMV contre ce projet. D'après les habitants, vu la Constitution et la Loi foncière, bien que les terrains au Vietnam soient étatisés, la municipalité n'a aucun droit de « récupérer les terrains » sans aucune négociation avec les habitants (l'expression exacte est de « transférer les droits d'utilisation »), et les indemnités des logements et des droits d'utilisation du sol doivent se conformer au prix du marché<sup>392</sup>. Pendant cette longue période de protestation, des bâtiments appartenant aux entreprises d'Etat sur l'îlot Eden ont été vandalisés, abîmant le site, provoquant l'évacuation des foyers. Aucun compromis avec les habitants n'étant envisagé, le terrain était prêt pour Vincom au début de décembre 2010 (après huit mois de protestation sur place des habitants), suite aux ordres du Comité populaire de l'arrondissement 1 d'évacuer une centaine de foyers de l'immeuble Eden et d'habitants des maisons privées situées sur le site.

---

<sup>389</sup> L'indemnité est calculée par deux centres de consultants d'évaluation des prix choisis par la municipalité.

<sup>390</sup> Le montant total des indemnités est encore plus haut selon un document interne de Vincom – 2500 milliards dong pour l'indemnisation et la libération de l'îlot Eden. Quand saura-t-on où va le reste du montant ?

<sup>391</sup> En comparaison avec le loyer des nouveaux appartements de la tour Vincom B, la proposition sur l'indemnité des habitants d'Eden du Comité populaire de HCMV en juillet 2010, permettrait à la Société Vincom d'obtenir de grands profits avec l'investissement sur ce site.

<sup>392</sup> Selon Lê Văn Tư (*L'indemnité doit être le prix du marché*, le journal *L'Economie de Saigon*, le 14 juin 2008), le prix du marché doit tenir compte des préjudices causés aux personnes déplacées pour le développement industriel et la modernisation de la ville, ainsi que d'une partie des fruits de ce développement. Le prix du marché est aussi entendu comme le prix d'un transfert immobilier gagné après la négociation entre le vendeur et l'acheteur ; il dépend de la situation réelle et des résultats des calculs des « dommages et bénéfices » et ne peut pas être réglé par la municipalité. Les transferts immobiliers parmi les habitants sur le marché s'effectuent depuis longtemps. Cependant, seuls les projets réalisés lors d'un processus administratif bureaucratique et influencé par le modèle de subvention budgétaire rencontrent les difficultés lors de la réalisation.

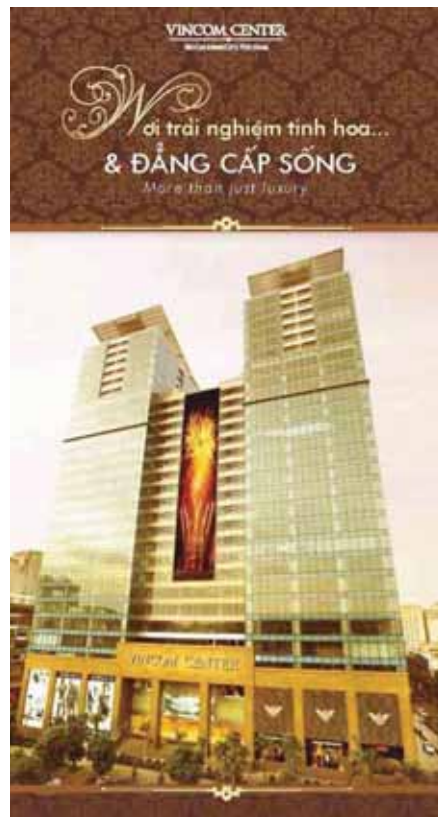
**Illustration III.1.9.** Projet Vincom Center B : a. Extrait du Plan cadastral de Saigon daté de 2005 : les parcelles du projet, comprenant deux villas coloniales et un parc public ; b. Une villa coloniale à démolir c. Un dépliant de la Tour Vincom Center B qui énonce « More than just luxury » pour promouvoir un mode de vie de la haute société [Source : SUAHCMV (a), Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2005 (b), [www.vincomshoppingmall.com](http://www.vincomshoppingmall.com), 2013 (c)].



a.



b.



c.

**Illustration III.1.10.** La situation de l'îlot Eden en avril 2010 : a Les compartiments chinois privés ; b. L'architecture coloniale à détruire ; c et d. Les établissements publics et privés à déménager (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2010).



Depuis l'attribution de ces deux « îlots d'or » aux promoteurs de Vincom, seul l'achat par adjudication aux promoteurs de l'« îlot d'or » Trần Hưng Đạo-Phạm Ngũ Lão-Nguyễn Thái Học dans le centre à la fin de 2007 est annulé suite aux différents problèmes et réclamations. En 2010 cet îlot avec quatre autres « terrains ou îlots d'or » dans le centre<sup>393</sup> seront vendus par adjudication. Ces îlots attirent les promoteurs nationaux (Vạn Thịnh Phát, la Compagnie générale de commerce de Saigon) et internationaux de Hong Kong, de la Corée. Bien que le site du Service de la culture et de l'information soit reconnu comme un site historique (prison coloniale Catinat, où les Français ont détenu de nombreux patriotes vietnamiens), au lieu de le préserver comme un lieu patrimonial de

<sup>393</sup> Ces îlots, sur lesquels plus de deux promoteurs ont l'intention d'investir, sont sur la liste de « 20 terrains d'or » étudiée par le SUA.

l'histoire des guerres vietnamiennes, les dirigeants de ce Service souhaitent collaborer avec les promoteurs afin d'y construire un complexe de 22 étages destiné aux commerces, services, bureaux, hôtels et à un centre d'exposition.

En 2001, une politique de réarrangement des bâtiments et des terrains des établissements d'Etat à HCMV est annoncée par le Premier Ministre<sup>394</sup>. Face à un contexte où de nombreuses propriétés immobilières des établissements d'Etat sont utilisées inefficacement, restent vacantes, sont louées aux cadres ou louées illégalement aux autres établissements et individus, sans gestion synchronisée de 2007 à ce jour, une campagne d'inspection et d'arrangement des bâtiments et terrains d'Etat est engagée afin d'exploiter efficacement ce parc immobilier dans plusieurs villes, notamment à HCMV<sup>395</sup>. Selon les gestionnaires, la Décision 09 n'oblige pas à récupérer les terrains utilisés de façon inefficace et illégale, mais exige l'annulation des contrats de location de ces établissements dans les six mois. Ainsi, certains établissements d'Etat cherchent les moyens de réaliser des projets d'investissement sur ces terrains ou de faire des demandes de modification d'utilisation du sol, pour garder leur droit d'utilisation de ces terrains. Pour le moment, hormis les arrangements entre les établissements d'Etat, les résultats positifs de cette politique du Gouvernement central sont encore peu évidents quant à l'amélioration des conditions de vie des habitants (construction de bâtiments publics, d'espaces publics, de logements sociaux). Mais il est à noter que de nombreux bâtiments et terrains publics sont proposés aux promoteurs privés pour faire des projets commerciaux. Ainsi, le terrain de la Société anonyme de l'habillement No.3 au 86, rue Nguyễn Thị Minh Khai est récupéré en 2002 par le Comité populaire de HCMV pour réaliser un projet de centre de commerces, de services et de bureaux ; les sites des théâtres ou cinémas Khải Hoàn (1<sup>er</sup> arrondissement), Thanh Vân (3<sup>e</sup> arrondissement), où

---

<sup>394</sup> Décision N°80/2001 du Premier Ministre, datée du 24 mai 2001, concernant l'arrangement des bâtiments et terrains appartenant à l'Etat.

<sup>395</sup> Décision N°9/2007 du Premier Ministre, datée du 19 janvier 2007, concernant l'arrangement et le traitement des bâtiments et des terrains d'Etat ; Décision N°140/2008/QĐ-TTg du Premier Ministre, datée du 21 octobre 2008, concernant la révision de la Décision N°9/2007, concernant l'arrangement et le traitement des bâtiments et des terrains d'Etat.

se trouvent l'Orchestre symphonique de ballet et l'opéra de HCMV, sont réservés aux projets d'investissement ou à la vente par l'adjudication. La plus grande campagne de récupération des terrains et bâtiments d'Etat a lieu en avril 2009. 31 terrains et bâtiments de la Société générale de l'alimentation du Sud sont récupérés : 9 sont gérés par la Société de gestion et d'exploitation des bâtiments de la ville (2 emplacements situés dans l'arrondissement 1), 6 emplacements sont vendus par adjudication, 15 emplacements sont gérés par les Comités populaires des arrondissements (y compris 6 kiosques dans le marché Bến Thành, 3 kiosques dans le marché Tân Định, un compartiment au 91, rue Đinh Tiên Hoàng, 1<sup>er</sup> arrondissement). C'est dans l'arrondissement 1 et dans le quartier Bến Nghé (dépendant aussi de l'arrondissement 1) que le nombre de bâtiments et de terrains d'Etat occupés par les établissements d'Etat est le plus élevé. Ceci explique la place importante des propriétés des établissements d'Etat considérées comme « terrains d'or » dans la transformation morphologique de l'espace central de HCMV.

En dehors des « terrains et îlots d'or » qui se situent dans les meilleurs secteurs du centre de HCMV, les arrondissements centraux attirent depuis quelques années certains promoteurs qui souhaitent investir dans les quartiers de maisons insalubres, sans aucune infrastructure, où habitent des milliers de familles. Se situant sur les bonnes localisations des arrondissements (dans la zone centrale, sur les artères commerciales), ces îlots sont jugés par les promoteurs appropriés pour les développements multifonctionnels (bureaux à louer, appartements de luxe, centres commerciaux). Dans l'arrondissement 3, 15 îlots à aménager sont proposés à l'investissement. La Société des services d'utilité publique de l'arrondissement 3 est le coordinateur entre le Comité populaire et les promoteurs. La politique est d'encourager les promoteurs qui souhaitent investir sur ce type de projet, étudier les projets d'aménagement de ces îlots pendant six mois, alors que les habitants conservent encore les droits de construction, de rénovation et de vente de leurs logements. Après six mois, si ces promoteurs ne proposent rien, ces îlots sont présentés à d'autres promoteurs. Les conditions requises pour que les projets soient choisis par le Comité populaire sont ainsi déterminées : le projet d'aménagement doit apporter des

bénéfices aux habitants et aux promoteurs, contribuer au renflouement du budget de l'arrondissement, alors qu'aucun critère pour le choix des promoteurs n'est mentionné<sup>396</sup>. Les promoteurs négocient directement avec les habitants sur l'indemnité et le relogement. Après avoir été choisis par le Comité populaire, les promoteurs effectuent les plans d'urbanisme détaillés à l'échelle 1/500<sup>e</sup> de ces îlots. Puis, ces plans d'urbanisme sont soumis aux Services municipaux et au Comité populaire de la ville pour jugement et décision, et finalement, approuvés par le Comité populaire de l'arrondissement<sup>397</sup>. Les problèmes principaux de ce type de projet concernent le montant de l'indemnité, le relogement des habitants et l'aménagement d'un quartier entier selon les normes et les standards, ce qui demande des moyens financiers importants et du temps pour la réalisation des projets. Cependant, selon la Société des services d'utilité publique de l'arrondissement 3, si les projets sont réalisables et efficaces, les promoteurs peuvent faire appel aux autres promoteurs pour participer aux projets<sup>398</sup>.

Du fait d'une politique municipale qui favorise les investissements privés sur les « terrains d'or », les terrains publics et les îlots entiers, d'une part, la quantité de grands immeubles situés dans le centre augmente considérablement, entraînant des embouteillages graves dans le centre, d'autre part, le centre devient un grand chantier de construction, duquel les habitants sont expulsés pour faire place aux projets d'investissements immobiliers au profit des promoteurs privés. Si la ville n'adopte pas de politique appropriée d'indemnisation et de relogement pour les habitants, des problèmes sociaux vont se manifester et se manifestent déjà.

---

<sup>396</sup> [Anonyme], « Mua cả ô phố để làm dự án (Acheter un îlot entier pour faire le projet) », Journal *Tuổi trẻ*, cité par le journal *VnEconomy* le 20 janvier 2008.

<sup>397</sup> A la suite de la décentralisation du processus d'approbation des plans d'urbanisme détaillé (à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> et 1/500<sup>e</sup>) conduite par le SUA de HCMV à partir de 2005, l'approbation des plans d'urbanisme détaillés à l'échelle 1/500<sup>e</sup> des projets d'investissement est faite par les Comités populaires des arrondissements à partir de 2008. Voir : Guide N°2148/QHKT-TH du SUA de HCMV concernant le traitement des dossiers pour l'approbation des plans d'urbanisme détaillés à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> et 1/500<sup>e</sup> sous le ressort des Comités populaires des arrondissements, daté du 13 septembre 2005.

<sup>398</sup> [Anonyme], « Mua cả ô phố để làm dự án (Acheter un îlot entier pour faire le projet) », Journal *Tuổi trẻ*, cité par le journal *VnEconomy* le 20 janvier 2008.



En plus des politiques municipales d'encouragement des investissements immobiliers privés dans l'espace central, les grands projets d'infrastructure urbaine, financés par le budget d'Etat et par les aides publiques au développement étrangères, contribuent aussi à transformer la forme du centre. Il s'agit des projets d'assainissement des canaux et arroyos et de destruction des bidonvilles de Nhiêu Lộc – Thị Nghè et Bến Nghé – Tàu Hũ, des projets d'élargissement de la rue Nguyễn Văn Trỗi et du boulevard Est-Ouest, des projets de rénovation des taudis comme Mả Lạn, et des projets de parkings souterrains. Avec le soutien de la municipalité, dans le but d'améliorer les conditions de vie urbaine, ces projets sont mis en avant. Néanmoins, ce sont souvent les acteurs privés qui les obtiennent.

## **III.2. Les projets publics d'infrastructures urbaines dans le centre et les initiatives privées dans la formation de nouveaux types spatiaux**

Parmi les projets de grande envergure de la municipalité depuis 1990, les projets d'assainissement des canaux et des arroyos et d'évacuation des taudis le long de ces cours d'eaux demeurent les plus importants, car ils sont la base de l'amélioration de la qualité environnementale, paysagère et des conditions de vie des résidents. Cependant, sans un mode de gestion approprié et une allocation budgétaire adaptée, les bénéfices de ces projets se font attendre et le quotidien d'un grand nombre d'habitants de ces quartiers se dégrade au lieu de s'améliorer.

### ***III.2.1. L'assainissement des canaux et l'effacement des bidonvilles de Nhiêu Lộc – Thị Nghè et Bến Nghé – Tàu Hũ***

Jusqu'à l'époque coloniale, une partie de la population saigonnaise vivait et travaillait sur les sampans flottant sur les arroyos et canaux de Saigon-Cholon. L'administration coloniale, stricte en matière de gestion urbaine, les a poussés à s'éloigner de la ville européenne vers le sud de Saigon et Cholon. Sous l'ancien régime, les gouvernements de la Première et de la Deuxième République du Vietnam du Sud (1955-1975) ont rencontré de multiples difficultés en matière de gestion urbaine. Durant les guerres, ils n'avaient aucun moyen de faire face aux vagues d'immigration en provenance des campagnes et des provinces à Saigon. C'est pendant cette période que les quartiers insalubres et les bidonvilles ont envahi plusieurs parties de la ville, y compris les terrains libres, publics ou privés, de l'espace central, constituant une des formes architecturales urbaines les plus répandues à Saigon de cette époque. Les bidonvilles de maisons sur pilotis se sont implantés sur les berges des canaux et arroyos Nhiêu Lộc – Thị Nghè et Bến Nghé – Tàu Hũ, regroupant des milliers d'habitants. Pendant des décennies (1960-1990), ces bidonvilles ont concentré les problèmes sociaux comme la prostitution, la criminalité, et peu de Saigonnais s'y rendaient, en dehors de la classe pauvre et des travailleurs manuels.

A partir des années 1990, la municipalité de HCMV a lancé une politique de rénovation des quartiers de taudis du canal Nhiêu Lộc – Thị Nghè dans le but d’assainir le canal, d’améliorer la qualité de l’environnement, d’éliminer les taudis, et de mettre en valeur le patrimoine paysager urbain de la ville. Ce projet prenait une place politiquement symbolique pour la municipalité de HCMV dans un processus de modernisation et d’embellissement de la ville avant son tricentenaire (1698-1998), afin de témoigner de la prééminence de la nouvelle société face aux fléaux de l’ancien régime. A partir de 1994, le programme du Canal Nhiêu Lộc – Thị Nghè (NLTN), dont le projet d’aménagement est suivi par l’Institut de l’aménagement urbain de la ville, a débuté par une campagne de propagande pour le relogement des habitants de ces quartiers. Avec un budget d’Etat de 663,78 milliards dongs, dont 483,3 milliards dong pour l’indemnisation dédiée aux habitants et la libération des terrains (soit plus de 70% du capital du projet), la municipalité de HCMV a libéré 6749 maisons pour ne récupérer que 34,4 hectares des terrains<sup>399</sup>. Seuls les habitants de catégories KT1 et KT2 (c’est-à-dire avec statuts de résidence permanente reconnues par l’administration locale et les services urbains), logés dans les maisons précaires, pouvaient recevoir le montant des indemnités ou être relogés dans les 11 immeubles d’appartements de 4 à 6 étages, construits dans plusieurs arrondissements de HCMV (1, 3, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình), comptant en tout 1177 appartements. Tous les autres habitants étaient exclus de ce programme. (Illustration III.2.1).

Sur le périmètre de rénovation de ce projet, l’ensemble des immeubles d’appartements sur la rue Nguyễn Đình Chiểu au bord du canal NLTN a accueilli sur place le plus de

---

<sup>399</sup> Dữ, Phước Tân, « *Bước đầu nghiên cứu lượng hóa các lợi ích mang lại cho các hộ dân từ dự án mở đường và chỉnh trang đô thị, làm cơ sở hướng đến biện pháp tạo nguồn thu* » (Etude préliminaire sur les mesures quantitatives des bénéfices des foyers en provenance des projets d’élargissement et d’aménagement urbain), Rapport de recherche, HCMV, Institut d’économie de HCMV, 2000.

relogés, 314 appartements leur étant réservés sur un total de 435<sup>400</sup>. Dans les années 1997-98, les espaces verts et deux voies de circulation ont été aménagés au bord du canal.

**Illustration III.2.1.** Projet d'assainissement et de résorption des bidonvilles du canal Nhiêu Lộc – Thị Nghè : a. Les bidonvilles en 1993 ; b. L'inauguration du canal et des rues Hoàng Sa, Trường Sa en 2012 (Source : Nguyễn Công Thành et Minh Đức).



Selon les chiffres de l'Institut d'économie de la ville en 1996, de six mois à un an après avoir obtenu un nouvel appartement, 30 à 40% des familles relogées ont revendu illégalement leurs appartements à de nouveaux habitants, préférant reconstruire leurs maisons précaires, souvent dans des zones périphériques où les réglementations urbaines sont moins strictes. Ainsi, un processus d'embourgeoisement apparaît dans ce quartier : ce ne sont pas les habitants d'origine du quartier qui acquièrent directement les bénéfices de ce projet de rénovation urbaine, mais les nouveaux foyers « illégaux ». Les relogés vendent ainsi leurs appartements à des prix très bas de façon illégale au « marché noir » et les nouveaux habitants ne paient aucune taxe à la ville.

Dès 1998, très vite après l'achèvement du projet public de NLTN, les chercheurs de l'Institut de l'économie de la ville ont mis en évidence la hausse des prix du foncier et de l'immobilier dans le périmètre de rénovation urbaine de NLTN, particulièrement sur la

---

<sup>400</sup> Bassand, M., Thai, T.N.D., Tarradellas, J., Cunha, A., Bolay, J.-C. (dir.), *Métropolisation, crise écologique et développement durable : L'eau et l'habitat précaire à Ho Chi Minh-Ville, Vietnam*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2000.

rue Trùng Sa<sup>401</sup>. Le capital de 16,25 milliards dong du projet d'ouverture de la rue Trùng Sa provient du fonds municipal de la vente des logements d'Etat destiné à récupérer 13.000m<sup>2</sup> des terrains en bande le long du bord du canal NLTN. Les indemnités octroyées aux 173 foyers des taudis (dont 3 maisons récupérées partiellement et 170 maisons libérées totalement) s'élèvent à 7,65 milliards dong et sont destinés à permettre l'ouverture d'une voie de 14 mètres de largeur et 655 mètres de longueur. Avec ce budget, les travaux visent à construire la rue Trùng Sa, le quai, le système d'égout pour les eaux usées, les conduites d'eau, l'éclairage, et les espaces verts sur le quai, améliorant l'ambiance du quartier, ainsi appelé à devenir un des plus beaux quartiers au bord de l'eau de la ville. Bien que la qualité de l'eau du canal ne soit pas purifiée totalement, ce quartier attire de plus en plus les jeunes habitants, qui vont s'y promener et s'y détendre. Selon cette étude de L'Institut d'économie, la zone d'impact du projet d'ouverture de la rue Trùng Sa est de 38 mètres, calculé à partir de la limite de construction de cette rue vers l'intérieur des îlots, en longéant le canal aménagé et englobant une superficie de 24.000 m<sup>2</sup> des terrains. En 1998, le prix des maisons ouvertes sur cette rue (il s'agit de celles qui se situent à moins de 20 mètres de distance par rapport à la rue) s'élevait à 1,5 millions dong par un mètre carré, tandis que le prix de celles d'une distance de 20 à 38 mètres par rapport à la rue n'était que de 120.000 dong par un mètre carré. L'augmentation totale de la valeur immobilière de ce périmètre était de 10,1 milliards dong juste après l'achèvement du projet. La valeur augmentera encore fortement les années suivantes. Au début des années 2000, les premiers restaurants et cafés populaires ouvrent le long de la rue Trùng Sa, attirant les habitants de Saigon.

Etant donné que la rénovation des façades des maisons tubes ouvertes sur la rue Trùng Sa doit être faite par les propriétaires, sans aucune aide, la municipalité considère que ces propriétaires ont le droit de bénéficier des plus-values sur leur bien immobilier découlant de la valorisation du canal. Les habitants de tout ce quartier obtiennent bien des avantages suite à sa mise en valeur : facilité de circulation, de l'évacuation des déchets,

---

<sup>401</sup> Dũ, Phước Tân, *ibid.*

diminution des risques d'incendie, opportunité d'ouvertures des commerces et de services. Tout ceci contribue à l'augmentation des prix immobiliers. Cependant la municipalité n'impose plus aucun impôt ni frais aux résidents sur les plus-values réalisées. Faute de moyens financiers, la municipalité de HCMV rencontre toujours de multiples difficultés lors de la réalisation des projets d'infrastructures urbaines et d'amélioration des habitations, d'autant que le système de la rente foncière et d'impôt d'enregistrement lors d'achats et de ventes des propriétés immobilières de la municipalité demeure inapproprié et insuffisant.

En 1996, lorsque la municipalité de HCMV décide d'élargir le périmètre de libération des terrains de 20 mètres chaque côté du canal NLTN sur 10 kilomètres de longueur, la Société de développement et d'exploitation de l'habitat Tân Bình propose de construire des immeubles d'appartements élevés sur une partie de ce périmètre pour le relogement, en exploitant les terrains restants pour les constructions à but commercial. Cependant, ce projet de grande envergure en termes de relogement n'a pas été réalisé à cause des protestations des habitants qui devaient être relogés. Selon les chercheurs de l'Institut de l'économie de la ville<sup>402</sup>, pour effectuer ce type de projet, la municipalité de HCMV a plusieurs options. Elle peut choisir un périmètre approprié à libérer où il n'existe que peu de maisons à libérer et comprenant des espaces libres pour construire des logements réservés au relogement des délogés. Elle peut aussi, dans d'autres quartiers d'habitation, imposer un type d'impôt immobilier sur les plus-values. C'est une recommandation utile pour la municipalité de la ville, qui peut être appliquée non seulement dans les quartiers situés le long des projets d'assainissement des canaux et des arroyos, mais aussi dans plusieurs autres secteurs urbains réaménagés, notamment ceux situés le long des rues principales élargies qui vont se multiplier dans les années à venir.

On trouve une situation identique dans les années 2000 avec le projet d'aménagement de l'arroyo Bến Nghé – Tàu Hũ (Illustration III.2.2); des milliers d'habitants illégaux logeant dans des maisons sur pilotis le long de cet arroyo sont alors déplacés et relogés,

---

<sup>402</sup> Dũ, Phước Tân, *ibid.*

pour faire place au boulevard Est-Ouest, reliant les provinces de l'Ouest du delta Mékong à la péninsule de Thủ Thiêm, aux arrondissements du Nord-est de HCMV (les arrondissements 2, 9 et Thủ Đức) et aux provinces du Sud-est du Vietnam. Dans la partie située dans l'arrondissement 1, adjacente au centre existant, on observe que les rénovations des maisons, auparavant situées à l'intérieur des îlots et à présent ouvertes sur le boulevard principal de HCMV, sont entreprises par les propriétaires eux-mêmes, sans aucune assistance de la ville. La typo-morphologie de ces quartiers se transforme brutalement. Les rangées de compartiment chinois identiques, héritage urbain de Saigon-Cholon, ont disparu presque complètement. Construits à la fin du 19<sup>e</sup> siècle par les promoteurs chinois, ces compartiments servent alors d'entrepôts et de commerces pour les produits agricoles transportés des provinces de l'Ouest à Saigon par les marchands chinois et vietnamiens (fournissant ensuite les usines d'alimentation voisines). Cette communauté marchande pratiquait l'échange de produits entre Saigon et les provinces à l'Ouest directement sur le quai et sur l'arroyo depuis les bateaux (en vietnamien : *trên bến dưới thuyền*) - tradition devenue une image symbolique de Saigon. Les maisons sont coupées et incomplètes, en termes de forme et de fonction, car elles ne sont pas prises en compte dans les démarches de conception du projet, et n'ont plus aucun rapport avec la forme et la fonction de ce nouveau boulevard<sup>403</sup>.

En dehors de la gestion des bénéfices provenant des projets d'amélioration des infrastructures urbaines par le budget public, la question de la gestion architecturale urbaine par les initiatives privées dans les quartiers situés le long de rues et des boulevards élargis constitue aussi une question primordiale pour la municipalité de HCMV depuis les dernières années, notamment après l'achèvement des grands projets d'élargissement des axes de circulation de la ville, comme ceux de la rue Nguyễn Văn Trỗi – Nam Kỳ Khởi Nghĩa et du boulevard Est-Ouest (s'étendant le long de l'arroyo Bến Nghé – Tàu Hũ).

---

<sup>403</sup> A consulter également le chapitre III.2.2.

**Illustration III.2.2.** Projet d'aménagement de l'arroyo Bến Nghé – Tàu Hũ : a. Les compartiments chinois le long de l'Arroyo chinois en 1918 ; b et c. La destruction des rangées de compartiments chinois [Source : Carte postale (s.n.) (a), Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2005 (b), Minh Đức (c)].



a.



b.



c.



### *III.2.2. L'élargissement des rues principales et la construction privée – Rues Nguyễn Văn Trỗi - Nam Kỳ Khởi Nghĩa et boulevard Est-Ouest*

Sous l'effet du boom économique de HCMV dès les années 1990, et surtout depuis une dizaine d'années, les quelques politiques inefficaces concernant le contrôle des véhicules privés et l'investissement en transport public n'ont pas réussi à enrayer l'augmentation inexorable du nombre de véhicules individuels (motocycles et voitures). Avec le développement immobilier dans les quartiers centraux, particulièrement dans les arrondissements 1 et 3, les embouteillages se multiplient dans les étroites rues des quartiers coloniaux français aux heures de pointe mais aussi en dehors, rendant la situation critique à la fin de la première décennie des années 2000.

Aménagées sous l'administration coloniale française, la plupart des rues dans la ville européenne de Saigon sont incapables d'absorber la circulation de nos jours. De nombreuses rues dans les quartiers centraux des arrondissements 1 et 3 étaient déjà identifiées dans les plans cadastraux de l'ancien régime des années 1960 comme des rues à élargir. Dans le Master Plan de HCMV de 1993 et de 1998, ces rues, parmi lesquelles plusieurs rues du quartier de villas coloniales et du quartier administratif, sont répertoriées comme devant être élargies afin de faciliter la circulation. Parfois les villas patrimoniales seront coupées, sans aucune préoccupation de préservation de la morphologie et de la qualité architecturale urbaine du quartier.

La première rue à être élargie dans les quartiers centraux est le boulevard Điện Biên Phủ (de la rue Nguyễn Bình Khiêm jusqu'au pont Saigon, y compris le carrefour Hàng Xanh) (Illustration III.2.3). Etant l'entrée et l'axe principal de la ville depuis la route nationale No.1 (nommée Hà Nội), ce boulevard a une largeur de 40 mètres, et atteindra 60 mètres de large dans le futur. Bien qu'il s'agisse de la rue la plus large jusqu'au début des années 2000, aucune réglementation architecturale urbaine n'a été envisagée après son élargissement pour réglementer la construction le long de ce boulevard. Les nouvelles maisons compartimentées mitoyennes poussent à côté des grands bâtiments, des terrains

et des vieilles maisons mitoyennes, créant un désordre urbain. Au milieu des années 2004-2005, les recherches d'un groupe d'enseignants de l'Université d'architecture de HCMV<sup>404</sup> mettent en relation, à partir d'une analyse du projet d'élargissement du boulevard Điện Biên Phủ, l'aménagement de la circulation (élargissement des axes principaux de la ville dans ce cas) et l'aménagement foncier (qui détermine aussi la typologie des bâtiments<sup>405</sup>) le long de ces axes pour gérer la qualité architecturale urbaine. Bien qu'à cette époque ces recherches n'aient pas été prises en compte dans l'établissement des plans d'aménagement de HCMV, elles font apparaître le besoin d'intégrer la gestion architecturale urbaine le long des rues élargies dans les projets, cette intégration constituant le préalable à l'application du « design urbain » à HCMV.

Les rues élargies par la suite sont les rues Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Nguyễn Văn Trỗi (NKKN-NVT) et les rues Bến Chương Dương – Trần Văn Kiếu, transformées en boulevard Est-Ouest. Le projet d'élargissement des rues NKKN-NVT accompagne le projet d'amélioration de l'environnement de l'eau, financé par la Banque mondiale, qui exige l'élargissement de ces rues (largeur portée de 20 à 30 mètres) pour l'installation du système des égouts le long de ces rues. Engagé en 2001, approuvé en octobre 2003 et entrepris en décembre 2005, ce projet a pour but de faciliter la circulation nord-sud de l'aéroport Tân Sơn Nhất (qui sera élargi dans le futur) au centre-ville, en développant le réseau des rues principales de HCMV. Après une période de suspension d'août 2007 à mars 2009 suite à des problèmes d'indemnisation, ce projet d'élargissement des rues NKKN-NVT (de plus de 3 km de longueur) est achevé à la fin de 2009. Renommées les « rues diplomatiques » car les visiteurs officiels du pays et de la ville les empruntent, ces rues déçoivent rapidement les habitants mais aussi les autorités de HCMV, car aucun moyen pour contrôler l'architecture urbaine le long de ces rues n'est mis en place et de

---

<sup>404</sup> Nguyễn, Trọng Hòa, *Tăng cường hiệu quả các giải pháp cải tạo giao thông đã thực hiện trong thời gian qua tại Tp.Hồ Chí Minh (Renforcement de l'efficacité des solutions de rénovation du transport effectuées à HCMV), Rapport de recherche au niveau municipal (deux tomes)*, UAHCMV, Service des sciences et des technologies de HCMV, 2003.

<sup>405</sup> Toutefois, dans ces recherches les termes « typologie architecturale » et « morphologie urbaine » ne sont pas encore mentionnés et analysés. Comme dans la plupart des plans d'aménagement, l'affectation du sol attire plus l'attention des urbanistes par rapport aux autres méthodes d'analyse urbaine.

nombreux bâtiments (y compris les villas, les maisons-tubes, les établissements publics, les immeubles aux bureaux ou aux services, les centres culturels ou sportifs, les écoles) sont détruits ou coupés partiellement, créant un désordre urbain.

**Illustration III.2.3.** L'architecture sur le boulevard Điện Biên Phủ après l'élargissement (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2010).



Selon les plans d'aménagement des arrondissements 3 et Phú Nhuận, approuvés par le Comité populaire de HCMV en 1998, l'usage foncier le long de ces rues est réservé à la fonction centrale (administrative, commerciale, culturelle, de service, de bureaux) et résidentielle (villas, maisons-tubes). Toutefois, ces plans d'aménagement généraux des arrondissements de HCMV, ne permettent pas le contrôle du développement de ces rues. Après l'élargissement des rues NKKN-NVT, les bâtiments sont rénovés par les propriétaires (publics ou privés) ou par les locataires (dans le cas des bâtiments publics) sans assistance technique ni financière. Plusieurs bâtiments (souvent des maisons-tubes) sont coupés en parcelles trop petites (superficie de moins de 36m<sup>2</sup>, largeur ou profondeur de moins de 3m) de telle sorte qu'ils peuvent seulement être rénovés ou reconstruits à la même hauteur d'après les normes de construction du Vietnam, alors que sur les plus grandes parcelles voisines, les propriétaires peuvent construire des immeubles de

plusieurs étages, généralement sur la quasi-totalité de la superficie des parcelles. Avec les bâtiments contigus de différentes hauteurs, aucune harmonie architecturale n'existe le long de ces axes.

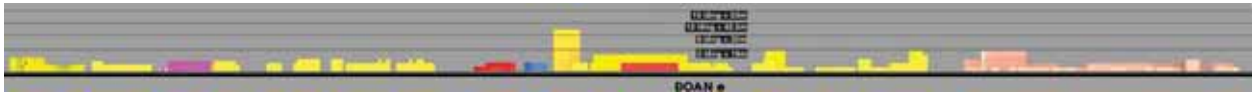
Il faut mentionner qu'avant le commencement des travaux de ce projet, l'idée de design urbain américain était jugée par les gestionnaires urbains comme un outil d'urbanisme indispensable pour contrôler l'espace architectural urbain le long de ces rues. Depuis 2005, l'Institut d'urbanisme de la ville (appartenant au Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV) se penche sur le projet de design urbain de l'axe NKKN-NVT (Illustration III.2.4). Cependant, un des points controversés de ce projet est le mélange des types de parcelles réservées aux villas encore relativement bien préservées avec celles ayant moins de valeur patrimoniale (par exemple, les grands terrains, les bâtiments à assembler en un seul bloc), pour lesquelles les investissements en immeubles de 12 étages sont autorisés. La préservation des villas (considérées parfois comme une réserve foncière pour de futurs développements immobiliers) ne répond qu'à une volonté confuse des autorités, s'effaçant rapidement face aux développements immobiliers privés lorsqu'il y en a. Bien que ce projet ne soit pas approuvé officiellement par le Comité populaire municipal, ce dernier est d'accord avec les propositions de l'Institut et demande de continuer l'étude du projet<sup>406</sup>. Les résultats de ce projet sont consultés et référencés par les personnels du SUA lors de l'approbation des projets de développement immobilier au bord de ces rues. Toutefois, ce qui se passe en réalité est souvent éloigné des dessins du projet. Par exemple, le développement d'un immeuble de plusieurs étages ou de maisons-tubes à 8 étages peut être réalisé sur une parcelle réservée à la construction d'une villa mitoyenne sur un côté. Cette situation s'explique par le manque de directives publiques encourageant et obligeant les promoteurs privés à réaliser ce plan.

---

<sup>406</sup> Acte N°3569/UBND-DT du Comité populaire de HCMV, daté du 2 juin 2006.

**Illustration III.2.4.** Projet de conception urbaine pour les rues NKKN-NVT (du pont Nguyễn Văn Trỗi jusqu'à la rue Võ Thị Sáu) : a. La situation de la rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa en 2005 ; b. La silhouette proposée en 2005 ; c. Perspective proposée en 2005 ; d. La situation de la rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa en 2010 [Source : Institut d'urbanisme de la ville, SUAHCMV (a, b), Nguyễn Cẩm Dương Ly (c)].

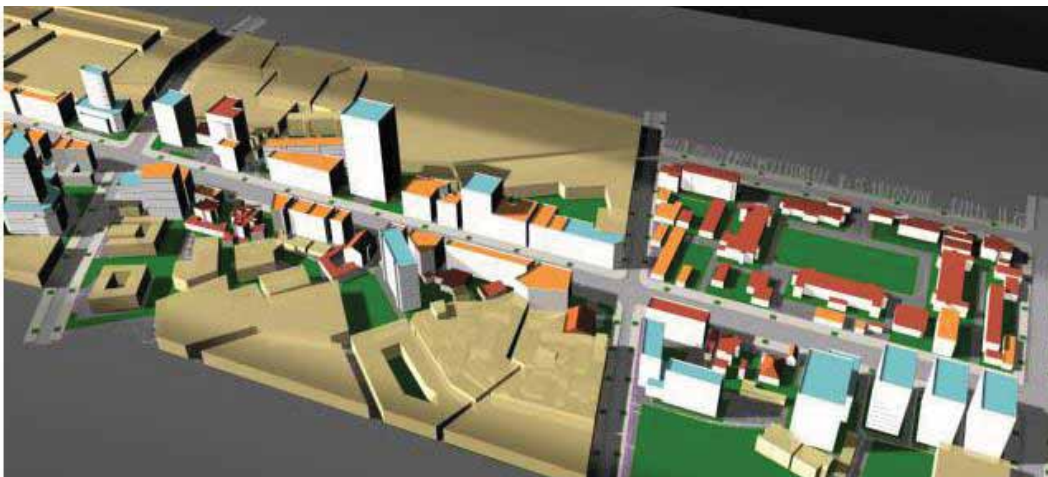
a.



b.



c.





d.

Dans le cas de la transformation par élargissement des rues Bến Chương Dương – Trần Văn Kiếu en boulevard Est-Ouest qui traverse plusieurs arrondissements de HCMV (une partie du district Bình Chánh, Bình Tân, 8, 6, 5, 1 et 2) sur environ 20 km de long, (y compris le tunnel de la rivière Saigon), et de 42 à 60 mètres de largeur, ce projet, entrepris entre 2005 et 2010, transforme le cadre bâti, le paysage urbain et la structure sociale d'une agglomération dont toutes les activités sont inhérentes à l'arroyo Bến Nghé - Tàu Hũ, appelé Arroyo Chinois à l'époque coloniale (Illustration III.2.5). En plus de la suppression de milliers de maisons sur pilotis construites sur l'arroyo, les rangées de compartiments chinois, situées le long des rues Bến Chương Dương (1<sup>er</sup> arrondissement) et Trần Văn Kiếu (5<sup>e</sup> arrondissement), sont aussi démolies<sup>407</sup>. En outre, avec le déménagement des usines traditionnelles et le remblayage d'une partie de l'arroyo, les caractéristiques historiques et stylistiques des quartiers situés le long de cet arroyo sont brutalement bouleversées, entraînant également la perte des activités traditionnelles de cette communauté symbolique de Saigon. L'analyse typo-morphologique du cadre bâti des quartiers concernés ne fait pas partie des préoccupations des auteurs du projet. Aidés par les Japonais, ils mettent l'accent sur l'aspect technique du projet pour faciliter la circulation entre les arrondissements de la ville.

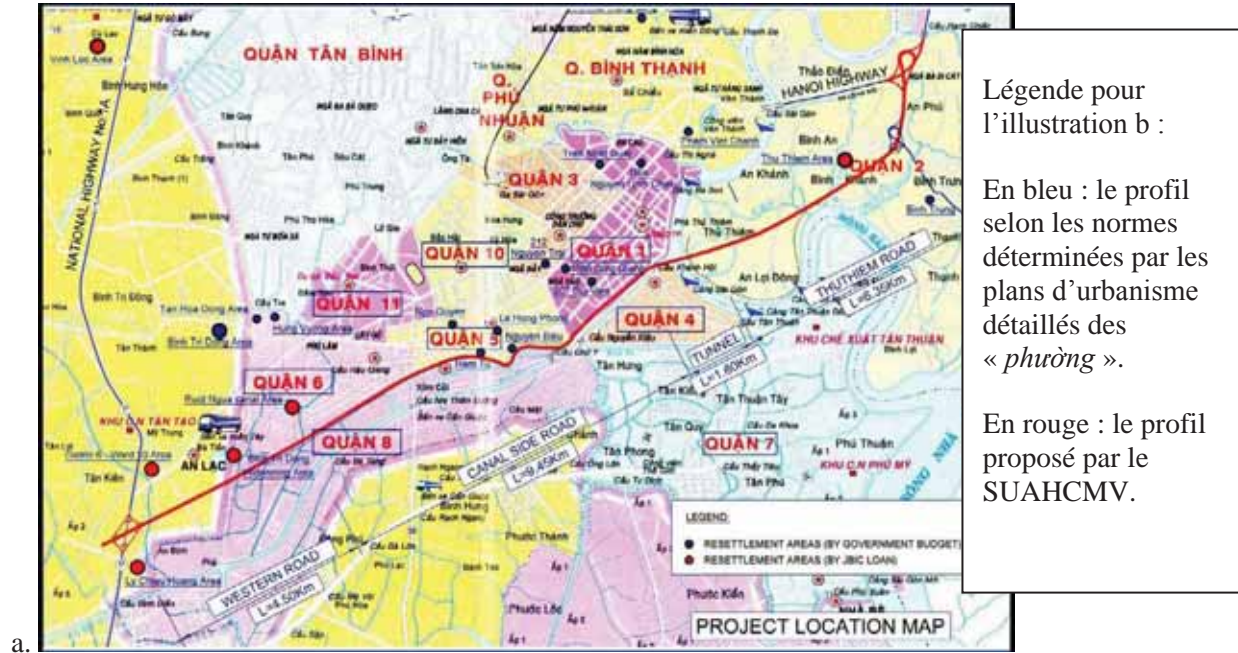
<sup>407</sup> A voir le chapitre III.2.1.

Les initiatives de développement des promoteurs privés sur ce boulevard après l'élargissement varient en fonction de la diversité de types de parcelles. Des projets de construction d'immeubles de bureaux, de commerces et de services à plusieurs niveaux sont proposés sur les grandes parcelles vacantes, celles-ci correspondant souvent à des usines désaffectées (lorsque les rues Bến Chương Dương – Trần Văn Kiêu sont élargies, les promoteurs peuvent en outre construire plus haut qu'auparavant) ; des immeubles résidentiels ou à fonction mixte sur plusieurs étages sont souvent proposés dans les quartiers de maisons-tubes insalubres à rénover et aménager ; et finalement, dans les quartiers de maisons-tubes bien aménagées, s'il n'y a pas de promoteurs immobiliers qui veulent y investir, ces maisons seront rénovées par leurs propriétaires eux-mêmes, sauvegardant ainsi ce type particulier d'architecture. En termes de gestion architecturale urbaine et d'organisation des activités urbaines sur ce nouveau grand boulevard, les investissements sur les immeubles à plusieurs étages construits sur les grandes parcelles ou sur les parcelles remembrées sont préférés parce qu'ils facilitent la circulation et proposent un paysage urbain attirant<sup>408</sup>.

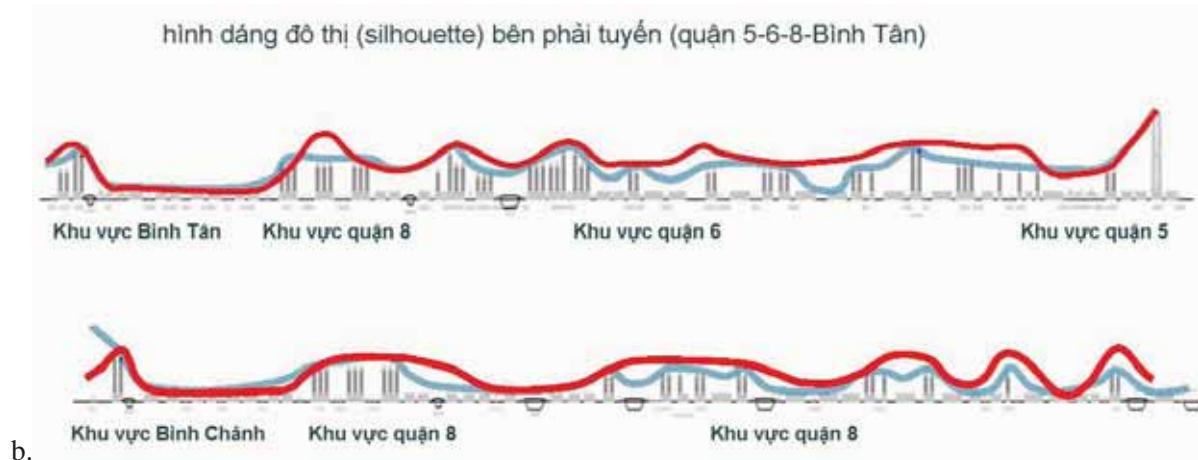
---

<sup>408</sup> Etude de design urbain du boulevard Est-Ouest effectuée par le Département de gestion du centre du SUAHCMV en 2010. (Document non-publié).

**Illustration III.2.5.** Projet d'aménagement du boulevard Est-Ouest : a. Plan de localisation du projet ; b. Le profil des deux côtés du boulevard, proposées par le SUAHCMV en 2010<sup>409</sup> (Source : SUAHCMV).



a.



b.

<sup>409</sup> La partie du boulevard située dans l'arrondissement 1 est comprise dans le plan de conception du centre existant, étudiée par Nikken Sekkei.



Jusqu'aujourd'hui (2013), ce sont les initiatives privées de développement immobilier qui conduisent les transformations du cadre bâti et du paysage urbain le long de ce boulevard. Avec les préoccupations en matière de gestion architecturale urbaine émises récemment, une partie de ce boulevard (de la rue Nguyễn Văn Cừ à la rue Ngô Nhân Tịnh) fait l'objet d'un projet de design urbain, effectué par le Centre d'étude architectural (appartenant au Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV).

En conclusion pour cette section relative aux incidences des projets d'élargissement des rues principales à HCMV sur les développements immobiliers privés, et à l'impact de ces derniers sur la transformation typo-morphologique des quartiers le long de ces artères, il nous faut mettre l'accent sur le manque d'analyses appropriées des contextes urbains, du cadre bâti existant et des tendances d'investissement immobilier privé avant la réalisation de ces projets. De plus, la municipalité ne donne aucune directive en matière de design urbain aux promoteurs privés. La transformation typo-morphologique de ces quartiers est conduite par les initiatives privées, sans contrôle de la qualité architecturale urbaine par les autorités, notamment lorsque les projets de grande ampleur sont accomplis. Si ce type de projet déclenche une réflexion sur la question de gestion architecturale urbaine, on remarque que les promoteurs privés abusent les autorités (qui les assistent pourtant), afin d'obtenir de meilleures normes d'urbanisme dans les projets de rénovation des quartiers de taudis.

### *III.2.3. Stratégie municipale en faveur de la rénovation des quartiers de taudis – L'exemple de Mả Lạng*

Les quartiers constitués de taudis comme celui de Mả Lạng, établi illégalement en 1960 sur l'ancien cimetière de Cầu Kho, sont considérés depuis longtemps comme prioritaires dans le programme de rénovation urbaine de l'arrondissement 1 de HCMV.

En janvier 2006, le quartier Nguyễn Cư Trinh (Mả Lạng)<sup>410</sup> de 8,2 hectares a fait l'objet d'un projet d'investissement pour la construction d'un complexe commercial, résidentiel, et de loisirs, intégrant également des bureaux, un hôpital, et des services. Ce projet, proposé par la société privée Bitexco<sup>411</sup>, constitue actuellement l'un des projets d'investissement immobilier les plus ambitieux à HCMV. Il fait partie d'une vaste opération couplant le projet du quartier Mả Lạng et celui des tours Bến Thành, regroupant commerces, bureaux et appartements<sup>412</sup>. Dans son projet, la Société Bitexco affirme qu'un de ses atouts est le soutien de la municipalité. En effet, la municipalité ne peut que soutenir des projets permettant l'aménagement et la modernisation des quartiers insalubres (Illustration III.2.6).

---

<sup>410</sup> Le quadrilatère Nguyễn Cư Trinh (Mả Lạng) est délimité par les rues Nguyễn Cư Trinh - Trần Đình Xu - Nguyễn Trãi - Công Quỳnh.

<sup>411</sup> La Société vietnamienne Bình Minh (Bitexco), spécialisée en production, construction, import-export, est fondée en 2000. Elle entreprend 6 projets d'investissement immobilier à HCMV : l'immeuble aux bureaux Bitexco à 20 étages sur le boulevard Nguyễn Huệ, The Manor HCMC (appartements), The Manor Officetel (appartements, bureaux, commerces) sur la rue Nguyễn Hữu Cảnh, Financial Tower à 60 étages dans le quartier du Vieux Marché (qui sont tous accomplis en 2003-2010), les deux tours Bến Thành de 50 étages, et le projet du quartier Mả Lạng.

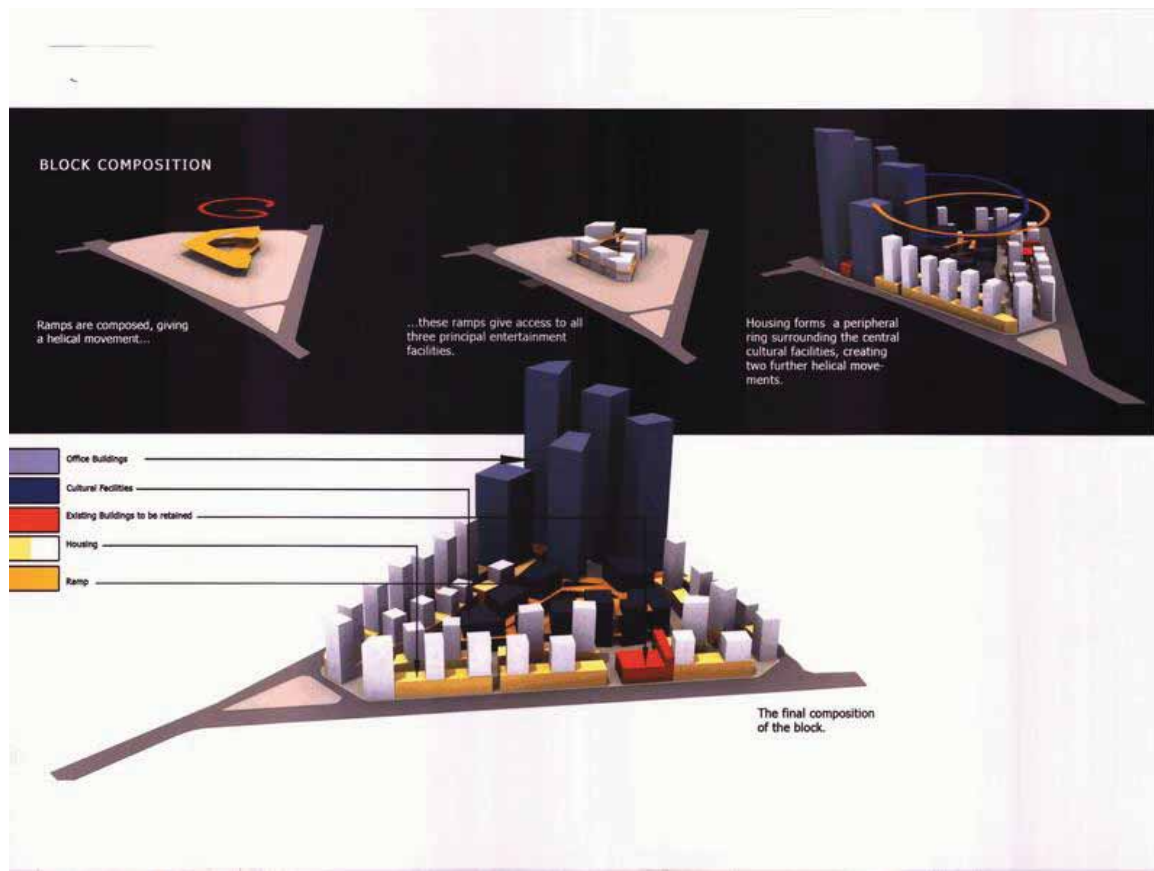
<sup>412</sup> Le quadrilatère Bến Thành est entouré par les rues Lê Thị Hồng Gấm – Calmette – Phạm Ngũ Lão – Phó Đức Chính avec une superficie de 0,86 ha. Pour ce projet, les promoteurs de Bitexco obtiennent les meilleures normes d'urbanisme (avec 55 étages, la densité de construction de 69,8%, le coefficient d'utilisation du sol de 17) par rapport au projet de 2005 (avec 35-40 étages, la densité de construction de 65%, le coefficient d'utilisation du sol de 15), pour encourager des promoteurs à rénover et aménager les quartiers existants. Comme dans le quartier de Mả Lạng, les appartements dans les tours Bến Thành sont de 120m<sup>2</sup>, et donc trop grands et trop chers pour les habitants à reloger.

**Illustration III.2.6.** Projet d'investissement du quartier de Mã Lạng : a. Extrait du plan cadastral de HCMV daté de 2005 ; b. La situation au cœur du quartier en 2006 ; c. Proposition de Bitexco [Source : SUAHCMV (a, c), Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2006 (b)].



a.

b.



c.

En dehors des terrains appartenant aux autres projets entrepris dans ce quartier, ce projet concerne 1.836 foyers et 16 établissements publics et associatifs qui occupent une superficie de 6,7 ha. Grâce à une évaluation du marché immobilier à HCMV, montrant les besoins d'espaces dédiés aux bureaux, aux appartements, et aux commerces de luxe dans le centre-ville, la Société propose l'aménagement d'un quartier multifonctionnel pour une population de 15.000 habitants avec cinq tours de bureaux de 50 à 55 étages concentrées au Sud du parc du 23 septembre. Autour de ce parc, au bord des rues Công Quỳnh, Nguyễn Cư Trinh, Nguyễn Trãi se rassembleront aussi les nouvelles tours du centre de Saigon, les immeubles culturels de 2 à 3 étages situés au cœur du quartier (y compris un théâtre, un complexe multimédia, un cinéma, des galeries d'art, des magasins de design, des restaurants et cafés, et un centre commercial), et les immeubles résidentiels (y compris des habitations basses de 4 ou 5 étages et des immeubles d'appartements de luxe – de 120 mètres carré chacun – de 14 à 18 étages). L'hôpital de Saigon, situé actuellement sur la Place Quách Thị Trang en face du Marché Bến Thành, s'y implantera aussi.

Selon cette proposition, la hauteur maximale des tours de bureaux est de 55 étages, la densité de construction de 60%, et le coefficient d'utilisation du sol est de 8,24 pour une surface globale incluant espaces verts et voies de communication de 8,2 ha (CUS de 13 pour la parcelle d'immeuble d'appartements, de 30 pour celle de la tour de bureaux). Selon le Conseil d'architecture et d'urbanisme de la ville de mai 2006 et aussi selon le SUA dans son rapport au Comité populaire de HCMV de juillet 2007, la hauteur proposée est trop élevée en comparaison des autres projets dans le centre (9 niveaux au maximum), et des normes moyennes définies par le Plan d'aménagement détaillé du *phường* Nguyễn Cư Trinh. Durant la séance de mai 2006, un des membres de ce Conseil a proposé l'aménagement de deux quartiers résidentiels : l'un pour les appartements luxueux, l'autre pour les logements destinés au relogement. En outre, le Conseil exigeait

l'aménagement des infrastructures publiques encore insuffisantes pour le quartier (les écoles, les garderies, les espaces verts, les parkings, etc.)<sup>413</sup>.

En juillet 2006, ce projet a été revu : la hauteur des tours de bureaux a été abaissée à 40 étages et le nombre des appartements a été augmenté, passant de 3.750 à 5.000, dont 1.200 consacrés au relogement. Le nombre total d'habitants pour le quartier passait de 15.000 à 23.000. Avec la volonté politique de la ville de soutenir le projet de rénovation du quartier Mả Lạn, le SUA a dû accepter d'attribuer les meilleures normes (par rapport à ceux alloués aux autres projets dans le centre existant) au promoteur de ce projet. Ainsi, le coefficient d'utilisation du sol est de 7,5 pour la parcelle réservée aux appartements, de 15 pour celle concernant la tour de bureaux, et de 5 pour la parcelle réservée aux infrastructures publiques (Tableau III.2.1). Les critères d'utilisation du sol par personne ont également été augmentés par rapport aux critères d'utilisation du sol règlementés par les normes de construction du Vietnam. Par exemple, la superficie du sol pour la construction des habitations a été ramenée de 19-21 m<sup>2</sup> par personne (selon les normes) à 5-7 m<sup>2</sup> par personne (pour Mả Lạn), celle pour la construction des établissements publics de 1,5-2 m<sup>2</sup> (selon les normes) à 1 m<sup>2</sup> par personne (pour Mả Lạn), celle pour l'espace vert par personne de 3-4 m<sup>2</sup> par personne (selon les normes) à 1 m<sup>2</sup> par personne (pour Mả Lạn) (Tableau III.2.2). Si, selon les normes de construction, la population du quartier était d'environ 3.000-3.200 habitants, le SUA a accepté une population totale de 7.500 à 9.200 habitants. Selon le SUA, pour que le projet demeure irréaliste malgré ces avantages, la municipalité serait tenue d'octroyer un budget au promoteur pour l'aider à réaliser ce projet.

---

<sup>413</sup> Procès verbal de la séance du Vice-président du Comité populaire de la ville avec le Conseil d'architecture et d'urbanisme de la ville, daté du 10 mai 2006, concernant les normes d'urbanisme pour le projet du quartier Mả Lạn. Dossier sur le projet du quartier Mả Lạn du Département de gestion du centre (SUAHCMV), consulté par Nguyễn Cẩm Dương Ly en 2006-2007.

**Table III.2.1.** Coefficient d'utilisation du sol selon les normes d'urbanisme du Vietnam, dans les quartiers existants de HCMV et pour le projet Mả Lạng proposé par le SUAHCMV (Source : Dossier sur le projet du quartier Mả Lạng du Département de gestion du centre (SUAHCMV), consulté par Nguyễn Cẩm Dương Ly en 2006-2007).

Fonction	Nouvelle zone urbaine	Quartier urbain existant	Projet Mả Lạng	Coefficient d'utilisation du sol proposé par le SUA pour le quartier Mả Lạng
Habitat	3,5-4	5	7,5	8,24 (pour tout le quartier)
Bureaux	6-7	9-11	15	
Infrastructure	1-1,5	2-3	5	

**Tableau III.2.2.** Les normes d'utilisation du sol (par personne) pour chaque catégorie du sol selon les normes du Vietnam et selon le SUAHCMV pour le projet de Mả Lạng (Source : Dossier sur le projet du quartier Mả Lạng du Département de gestion du centre (SUAHCMV), consulté par Nguyễn Cẩm Dương Ly en 2006-2007).

	Normes d'utilisation du sol (m <sup>2</sup> /personne) pour chaque catégorie du sol					Nombre d'habitants sur le quartier de 8,2 ha
	Habitat	Réseau routier, parking	Etablissements publics	Espace vert	Total	
Ville de catégorie I-II (selon les normes du Vietnam, appliquées pour un quartier résidentiel)	19-21	2-2,5	1,5-2	3-4	25-28	2930-3280
Centre-ville - Quartier Mả Lạng (proposées par le SUAHCMV)	5-7	2	1	1	11	7450-9100

En janvier 2009, le principe d'aménagement détaillé du quartier Nguyễn Cư Trinh (Mả Lạng) a été approuvé<sup>414</sup>. Il n'indiquait que les fonctions<sup>415</sup>, les normes d'urbanisme générales pour tout le quartier<sup>416</sup>, en particulier, le coefficient maximal d'utilisation du sol et la densité maximale de construction pour chaque parcelle (Tableau III.2.3).

**Tableau III.2.3.** Coefficient maximal d'utilisation du sol et densité maximale de construction pour les parcelles du projet de Mả Lạng (Source : Dossier sur le projet du quartier Mả Lạng du Département de gestion du centre (SUAHCMV), consulté par Nguyễn Cẩm Dương Ly en 2006-2007).

	Parcelles réservées à la construction	Coefficient maximal d'utilisation du sol	Densité maximale de construction
1	Immeuble d'appartements	7,5 (9 au maximum s'il y en a les podiums commerciaux)	55%
2	Tour de bureaux	17	65%
3	Complexe culturelle, de récréation	2,5	40%
4	Ecoles, hôpital	Selon la norme de design du Vietnam	Selon la norme de design du Vietnam

Bien que ce projet ait obtenu les meilleures normes d'urbanisme grâce à la situation spéciale du projet de rénovation du quartier des taudis Mả Lạng, aucune indication sur le relogement des habitants dans le même quartier n'a été imposée par les autorités. D'après un gestionnaire du SUA, les textes réglementaires vietnamiens en matière d'urbanisme ne demandent de définir que le nombre d'habitants et d'appartements à aménager. Le nombre réel d'habitants à reloger ou d'appartements réservés au relogement dans ce quartier dépend d'accords entre la Société et les habitants et relèvera de l'étape suivante.

<sup>414</sup> Décision N°3/QD-UB du Comité populaire de l'arrondissement 1, approuvant la mission d'aménagement urbain détaillé à l'échelle 1/500 du quartier Nguyễn Cư Trinh (Mả Lạng), *phường* Nguyễn Cư Trinh, arrondissement 1, datée du 2 janvier 2009.

<sup>415</sup> En dehors des appartements, des commerces, des services et les bureaux, deux écoles, un hôpital et les établissements religieux sont réaménagés dans ce quartier.

<sup>416</sup> Ce sont : la population totale après l'achèvement du projet (10.800 habitants au maximum), la hauteur maximale (40 étages), la densité maximale de construction pour tout le quartier, sauf le terrain réservé à la construction de l'hôpital (40%), le coefficient maximal d'utilisation du sol pour tout le quartier, sauf le terrain réservé à la construction de l'hôpital (6,5), le nombre d'appartements (2700 appartements) et le pourcentage de la superficie des planchers aux appartements sur la superficie totale des planchers du projet (70%).

Il est évident que le type d'habitation (appartement luxueux ou habitation à prix modéré) est un des éléments importants lors de l'élaboration du projet d'aménagement des quartiers centraux comme celui-ci, car il affecte le budget et la qualité de conception du projet. Jusqu'en 2011, la Société ne travaillait pas avec les habitants. Elle ne proposait dans son projet d'investissement de 2006 qu'une indemnité très basse par rapport au prix du marché foncier dans le centre (25 millions dong par un mètre carré du terrain, alors que le prix du marché des terrains des quartiers voisins est d'environ 4 taël d'or (180 millions dong) par un mètre carré). En dehors des taudis à l'intérieur de l'îlot, il existe en particulier de nombreuses maisons-tubes de bonne qualité, bien aménagées dans les allées ou ouvertes sur les rues extérieures, avec des valeurs élevées, généralement hors des capacités financières des promoteurs privés qui ne peuvent les acquérir et indemniser un quartier entier. Ces maisons-tubes intéressent les promoteurs et sont concernées par ce projet en raison de leur localisation près du site privilégié à rénover et de l'intention de la ville de rénover le quartier entier de façon « synchrone », de tout détruire pour céder la place aux nouveaux immeubles à plusieurs étages.

Dans la presse de juin 2008<sup>417</sup>, les habitants du quartier Mả Lạng (il s'agit de ceux qui habitent dans les taudis à l'intérieur de l'îlot Nguyễn Cư Trinh) exprimaient leur volonté d'être assistés dans la rénovation de leurs logements. Dans cet article, les conditions de vie de ces habitants sont décrites comme misérables : des familles de 6 à 7 personnes habitent dans des maisons temporaires de 15 à 30 mètres carré, occupées illégalement depuis l'ancien régime ou distribuées par la municipalité après leur retour des nouvelles zones économiques à HCMV durant les années 1980. Un des habitants [M.Nguyễn Văn Danh] disait à la presse qu'il fallait que la municipalité déploie ce projet d'investissement rapidement pour que les habitants puissent avoir une chance d'avoir une nouvelle vie. Cependant, ce rêve « d'avoir une nouvelle vie » se ramène, dans bien des cas, à « d'avoir un montant d'indemnité » qui paraît élevé aux yeux des foyers à petit budget, mais est infime au regard des profits des promoteurs privés. Ce type d'article apparaît souvent

---

<sup>417</sup> Quý Hiền, « Xóm Mả Lạng đổi đời » (Le quartier Mả Lạng se change sa vie), Journal *Người lao động Online (Travailleur en ligne)*, datée du 17 juin 2008.



dans la presse vietnamienne lors des projets de rénovation des quartiers ou des cités insalubres afin de soutenir les initiatives de la municipalité et des promoteurs. Les habitants y expriment souvent leur volonté de voir aboutir rapidement les projets d'investissement. Cependant, les mesures pour assurer « une meilleure vie » à ces habitants, particulièrement ceux ayant de faibles budgets, demeurent toujours incertaines. Dans presque tous les cas, si les habitants ne peuvent ou ne veulent pas acheter les appartements où ils doivent être relogés, ils ne peuvent que recevoir une indemnité correspondant à la valeur de la superficie de leurs modestes logements actuels. Ils n'auront aucune autre aide après leur départ. Après les projets de rénovation, ceux qui occupent les terrains illégalement ou louent les logements étatisés, reçoivent une petite indemnité et se débrouillent pour réinstaller leur vie dans les nouvelles zones urbanisées en banlieue, légalement ou illégalement, continuant à développer les quartiers insalubres en périphérie de la ville, fardeaux que la société doit gérer.

C'est la Société générale du foncier Sài Gòn qui, en mai 2004, avait entrepris le projet de rénovation du quartier Mả Lạn<sup>418</sup>. Un grand nombre d'appartements devait être dédié au relogement sur place des habitants de ce quartier<sup>419</sup>, alors que le budget pour le relogement était très limité et qu'il était difficile de trouver des fonds, car ce projet n'attirait pas les promoteurs privés. Quant à la municipalité, au lieu de traiter les problèmes de logements pour reloger ceux qui perdaient leurs maisons lors du processus de développement et de modernisation de la ville, et en particulier, de l'espace central, elle cherchait des solutions auprès des grands promoteurs privés. Ces derniers, sans directives de la municipalité, ne visaient qu'à la réalisation des profits les plus élevés pour leurs projets d'investissement immobilier, ignorant les besoins et les exigences des habitants d'origine.

---

<sup>418</sup> Selon le projet de 2004, pour une superficie beaucoup plus petite (de 2,8 ha) par rapport au projet de 2006 (de 8,2ha), ne concernant que les taudis de Mả Lạn à l'intérieur de l'îlot, 8 immeubles aux appartements à 25 étages (avec 1.659 appartements au total) et une école des métiers sont aménagés, avec un coefficient d'utilisation du sol de 7,71. A la fin de 2005, ce projet est arrêté par son promoteur. Il est repris et élargi rapidement par Bitexco en janvier 2006.

<sup>419</sup> Lương Thiện, « Xây nhà tái định cư - Cơ chế thiếu, vốn thiếu » (Construction des logements pour reloger – Manque de mécanisme, manque de capital), *Journal Sài Gòn Giải Phóng Online*, daté du 31 mars 2006.

### ***III.2.4. Initiatives privées et conquête des espaces souterrains dans le centre***

A partir de la fin des années 1990 et du début des années 2000, avec l'essor économique faisant suite à l'Ouverture de 1986, les modes de déplacements privés se développent rapidement, d'autant que le transport public n'est pas encore développé par les autorités, faute de budget de financement. Par ailleurs, une fraction de la population vietnamienne s'est enrichie rapidement, ce qui provoque des changements dans son mode de vie dans les grandes villes. Alors que HCMV, comme les autres grandes villes vietnamiennes, et particulièrement son centre, est surchargée et congestionnée sous la pression du développement économique, pour faciliter leurs déplacements et pour montrer leur réussite sociale (la richesse et la réussite en affaires sont hautement appréciées en ce moment), les nouveaux riches n'utilisent que des voitures particulières. Selon les statistiques de 2006, HCMV accueille plus de trois millions de motocycles, 300.000 automobiles et 10.000 bicycles, sans compter les 2.700 bus et 6.000 camions qui arrivent en ville chaque jour<sup>420</sup>. A la fin de la décennie 2000, sans contrôle sur le nombre de véhicules individuels motorisés, ce mode de déplacement se développe encore plus fortement.

Avec l'augmentation du nombre des véhicules, en particulier des voitures privées, l'aménagement des parkings devient une question primordiale. La situation devient d'autant plus critique que, du fait du manque de contrôle strict des autorités sur l'application des normes en matière de stationnement, les tours du centre ne contiennent même pas assez de places de parking pour leurs habitants<sup>421</sup>. A HCMV, il n'y a que 10 aires de stationnements sur 8 hectares, soit moins de 250 ha par rapport au chiffre estimé

---

<sup>420</sup> Xuan Hoa, « Parking problems drive Ho Chi Minh City planners underground », L'hebdomadaire *Vietnam Investment Review*, N°788, daté du 20-26 novembre 2006. (<http://www.vir.com.vn/news/en/property/parking-problems-drive-ho-chi-minh-city-planners-underground.html>)

<sup>421</sup> Selon les normes de construction du Vietnam pour les immeubles à plusieurs étages, promulgués depuis 2004, il faut une place de stationnement de voiture de 25-30m<sup>2</sup> pour 4 à 6 foyers, deux places de stationnement des motocycles de 2,5-3m<sup>2</sup> et une place de stationnement de vélo de 0,9m<sup>2</sup> pour un foyer. Généralement, pour 100m<sup>2</sup> du plancher, il faut 25m-30m<sup>2</sup> de stationnement de voiture (c'est-à-dire, pour un immeuble à 20 étages, il faut 5 étages de stationnement au minimum. Cependant, aucun immeuble dans le centre de HCMV ne respecte cette norme. Voir : Minh Nam, Lê Nga, « Nhà cao tầng đui xe ra đường – Chủ đầu tư ăn gian chỗ đậu xe » (Les immeubles à plusieurs étages mettent les véhicules dehors), Journal *Thanh niên*, daté du 14 juin 2010.

pour les besoins de stationnement de la ville<sup>422</sup> dans le centre existant, où la pénurie d'espace vacant est également une des difficultés. Les espaces souterrains apparaissent comme les nouvelles solutions pour aménager ces équipements urbains. Cette tendance d'investissement souterrain est renforcée par l'aménagement public des lignes et des stations de métro à HCMV, reliant les différentes activités en sous-sol et mettant les terrains en valeur.

Dans le centre de HCMV en ce moment, deux types de construction souterraine attirent l'attention des promoteurs privés. Le premier est l'investissement sur les parkings souterrains accompagnant les espaces commerciaux et de services, situés souvent au-dessous des espaces publics comme les parcs, les places ou les boulevards. Le second est l'investissement sur les espaces commerciaux souterrains dans un complexe ou une tour pour augmenter les normes d'utilisation du sol, particulièrement dans le cas des quartiers de valeur historique à préserver.

Concernant la construction de parkings souterrains, la municipalité, confrontée à des budgets limités, appelle à la participation des promoteurs privés, nationaux et étrangers. En 2005, une liste de huit sites à aménager pour les parkings souterrains dans le centre a été diffusée par le Service du Transport et des Travaux publics de HCMV. Durant les années 2000, les promoteurs privés se sont intéressés aux parcs publics du fait de leur bonne localisation et de leur statut de propriété publique. Il n'y avait pas d'indemnité à payer aux habitants comme dans les quartiers résidentiels et les promoteurs pouvaient combiner les autres fonctions (de commerces, de services) au projet. Le projet de tour de 54 étages proposé par une Société coréenne sur le Parc du 23 septembre est un des exemples de ce type d'investissement (sous la pression de l'opinion publique le projet a été abandonné, après des millions dollars américains dépensés pour ce projet<sup>423</sup>). Il existe d'autres avantages pour les promoteurs privés à investir dans la construction de parkings souterrains : exemption de taxe foncière et de location du terrain, soutien pour l'emprunt

---

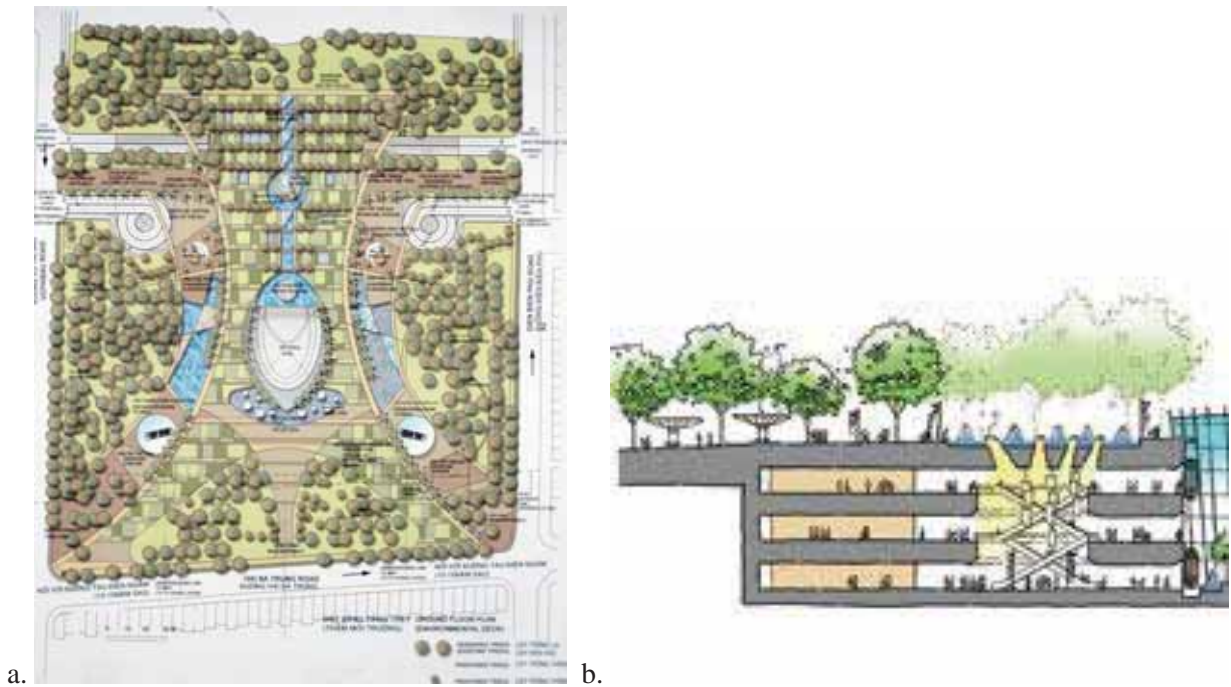
<sup>422</sup> Xuan Hoa, *ibid.*

<sup>423</sup> Si ce projet à HCMV est abandonné après l'opposition publique, celui à Hanoi, proposé par la Société Vincom au parc Lenin, continue à être réalisé, malgré l'opinion publique.

avec intérêt pendant 10 ans, exemption de taxe sur le revenu de l'entreprise pendant les quatre premières années d'investissement rentable, etc.

Un des premiers projets de parking souterrain à HCMV est celui du parc Lê Văn Tám, réalisé par la Société par actions d'investissement et de développement de l'espace souterrain (IUS) à partir de 2003. Il propose trois étages pour les commerces et les services (restaurant, jeux électroniques, bowling, alimentation), un étage pour les services techniques et la maintenance et sept niveaux de parking (ce projet a été retardé et interrompu à cause de difficultés financières et procédurales) (Illustration III.2.7). Avec l'autorisation d'introduire dans les projets de parking des activités de commerces et de services, qui drainent beaucoup de véhicules dans ces quartiers, l'objectif de ces projets de parking qui est de décongestionner les quartiers centraux, semble encore loin d'être atteint.

**Illustration III.2.7.** Projet de parking souterrain du parc Lê Văn Tám : a. Plan d'aménagement du parc ; b. Coupe transversale des espaces souterrains (Source : SUAHCMV).



Les embouteillages et de la pollution de l'air vont s'intensifier suite à la concentration des véhicules dans les parkings, affectant les quartiers d'habitation implantés autour de ces parcs. La destruction des grands arbres des parcs lors de la réalisation des projets de parking souterrain préoccupe aussi les habitants, car il est impossible de replanter les grands arbres sur la nouvelle surface dont le sol est très mince (1 à 2 mètres). Selon le Directeur de la Société des Parcs et de la verdure municipale, qui gère la plupart des grands parcs à HCMV, la Société des Parcs n'est pas consultée par les autres Services municipaux lors d'élaboration des projets des parkings souterrains au-dessous des parcs municipaux. Pourtant, dans les vieux parcs comme Lê Văn Tám, Chi Lăng, Bách Tùng Diệp, Tao Đàn se dressent de nombreux vieux arbres rares et précieux, dont certains ont plus de cent ans. Dès que ces projets sont entrepris, ces arbres ne peuvent pas être préservés, ce qui est une perte pour les habitants, car il existe peu d'espaces verts de grande valeur à HCMV.<sup>424</sup> Dans le cas du parc Chi Lăng, le parc est transformé et privatisé par les clients et les employés de l'immeuble Vincom Center B situé en face, excluant les activités quotidiennes des habitants des quartiers voisins.

En mai 2010, avec l'achèvement de Vincom Center B sur le site du Service de l'éducation et de la formation de la ville, le parking souterrain de six étages au-dessous du parc Chi Lăng devient le premier parking souterrain à HCMV à fonctionner. Ce parking fait partie d'un groupement immobilier, comprenant un centre commercial, des appartements à louer, des bureaux, un hôtel. Les deux immeubles Vincom Center A (sur l'îlot Eden) et B et le parking au-dessous de l'espace commercial sont reliés. Soumis à une réglementation plus stricte que dans les quartiers situés hors du centre pour des raisons de gestion du paysage urbain et de préservation de l'héritage du cadre bâti, mais bénéficiant d'un coefficient d'utilisation du sol élevé, l'investissement souterrain dans le centre existant devient une option intéressante pour les promoteurs. Comprenant deux types de construction souterraine dans le centre, ce complexe est ainsi le premier projet

---

<sup>424</sup> Trần Thanh, « Các công viên lớn trên địa bàn TPHCM, Cảnh báo “ngầm hóa” các công trường xây dựng » (Les grands parcs à HCMV, Donner l'alerte sur la mise en souterrain des chantiers de travaux), Journal *Sài Gòn Giải Phóng*, daté du 25 août 2006.

aménageant des espaces commerciaux souterrains. Il s'agit de six étages souterrains dans les immeubles Vincom Center A et B chacun, formant l'espace commercial souterrain le plus grand à HCMV.

Une des difficultés rencontrées par les pionniers dans le domaine de l'investissement est l'absence de règlements concernant l'espace souterrain, retardant l'examen et l'approbation des projets d'investissement de ce type par les autorités. Lors de l'examen de ces projets en 2006, le SUA a dû demander les directives du Ministère de la Construction. Celui-ci ne délivra qu'en 2007 un Arrêté concernant la construction urbaine souterraine et en 2010 un Arrêté concernant la gestion de l'espace de construction urbaine souterraine<sup>425</sup>, définissant les principes de limitation et d'aménagement des espaces souterrains. Faute de réglementations et de normes en termes de gestion et de design des espaces souterrains, certains projets risquent d'être abandonnés face à des oppositions publiques ou professionnelles. Par exemple, le projet de construction d'un parking souterrain sur le site de la Place internationale (*Công trường quốc tế*), lancé par la Société à responsabilité limitée Đông Dương en septembre 2004, a été annulé en mai 2010, pour les raisons de sécurité liées à la ligne de métro Sài Gòn – Suối Tiên et du Théâtre municipal. Pour dédommager les promoteurs, la municipalité leur a confié deux autres terrains pour y construire des parkings souterrains : l'un sur le site du stade Hoa Lư, et l'autre sur le site du stade Trống Đồng (les deux dans l'arrondissement 1). Jusqu'à présent, à cause de la crise économique et immobilière qui se produit à partir de 2008, à part le parking souterrain au-dessous du parc Chi Lăng, qui fait partie du complexe Vincom Center et qui a été réalisé en dépit de toutes les oppositions publiques, aucun autre parking souterrain n'est construit dans le centre, malgré tous les avantages proposés par la municipalité et tous les efforts des promoteurs dans la conquête des espaces souterrains centraux. Profitant des occasions favorables, ces promoteurs privés participent activement à l'introduction d'un nouveau type d'architecture urbaine du

---

<sup>425</sup> Arrêté N°41/2007/ND-CP du Gouvernement, daté du 22 mars 2007, concernant la construction urbaine souterraine ; Arrêté N°39/2010/ND-CP du Gouvernement, daté du 7 avril 2010, concernant la gestion de l'espace urbain de construction souterrain.

centre – celui des parkings souterrains, s’accompagnant d’espaces de commerces et de services souterrains pour exploiter les valeurs foncières et immobilières du centre.

Face à la pénurie de main d’œuvre vietnamienne compétente pour établir les plans de design et d’aménagement, les experts étrangers participent de plus en plus à partir des années 1990 aux projets architecturaux et urbains au Vietnam. Ils le font soit en coopération avec les architectes vietnamiens dans les bureaux ou sociétés privées, soit indépendamment, comme les architectes japonais et américains dans le projet de Saigon Sud de la Société taïwanaise CT&D Group. A la suite du succès du projet de Saigon Sud, suite à la Décision du Comité populaire de HCMV d’organiser un concours de design international de l’aménagement de la péninsule de Thủ Thiêm<sup>426</sup>, l’expertise étrangère en matière d’urbanisme est officiellement bien accueillie par les autorités de la ville dès 2002.

---

<sup>426</sup> Décision N°134/2002/QD-UB du Comité populaire de HCMV, datée du 20 novembre 2002, concernant l’approbation du plan du rajustement du Plan d’aménagement détaillé du nouveau quartier Thủ Thiêm, dans lequel le Bureau de gestion de l’investissement et de la construction du nouveau quartier Thủ Thiêm à qui la tâche est confiée d’organiser un concours international pour réviser ce plan.

### **III.3. Retour à l'expertise internationale en urbanisme à partir de 2003**

L'aménagement de Thủ Thiêm, nouveau centre d'affaires de HCMV, occupe une place primordiale dans le développement du centre existant de HCMV. En considérant ce projet comme projet-phare, le Comité populaire de HCMV invite les agences d'urbanisme internationales à participer au concours de conception de cette péninsule, ouvrant une nouvelle étape d'internationalisation de l'expertise en urbanisme et en design urbain, après la participation de Kenzo Tange Associates à l'aménagement de Saigon Sud dans les années 1990. Les agences américaines, japonaises, allemandes, françaises, de Hongkong sont les plus connues et les plus actives sur ce nouveau marché.

#### ***III.3.1. Le centre-ville en relation avec le Centre des affaires de Thủ Thiêm***

Dès le régime de la République du Vietnam, la péninsule de Thủ Thiêm a fait l'objet de plans d'aménagement pensés par architectes internationaux et vietnamiens. Toutefois, en situation de guerre, et sans ressources financières pour modifier la physionomie sauvage de cette nouvelle terre basse, l'ancien gouvernement a dû abandonner ses idées d'élargir l'espace central dans cette péninsule.

Cependant, dans les années 1990, le Premier Ministre a approuvé le plan d'aménagement de la péninsule de Thủ Thiêm établi par l'Institut d'urbanisme de la ville à l'échelle 1/5000<sup>e</sup> en 1996<sup>427</sup> et celui à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> en 1998 (Carte III.3.1). La péninsule reprenait toute son importance et était identifiée comme nouveau centre urbain « moderne, riche d'identité culturelle nationale » avec comme fonctions principales le commerce, la finance et les services. Dans le plan d'aménagement de Thủ Thiêm de 1996, deux bandes du nouveau centre urbain s'étendent le long de deux grandes artères qui relient Thủ Thiêm, l'arrondissement 2 et le centre de HCMV par le tunnel Hạm Nghi et le pont Tôn Đức Thắng, au milieu desquelles se trouvent un espace vert et

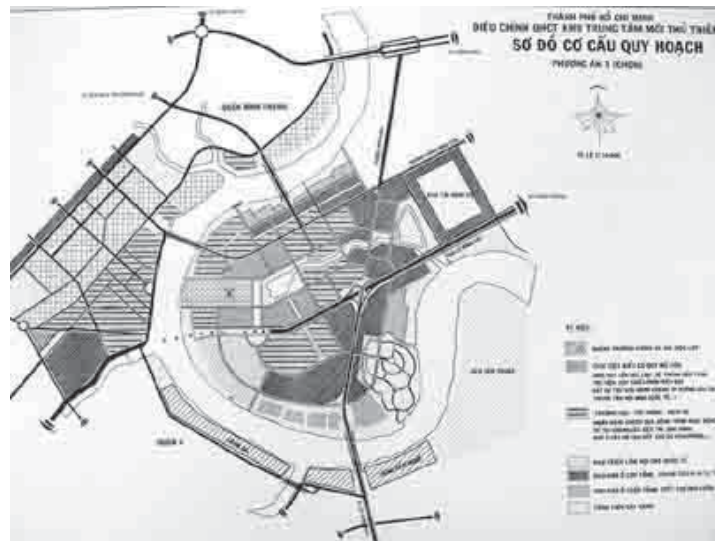
---

<sup>427</sup> Décision N°367/QĐ-TTg du Premier Ministre, datée du 4 juin 1996, approuvant le plan d'aménagement du nouveau centre urbain Thủ Thiêm.



un espace aquatique. Des quartiers à fonctions culturelles et mixtes, avec des immeubles d'appartements à plusieurs étages et des bâtiments de commerce et de services, sont aménagés sur ces deux bandes, complétant les fonctions du centre existant. De plus, dans la Décision du Premier Ministre en 1998, qui approuve le Plan d'aménagement général de HCMV pour 10 millions d'habitants pour la période de 2005-2020, le développement de la péninsule de Thủ Thiêm en nouveau centre urbain est affirmé et considéré comme essentiel pour le centre existant de HCMV. Cependant, ce projet n'est qu'une proposition ambitieuse des urbanistes vietnamiens, et n'a ni budget financier, ni stratégie. Il reste un des « plans d'urbanisme en suspens ».

**Carte III.3.1.** Le plan d'aménagement de la péninsule de Thủ Thiêm originellement à l'échelle 1/5000° (1996) (Source : SUAHCMV).



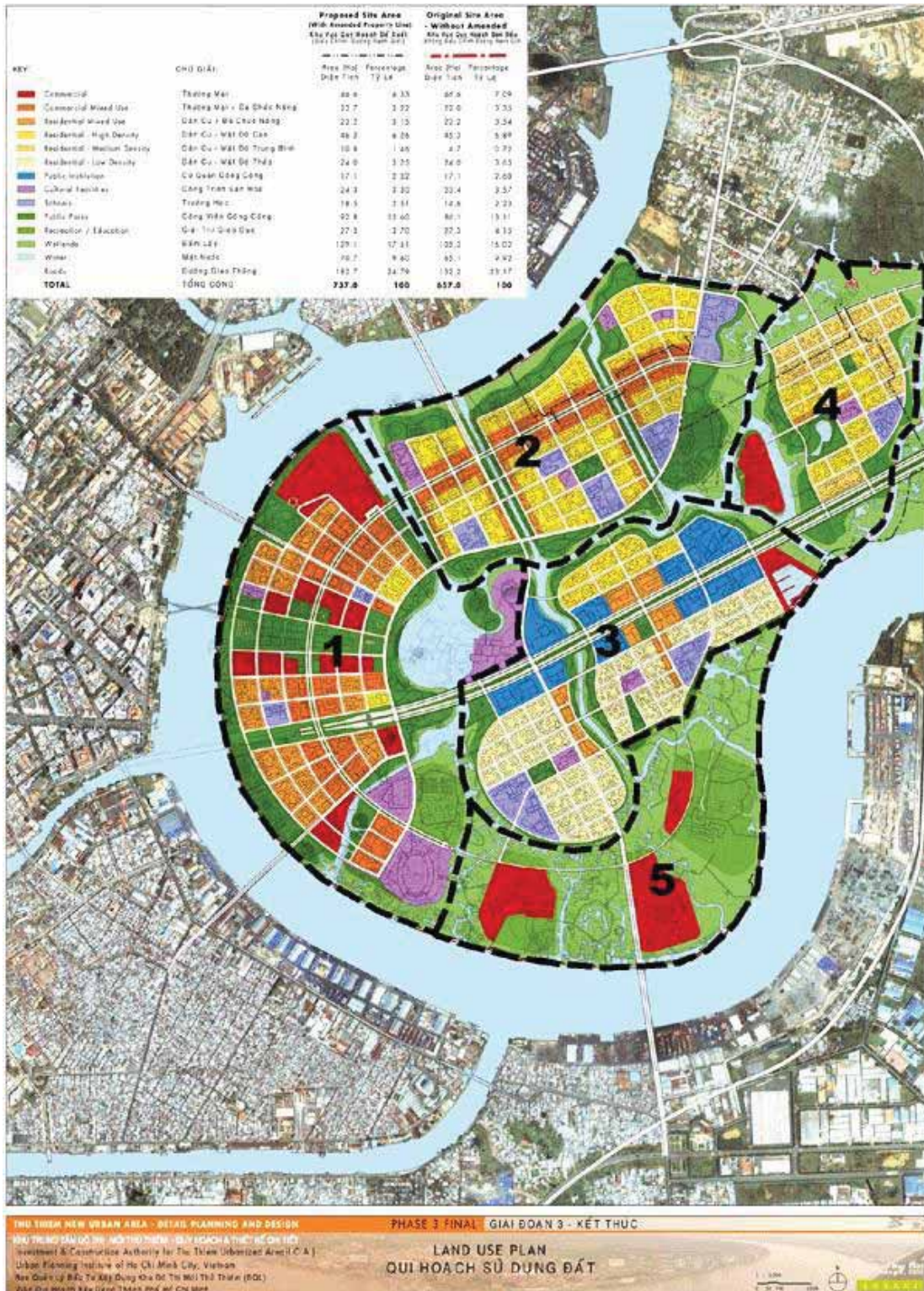
En janvier 2002, un communiqué de la Commission permanente du Comité urbain du Parti de HCMV réaffirmait le projet du nouveau centre de Thủ Thiêm, défini comme « un projet stratégique, ouvrant les opportunités d'accélérer le développement de HCMV sous tous ses aspects et de reclasser HCMV au même niveau que les villes internationales modernes dans une région du XXI<sup>e</sup> siècle »<sup>428</sup>. Cette fois-ci, pour rendre ce projet plus efficace, un appel à concours de design international pour “la conception du plan

<sup>428</sup> Site web du Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV, consulté le 19 septembre 2003.

d'aménagement général du nouveau centre Thủ Thiêm" est lancé en janvier 2002 et s'achève en juin 2002. 25 groupes (dix du Vietnam et quinze étrangers) ont participé à ce concours. Huit groupes sont des *joint-ventures* entre partenaires vietnamiens et étrangers, un nouveau mode de travail professionnel prend forme au Vietnam. Selon le comité d'organisation, ce concours réunit plusieurs projets de qualité internationale. Le projet de Sasaki Associates, Inc. (E.U) (une société de design américaine établie en 1953), qui obtient de nombreux prix dans les concours de design en Asie, particulièrement en Chine - gagne le deuxième prix (il n'existe pas de premier prix).

Ce projet de Sasaki pour la péninsule de Thủ Thiêm se base sur le concept d'une ville de l'eau, qui se développe en cohérence avec les conditions d'inondation d'une terre basse avec un système d'arroyos et de végétation, considéré comme ressources écologiques de la ville (Carte III.3.2). Sur le principe d'organisation d'une ville compacte, les quartiers de densité de construction moyenne et haute se concentrent dans les zones hautes, en particulier le long du boulevard circulaire et autour de la place municipale avec les édifices de commerces, de services et de finance de 30 à 40 étages, alors que sur les terrains bas, l'exploitation est limitée à quelques sites spéciaux (centre de recherche, zones touristiques, jardin des plantes). Ce plan est considéré avoir bien intégré le centre existant, notamment grâce à la connexion avec le système des rues du centre existant. Les places publiques, les ponts et le tunnel deviennent des éléments paysagers importants dans cette relation. Par ailleurs, l'emplacement choisi pour ce nouveau centre des affaires est disposé symétriquement par rapport à un axe paysager constitué par la rivière de Saïgon. Cependant, avec un système simple des rues en damier typiquement américain, aménagé sur la forme circulaire de la péninsule, le nouveau centre des affaires de Thủ Thiêm contraste avec la forme coloniale du centre existant, qui compose avec les grands boulevards aboutissant aux édifices prestigieux et aux espaces ouverts (comme les parcs, les places ou les ronds-points).

**Carte III.3.2.** Projet d'aménagement de Thủ Thiêm proposé par Sasaki. Plan d'utilisation du sol (Source : SUAHCMV).



A partir de mars 2007, la municipalité de HCMV lance un programme d'appel aux promoteurs privés, spécialement étrangers, pour investir à Thủ Thiêm : parc logiciel, tour d'observation, centre multifonctionnel de sports et de loisirs, quartier de finance, de banques, d'assurance et de bourse, complexe de congrès et d'exposition internationale, hôtel de 6 étoiles, projets résidentiels et projets d'infrastructure.

En juin 2007, la Société de consultation américaine Edaw, par un contrat passé avec le Comité populaire de HCMV, effectue un plan d'investissement et de finance pour le nouveau quartier Thủ Thiêm, dans le but de le transformer en « nouveau quartier global, en termes de commerce et de vie, comme un « Hong Kong » ou « Singapour » du Vietnam. En identifiant les caractéristiques de six secteurs<sup>429</sup> et les ouvrages symboliques de ce nouveau quartier, Edaw propose un plan d'investissement pour ce quartier, composé de trois phases d'investissement. Pendant la première phase (2007-2010), 50% des travaux d'infrastructures de ce quartier, y compris les artères principales, les infrastructures sociales et la préparation des terrains, doivent être réalisés. Le tout s'accompagnant de la libération des terrains et de la construction des quartiers résidentiels destinés au relogement, des écoles, des centres d'exposition, des complexes multifonctionnels, des nœuds de transport, etc. Lors de la deuxième phase (2011-2015), la construction des infrastructures pour relier Thủ Thiêm aux zones avoisinantes, le remblayage et le rehaussement du sol doivent être achevés pour préparer la livraison des terrains aux promoteurs. La dernière phase (2016-2020) est la période de l'achèvement de la construction des quartiers résidentiels, du complexe sportif, de la place centrale et des autres ouvrages.

Cependant, jusqu'à présent, la municipalité est encore dans la première phase de préparation des infrastructures pour cette péninsule (planifiée pour la période de 2008-2010 mais retardée), infrastructures qui concernent la rue joignant le boulevard Est-Ouest

---

<sup>429</sup> Ce sont : un secteur commercial international (ou le quartier de finance), un secteur intellectuel de technologie et d'information, un secteur résidentiel au nord pour les foyers des jeunes à budget moyen, un secteur résidentiel au sud pour les foyers à budget élevé, un secteur résidentiel à l'est pour les foyers à budget modéré et les foyers de relogés, et finalement, un secteur de corridor vert et récréatif au sud de Thủ Thiêm.

avec le pont de Thủ Thiêm, les ponts reliant Thủ Thiêm aux arrondissements 1, 4, 7, et aux boulevards circulaires. La place centrale de Thủ Thiêm fait aussi l'objet d'un concours de design international en 2010, premier des projets d'aménagement publics à Thủ Thiêm. Une des raisons pour lesquelles les démarches d'investissement public à Thủ Thiêm sont retardées, est l'inefficacité dans la politique et dans le processus d'indemnisation des habitants et de libération des terrains, entraînant la perte des investissements privés<sup>430</sup>.

De plus, lors de l'étape d'élaboration du projet, les consultants de Sasaki n'ont pas reçu les informations nécessaires concernant 28 projets d'investissement privé à Thủ Thiêm effectués par les promoteurs vietnamiens par une mode de « construction d'infrastructures et de lotissement de terrains à vendre aux individus » (*phân lô bán nền*). La municipalité, au lieu de récupérer ces terrains, les a exclus de la limite du projet d'aménagement de Thủ Thiêm. En conséquence, ces quartiers ne se connectent pas au système des rues et avec les quartiers aménagés par Sasaki. Ceci oblige ainsi à la révision éventuelle du projet de Sasaki par l'Institut de l'aménagement de la ville, ce qui prolonge d'autant la réalisation de ce projet<sup>431</sup>.

Selon l'estimation des consultants de Edaw, après l'achèvement du projet de Thủ Thiêm de Sasaki, la superficie des bureaux à louer à HCMV aura augmenté de 500%, dont la plupart sont des bureaux de catégorie A<sup>432</sup>. Etablissant un plan d'investissement pour le

---

<sup>430</sup> Jusqu'en juin 2007, environ 100 sociétés, compagnies générales, vietnamiennes et internationales, ont pris contact avec le Bureau de gestion des investissements et de la construction de Thủ Thiêm. Cependant l'indemnisation des terrains s'effectue sur environ 53% des 690 ha de ce quartier (soit 2.200 milliards dongs des frais totaux d'indemnisation s'élevant à 13.000 milliards dongs).

<sup>431</sup> Tùng Quang, « Khu đô thị mới Thủ Thiêm – Ai phá nát quy hoạch ? » (Le nouveau quartier – Qui rompt le plan d'aménagement ?), Journal *Đại đoàn kết (Grande solidarité)*, daté du 25 et 26 octobre 2007, introduit par le journal en-ligne *Tuổi trẻ*.

<sup>432</sup> Au Vietnam, il n'existe pas encore de normes concernant la catégorisation des immeubles de bureaux. Les agences immobilières proposent les normes en consultant les normes internationales. Selon les agences immobilières, en dehors des critères techniques (parking, ascenseur, électricité, ventilation, communication), la localisation, la superficie de plancher et la gestion de biens immobilières sont les critères essentiels dans le contexte du Vietnam. Selon les chiffres de 2010 à HCMV, la location des immeubles de catégorie A est de 15 à 30% plus haute que celle de catégorie B, de 30% plus haute que celle de catégorie C. A voir : Vũ Lê, « Loay hoay tìm chuẩn xếp hạng văn phòng » (A la recherche des normes de catégorisation pour les immeubles aux bureaux), Journal en ligne *VnExpress*, daté du 7 août 2010.

projet de Thủ Thiêm, Edaw ne prévoit pas une stratégie destinée à limiter les investissements dans les autres quartiers de la ville afin de privilégier le développement immobilier dans ce nouveau centre. C'est la raison pour laquelle, pendant que les promoteurs doivent attendre encore les démarches de libération des terrains, la municipalité elle-même a différentes politiques qui affectent le futur de ce nouveau centre et du centre existant.

D'abord, la municipalité a décidé de ne pas déménager le centre administratif du centre existant vers le nouveau centre de Thủ Thiêm. Selon plusieurs experts, le nouveau centre se développera difficilement sans le centre administratif – le cœur de la ville. De nombreuses tours et immeubles à plusieurs étages ont poussé dans le centre existant durant les dernières années, comme la tour Bitexco à 64 étages, le Mê Linh Point, le complexe Kumho, le Vincom Center, alors que de nombreux autres sont déjà approuvés par les autorités ou en cours de construction. Ensuite, concernant le centre de finance de HCMV – la fonction la plus importante du nouveau centre de Thủ Thiêm -, le quartier au sud de la rue Hàm Nghi (limité par les rues Nguyễn Công Trứ - Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Bến Chương Dương – Pasteur dans l'arrondissement 1) est proposé aux banques, sociétés de bourse, associations financières, afin de l'aménager en « Wall Street » de HCMV. Selon les gestionnaires de ces établissements, en 2007 quand la fièvre foncière était encore très forte à HCMV, ils n'avaient pas l'idée d'investir à Thủ Thiêm, un des inconvénients de Thủ Thiêm étant le délai dans le processus de libération des terrains<sup>433</sup>.

En outre, plusieurs promoteurs comme la société coréenne LG choisissent Saigon sud ou Nhà Bè pour développer leurs projets au lieu de Thủ Thiêm, en raison de l'existence de meilleures infrastructures dans l'arrondissement 7 par rapport à l'arrondissement 2. Cette situation est prouvée le fait que la fièvre foncière de 2007 affecte particulièrement Saigon

---

<sup>433</sup> Hà Phan, « Giấc mơ Thủ Thiêm thành Thượng Hải có là hiện thực » (Le rêve de transformation de Thủ Thiêm en Thượng Hải, parvient-t-il à se réaliser?), Journal *Tiền Phong*, cité par la Revue en-ligne *Xây dựng* (Construction), daté du 11 juillet 2007.

Sud et les zones situées aux alentours ; plusieurs projets résidentiels de l'arrondissement 7 se sont vendus très vite, en comparaison de ceux localisés dans l'arrondissement 2.<sup>434</sup>

Compte tenu du retard des investissements privés dans le nouveau quartier urbain de Thủ Thiêm, le centre-ville actuel, avec ses conditions d'infrastructures prêtes et son image prestigieuse, est toujours un lieu de prédilection pour des investissements immobiliers privés. Sans politique spécifique de la municipalité pour promouvoir les investissements immobiliers à Thủ Thiêm, ce nouveau quartier aura des difficultés à voir le jour.

### ***III.3.2. Le centre-ville dans le Schéma directeur révisé de HCMV (2007)***

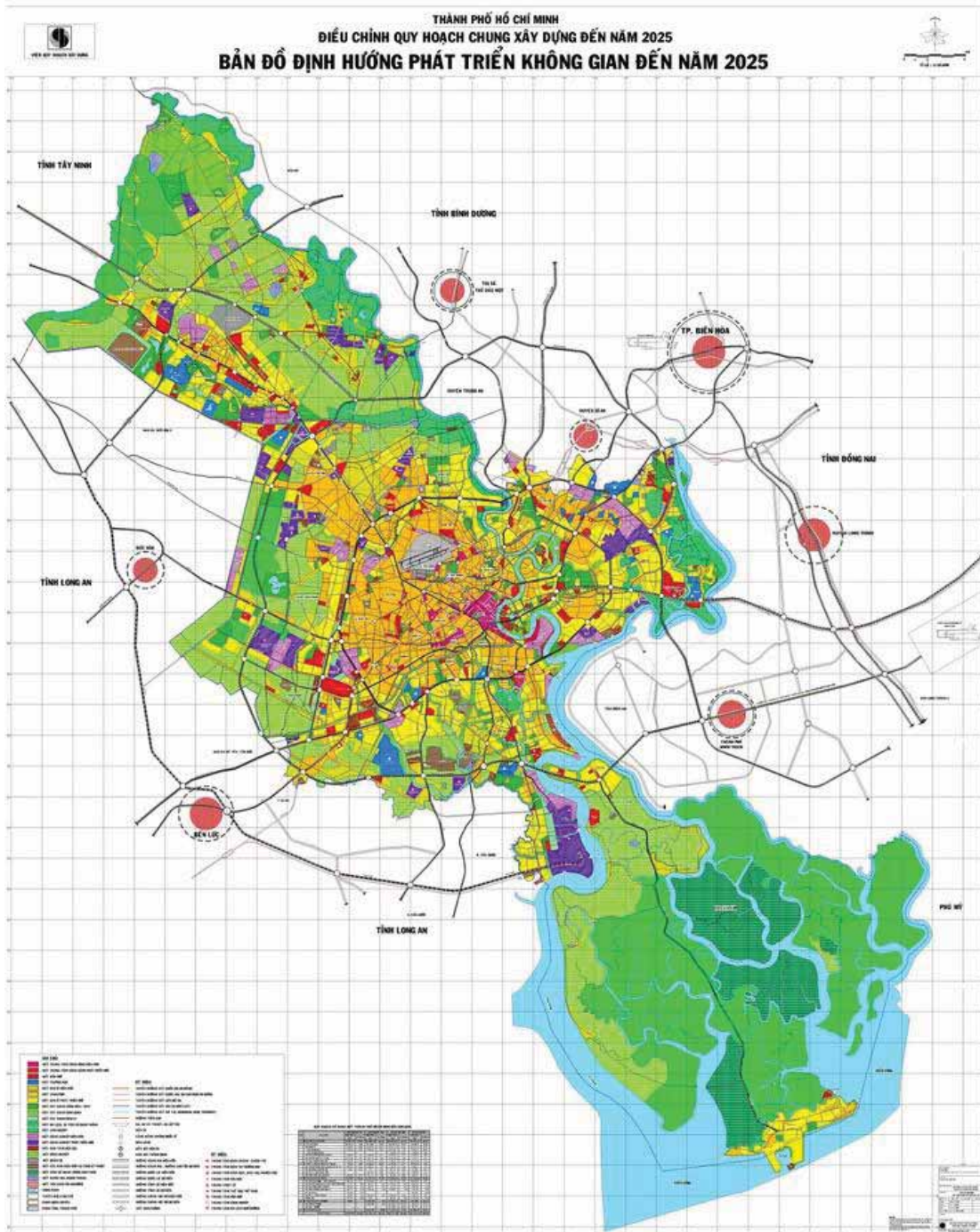
En 2006, la firme japonaise Nikken Sekkei, spécialisée en design urbain et figurant au premier rang international dans ce domaine, a été consultée par les autorités du Service de l'urbanisme et de l'architecture, lors de l'étape de révision du Schéma directeur de HCMV effectuée par l'Institut de l'aménagement de la ville.

Selon le rapport de Nikken Sekkei, un des problèmes du Master plan de HCMV de 1998 est le manque d'indication de la structure urbaine concernant la localisation des centres de la ville (il s'agit des CBD, des centres secondaires et des centres des villes-satellites). De plus, les catégories de l'utilisation du sol indiquées dans le Master plan de 1998 ne donnent pas d'instructions suffisantes pour promouvoir et contrôler les activités de développement urbain dans le futur, notamment, celles des secteurs de commerces et d'affaires. D'une part, les consultants japonais affirment la nécessité de développer un système des centres urbains nouveaux, y compris les centres secondaires et les centres des villes-satellites, pour recréer une structure urbaine d'une métropole de 10 millions d'habitants. D'autre part, les secteurs de commerce au niveau des unités de voisinage et ceux sous la forme de corridor le long des grandes artères sont également indispensables pour la fonction de la ville. Dans son schéma directeur proposé pour HCMV, Nikken Sekkei aménage ainsi le système des centres urbains (Carte III.3.3).

---

<sup>434</sup> *Ibid.*

Carte III.3.3. Schéma directeur révisé de HCMV pour l'an 2025, proposé par Nikken Sekkei (Source : SUAHCMV).





Le centre existant, par son héritage urbain colonial et par son paysage fluvial et aquatique est considéré comme le noyau potentiel d'une « métropole culturelle » dans la vision d'aménagement de HCMV. Selon Nikken Sekkei, la préservation et la mise en valeur des objets historiques de ce centre est important pour créer ce noyau culturel. En parallèle, l'amélioration des fonctions urbaines du centre est indispensable, y compris les systèmes d'infrastructures et la circulation urbaine.

En janvier 2011, dans la Décision du Premier ministre pour approuver la révision du Plan d'aménagement général de HCMV<sup>435</sup> établi par l'Institut d'urbanisme de la ville, « le centre général principal » se situe partiellement dans les arrondissements 1, 3, 4 et Bình Thạnh, avec les fonctions d'administration, de culture, d'histoire, de tourisme et de services multifonctionnels, occupant un territoire de 930 hectares. L'avenir du centre existant sera défini plus clairement par l'établissement des plans d'aménagement général des arrondissements et des « *phường* » et des plans de design urbain qui sont en cours.

### ***III.3.3. L'échec des plans d'urbanisme – Apparition du terme de « design urbain » dans la Loi de construction de 2003***

Alors que les plans d'urbanisme sont considérés comme inefficaces pour la gestion de l'architecture urbaine par les experts étrangers et vietnamiens, le terme américain de « design urbain » (*urban design* en anglais), depuis la Loi de construction de 2003 devient un des principaux outils d'urbanisme, et accompagne le plan général de construction urbaine, le plan détaillé de construction urbaine, et le plan de construction de l'agglomération rurale. Selon la définition fixée par cette loi, le terme de « design urbain » désigne la concrétisation des plans généraux et détaillés de construction urbaine en termes d'architecture urbaine, de paysage des zones fonctionnelles, des rues et d'autres espaces publics de la ville (chapitre 1, article 3 de cette loi). Ensuite, selon cette loi, il faut aborder la question de design urbain aux différents niveaux (chapitre 2, article

---

<sup>435</sup> Décision N°24/QĐ-TTg du Premier Ministre, datée du 6 janvier 2011, concernant l'approbation du Plan d'aménagement général de HCMV.

27) dans les plans généraux et détaillés de construction urbaine. A partir de mars 2003, sa mise en œuvre devient une des préoccupations majeures à régler pour l'aménagement des villes vietnamiennes<sup>436</sup>.

En août 2004, un des premiers colloques nationaux sur le design urbain était organisé à l'Université d'architecture de HCMV (UAHCMV), en coopération avec l'Université d'architecture de Hanoi. A HCMV, une équipe de jeunes enseignants, ayant suivi des études d'urbanisme et de design urbain à l'étranger, s'est lancée dans ce nouveau domaine. Un projet d'aménagement détaillé à l'échelle 1/500<sup>e</sup> pour 17 « îlots d'or » du centre existant a été étudié par une équipe d'enseignants de la Faculté d'aménagement de l'UAHCMV au nom de l'Union des architectes de HCMV. Au Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV, sous la pression des projets d'investissement privé dans le centre, notamment sur les sites prestigieux (près du Théâtre municipal, de l'Hôtel de ville, etc.), les jeunes gestionnaires ont engagé volontairement quelques études préliminaires en design urbain. Elles concernaient notamment une partie du centre existant dont l'étude du quartier composé par les boulevards Lê Lợi – Nguyễn Huệ - Hàm Nghi et le parc du 23 septembre, l'étude sur les quatre îlots autour du carrefour des boulevards Lê Lợi – Nguyễn Huệ, du boulevard Lê Lợi (avec des projets de tours de 40 étages du centre commercial Tax, de la tour à 50 étages sur le site de l'hôpital Saigon, de Lê Lợi Plaza), ou l'étude sur le quartier autour du Musée des Beaux-arts (l'ancien immeuble de Hui Bon Hoa). Quant aux équipes de l'Institut d'urbanisme de la ville, elles ont élaboré des projets de design urbain pour un quartier de villas coloniales et pour les rues NKKN-NVT élargies.

Cependant, demeurant sommaires, isolées et se faisant selon les besoins des projets réels proposés par les promoteurs privés, nationaux et étrangers, ces études étaient difficilement utilisables pour la gestion urbaine. A la différence du centre de la capitale Hanoi, où la pression des investissements privés est beaucoup moins importante, il fallait que HCMV se dote d'un plan de design urbain pour tout le centre existant de HCMV afin

---

<sup>436</sup> Instruction N°09/2003/CT-TTg du Premier Ministre, datée du 7 avril 2003, concernant le design urbain.

de gérer au mieux l'architecture urbaine et faciliter la gestion urbaine par les autorités. C'est la raison pour laquelle, en 2007, un concours international de design urbain pour le centre existant de HCMV a été organisé, sur le budget municipal, affirmant ainsi la volonté du Comité populaire de HCMV de réorganiser et de recréer l'image de l'espace central existant.

De plus, dès 2007, plusieurs textes réglementaires concernant l'architecture urbaine ont été approuvés, y compris la Circulaire du Ministère de la Construction concernant l'établissement des Réglementations de gestion d'architecture urbaine de 1<sup>ère</sup> catégorie (pour toute la ville) et de 2<sup>ème</sup> catégorie (pour les quartiers et les rues particuliers). Ces réglementations, tâches importantes à accomplir pour chaque municipalité, visaient à donner des directives aux promoteurs dans la réalisation des plans généraux et détaillés de construction urbaine. Cependant, jusqu'en 2011, aucune réglementation de gestion de l'architecture urbaine n'a été élaborée. Plusieurs experts jugent que cette tâche est trop ambitieuse par rapport à la capacité professionnelle actuelle des urbanistes vietnamiens. Une des tâches de l'équipe lauréate de ce Concours international était d'établir les réglementations de 2<sup>ème</sup> catégorie pour le centre existant de HCMV.

Par l'organisation de ce concours, la municipalité souhaitait voir appliquer le nouveau domaine de design urbain dans le contexte de HCMV pour trouver les solutions de qualité globale à l'échelle d'une métropole en voie de développement.

#### ***III.3.4. Compétition de design urbain pour le centre existant en 2007***

En mars 2007, le Comité d'organisation du Concours international « Idées du design urbain pour le centre existant élargi de HCMV » est créé. Le but de ce concours est de réviser le Plan détaillé de construction urbaine du centre à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> et d'établir le plan du design urbain pour ce centre. Les firmes spécialisées en design urbain les plus en vue au niveau international durant les années 2006-2007 sont invitées par le Comité d'organisation à participer à ce concours. Pendant six mois (de mai à novembre 2007), les

firmes vietnamiennes et internationales réalisent leurs projets, dont Nikken Sekkei (Japon), RTKL (EU), EDAW (EU, Hongkong), HOK (EU) et deux participants vietnamiens (Institut de l'aménagement urbain et rural - IAUR et Université d'architecture de HCMV - UAHCMV). Le jury composé d'experts internationaux et vietnamiens spécialisés en design urbain, après une semaine de travail en novembre 2007, choisit la firme Nikken Sekkei du Japon en tant que lauréat du concours. La firme américaine RTKL gagne le deuxième prix, et l'Institut de l'aménagement urbain et rural (Hanoi) le troisième prix.

Selon le Service de l'urbanisme et de l'architecture dans son rapport au Comité populaire de HCMV sur le Concours international du design urbain<sup>437</sup>, les projets du centre existant proposés par les différents participants présentent certains points communs.

D'abord, la plupart des projets limitent et contrôlent le développement immobilier dans le secteur d'administration et du centre d'affaires, mais les points de vue des participants diffèrent quant au développement du cœur historique du centre existant. Si Nikken Sekkei (Illustration III.3.1) renonce aux projets architecturaux déjà construits ou approuvés (comme les hôtels Sheraton et Caravelle), RTKL (Illustration III.3.2) retient les développements majeurs, en limitant le développement dans les quartiers voisins. La proposition de RTKL est plus flexible que celle de Nikken Sekkei, en acceptant les tours dans certaines parties du centre historique, comme autour du Marché Bến Thành, le long des boulevards Nguyễn Huệ, Lê Lợi et Hàm Nghi. Dans les projets de RTKL et de Nikken Sekkei, les développements de tours sont particulièrement privilégiés le long du parc du 23 septembre pour dégager le centre des investissements immobiliers. Le projet de l'IAUR propose l'aménagement de tours de 20 à 30 étages le long des boulevards Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Hàm Nghi, Hai Bà Trưng (la conception des façades des podiums de ces immeubles doit être en harmonie avec l'échelle humaine), tandis que les podiums des bâtiments autour de la place de l'ancien Hôtel de ville sont suggérés de la même

---

<sup>437</sup> Rapport N°5092/SQHKT-QLPTKG du Service de l'urbanisme et de l'architecture au Comité populaire de HCMV, daté du 14 décembre 2007, concernant les résultats du Concours international des Idées de design urbain pour le centre existant élargi de HCMV et les étapes suivantes.

hauteur que cet édifice patrimonial. Un des points particuliers du projet de l'IAUR concerne les deux tours prévues à l'emplacement de l'hôpital de Saigon qui seront les points de repère depuis le parc du 23 septembre, tandis que la façade du Marché Bến Thành sera conservée lors de la reconstruction de ce marché avec deux étages en sous-sol et cinq étages élevés. Sur le boulevard Lê Duẩn, des tours s'élèveront à côté du bâtiment Shell et des espaces ouverts seront élargis sur l'autre côté du boulevard, tout en préservant l'immeuble au N°8-12 de style architectural typique des années 1960-70 de Saigon (Illustration III.3.3). Quant aux propositions d'Edaw et de l'UAHCMV, elles essaient d'équilibrer les développements immobiliers entre le cœur historique du centre et les secteurs des ports à déplacer et de Ba Son, en aménageant ainsi un quartier de tours au sud ou au nord du parc de 23 septembre (Illustration III.3.4 et III.3.5).

A l'inverse de ces projets, le projet de HOK met l'accent sur la caractérisation et le renforcement des secteurs de tours du centre d'affaires, notamment dans le cœur historique du centre, au lieu de dégager les investissements immobiliers vers les nouveaux secteurs élargis du centre (ce qui est peut-être un point négatif selon le jury) (Illustration III.3.6). Les secteurs situés dans le triangle des Rois (boulevards Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Hàm Nghi) et du boulevard Nguyễn Huệ jusqu'à la rue Đồng Khởi, le long du boulevard Hàm Nghi seraient les secteurs les plus hauts du centre d'affaires (plus de 120 mètres ou 35 étages), dont la plus haute tour de l'arrondissement 1 serait aménagée à l'emplacement des tours Bến Thành de Bitexco, en face du marché Bến Thành. Les secteurs autour du Marché Bến Thành sur les parcelles des compartiments chinois et les nouveaux quartiers sur le boulevard Lê Lợi prolongé accueilleraient des tours de 35 étages (120 mètres). Les quartiers situés au sud du boulevard Hàm Nghi, à Ba Son et le quartier civil sur le boulevard Lê Duẩn seraient de 60 mètres de hauteur (17 étages). Ceux situés le long des rues Điện Biên Phủ, Hai Bà Trưng, Nguyễn Thị Minh Khai et Nam Kỳ Khởi Nghĩa sur les parcelles des villas coloniales et le quartier religieux au sud du zoo auraient 10 étages au maximum. En conséquence, la morphologie des quartiers traditionnels et de villas coloniales serait totalement transformée en tours et en

immeubles à plusieurs étages, alors que les secteurs du nouveau port et du port au sud seraient réservés aux développements de hauteur moyenne et basse (de 20 à 32 mètres ou à 6-9 étages).

**Illustration III.3.1.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei : a. Master Plan ; b. Perspective (Source : SUAHCMV).

a.



b.

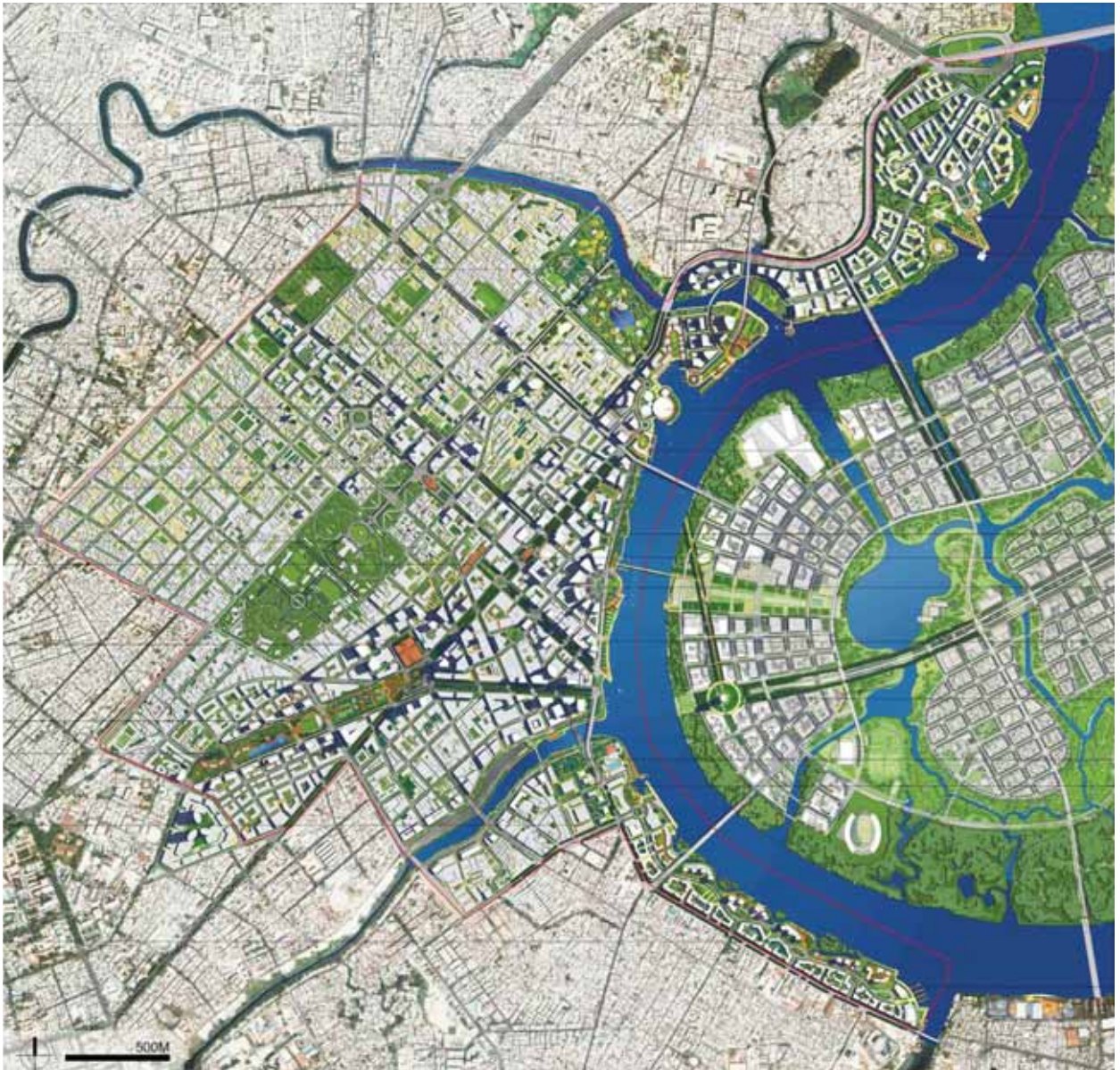


**Illustration III.3.2.** Projet de conception du centre existant, proposé par RTKL : a. Maquette du projet ;  
b. Master Plan (Source : SUAHCMV).



a.

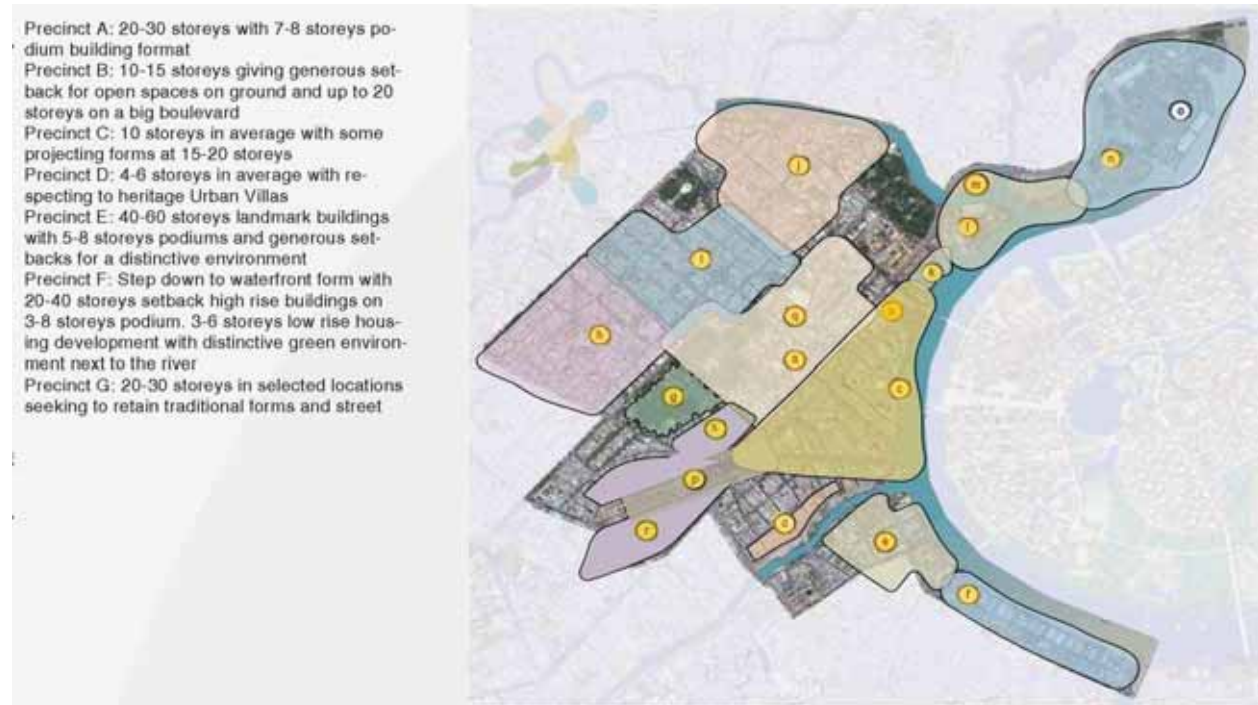
b.





**Illustration III.3.3.** Projet de conception du centre existant, proposé par l'IAUR : a. Le plan de zonage ;  
b. Conception du boulevard Nguyễn Huệ ; c. Master Plan (Source : SUAHCMV).

a.



b.



c.



**Illustration III.3.4.** Projet de conception du centre existant, proposé par Edaw (Source : SUAHCMV).



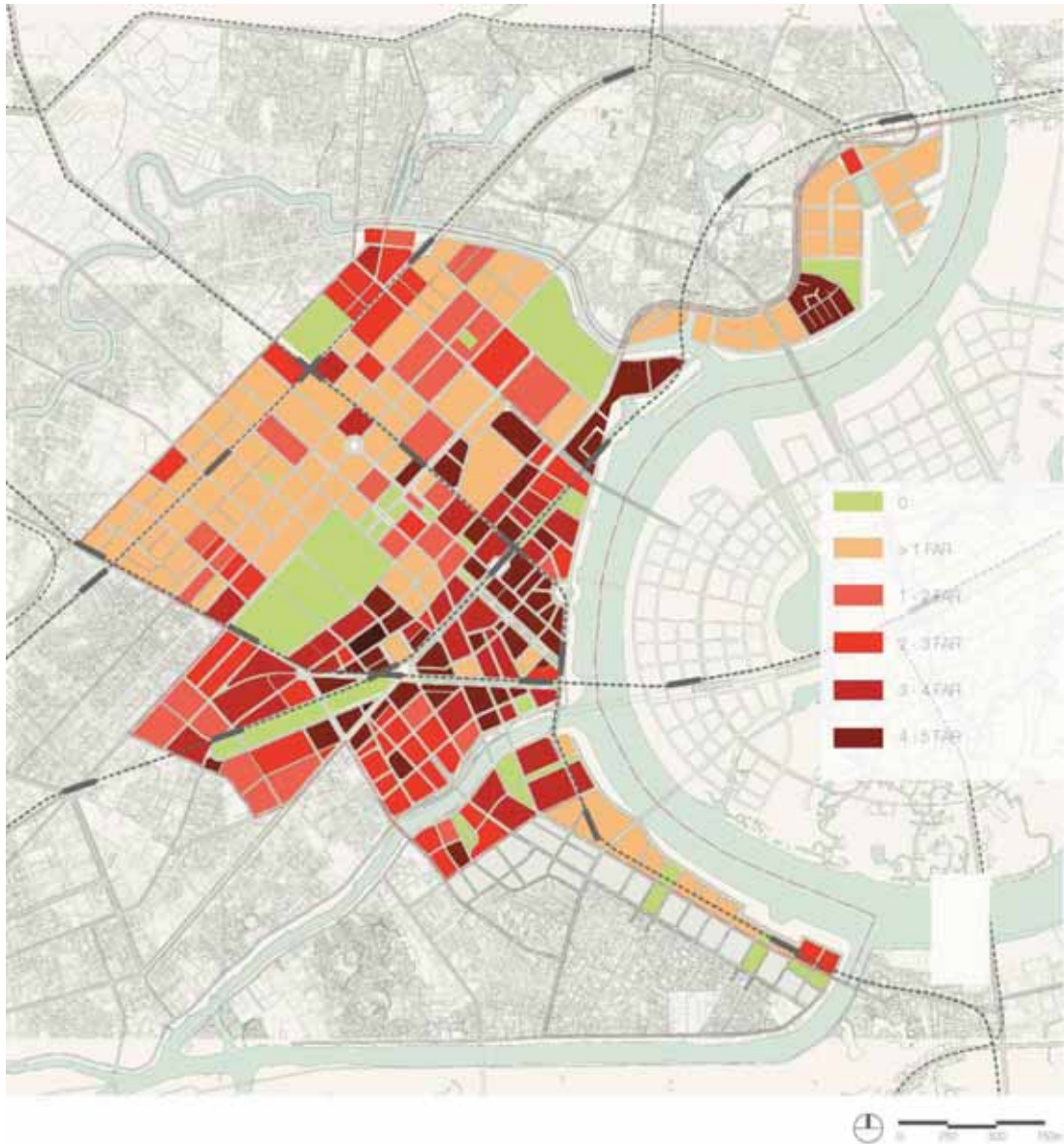
**Illustration III.3.5.** Projet de conception du centre existant, proposé par l'UAHCMV (Source : SUAHCMV).



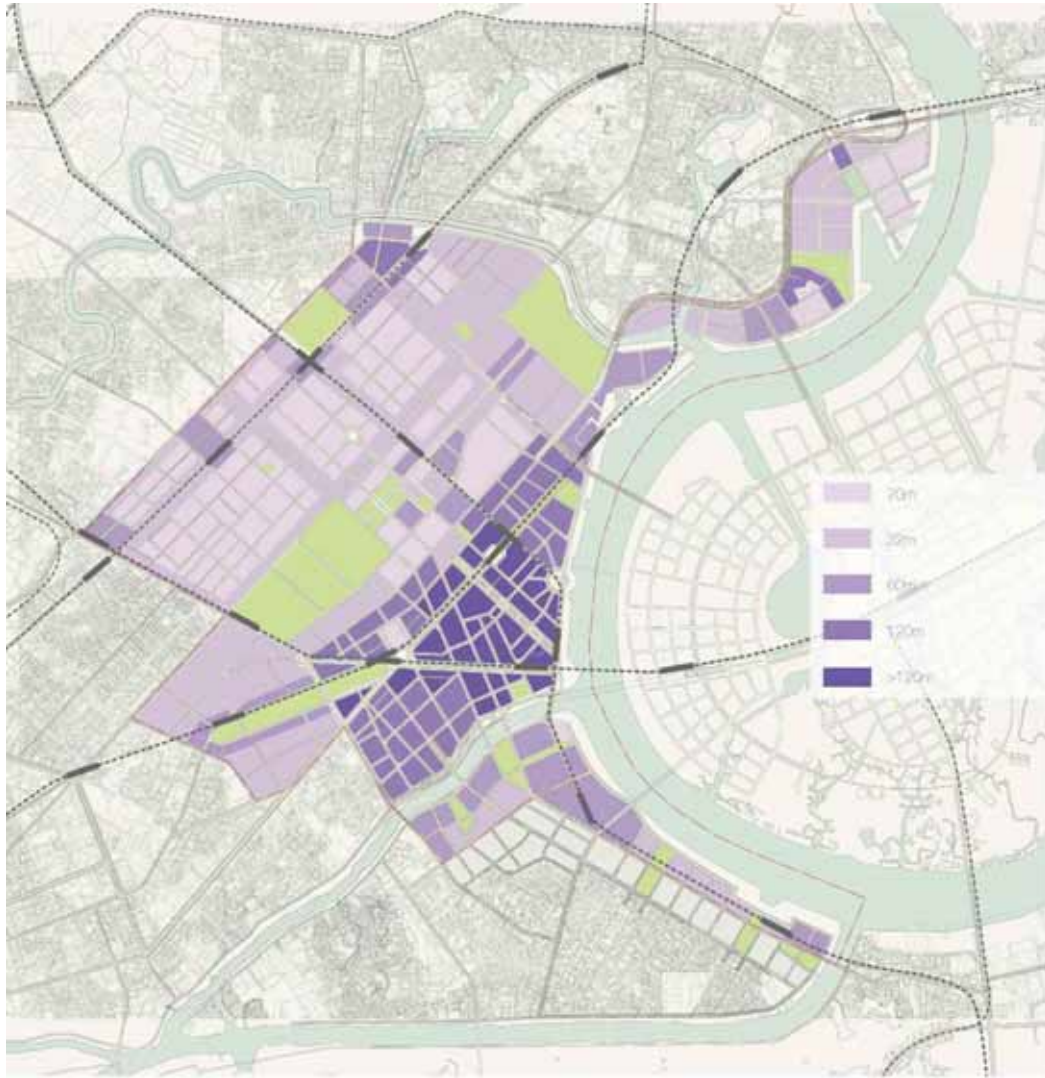
**Illustration III.3.6.** Projet de conception du centre existant, proposé par HOK : a. Master Plan ; b. Plan d'aménagement de densité de construction ; c. Plan d'aménagement d'hauteur maximale (Source : SUAHCMV).

a.





b.



c. 

Deuxièmement, pour dégager l'espace central de la pression de l'investissement privé, presque tous les projets proposent de nouveaux développements immobiliers le long de la rive Ouest de la rivière de Saigon sur les nouveaux sites libérés, comme à Ba Son, au Nouveau port et au Port de Saigon, les mettant en relation avec l'aménagement du nouveau centre Thủ Thiêm. Le projet de l'IAUR considère cette zone comme une zone de tours d'affaires et d'espaces ouverts d'extension du centre, tout en insérant des activités de loisirs sur l'eau. La hauteur des bâtiments dans la partie centrale adjacente au centre existant serait limitée (par exemple, les façades des podiums sont de 8 étages et le rehaussement des parties arrière va jusqu'à 20 ou 30 étages), alors que la zone du nord serait composée de tours à 20-40 étages et de villas au bord de la rivière. Dans le quartier Ba Son, la typologie architecturale des anciens ateliers demande à être particulièrement étudiée pour préserver ce type d'architecture industrielle de l'époque coloniale. Quant au projet de RTKL, la plupart des tours se concentrent au bord de la rivière, notamment autour des places importantes comme celle de Mê Linh, à Ba Son et à l'extrémité du boulevard Hàm Nghi, près de la tour Bitexco de 60 étages.

Troisièmement, tous les projets mettent également l'accent sur l'ouverture du centre existant sur la rivière de Saigon, en améliorant la connexion des quartiers centraux avec la rive par l'aménagement des nouveaux espaces publics le long de cet espace, par exemple, celui du boulevard Tôn Đức Thắng du boulevard Hàm Nghi à la place Mê Linh, transformé en esplanade riveraine.

Quatrièmement, le prolongement du boulevard Lê Lợi jusqu'à Ba Son est une proposition que tous les sept participants affirment et que le Jury du concours apprécie. Cette initiative vise à orienter les développements immobiliers au nord, via la rivière de Saigon et à élargir le centre existant vers le nord.

Cinquièmement, l'aménagement du transport public (le bus, le tramway) et des rues souterraines serait renforcé pour diminuer la place des véhicules privés dans le centre, ceux-ci provoquant des embouteillages, alors que les rues piétonnes desserviraient les



quartiers centraux. Les projets de Nikken Sekkei et de l'IAUR ont ce point en commun. Cependant, l'IAUR propose encore l'aménagement des rues surélevées dans le centre, ce qui est discutable en termes de préservation du paysage des quartiers historiques, pour céder la place aux espaces verts et aux rues piétonnes. Ensuite, le Parc du 23 septembre serait conservé totalement avec l'aménagement de certains établissements culturels et les tours de bureaux et de commerce autour de ce parc. L'IAUR recrée encore l'image de l'ancien chemin de fer de l'époque coloniale française qui était sur l'emplacement de ce parc jusqu'au début des années 1990, par le biais d'espaces de verdure et de surfaces d'eau, comme ils le font pour recréer l'image de l'ancien arroyo sur le boulevard Nguyễn Huệ.

Finalement, les propositions, qui sont les plus appréciées par le Jury du concours, notamment celle de Nikken Sekkei, mettent l'accent sur la préservation du quartier de villas coloniales (spécialement dans les *phường* 6 et 7). La limitation de la hauteur maximale et la préservation de la morphologie urbaine de ce quartier, avec une hauteur et une densité de construction basses et la verdure le long des rues et dans les jardins des villas, devrait être assurés pour préserver ce quartier d'identité exceptionnelle de la ville. Cependant, l'IAUR propose des immeubles de 10 étages le long du parc en face du Palais de la Réunification, ce qui ne correspond pas à la Réglementation actuelle pour les quatre îlots de ce quartier<sup>438</sup>.

Le lauréat du concours gagne aussi un contrat d'établissement du plan de design urbain pour le centre existant. Il s'agit de l'élaboration des réglementations de gestion de l'architecture urbaine de 2<sup>ème</sup> catégorie (selon la Circulaire du Ministère de la construction en 2007 que nous avons mentionnée plus haut) pour tous les îlots dans le territoire du centre existant élargi, indiquant les normes d'urbanisme pour chaque parcelle. Il doit également concevoir les plans de design urbain pour les espaces publics de certains secteurs spéciaux du centre, tels que la rive ouest de la rivière de Saïgon, le

---

<sup>438</sup> Voir chapitre III.1.3 de cette thèse, concernant la réglementation sur les quatre îlots en face du Palais de la Réunification à HCMV.

CBD, le parc du 23 septembre. En outre, il doit effectuer la division des zones architecturales caractérisées, l'orientation du développement spatial de l'architecture urbaine et l'orientation de l'organisation de la circulation urbaine, notamment celle du transport public.

En conclusion, à part la proposition de la firme HOK, qui est différente des autres projets, car elle déprécie les valeurs économiques des nouvelles zones du centre élargi (dans les ports déplacés et à Ba Son) et met l'accent sur la reconstruction du centre existant en centre d'affaires de tours, la plupart des projets insistent sur la nécessité de préserver la morphologie du centre existant, notamment les quartiers de compartiments chinois (RTKL et Nikken Sekkei) et les quartiers de villas coloniales. Certains autres projets, comme ceux de l'IAUR et l'EAHCMV, essaient de recréer l'image de la ville de Saïgon à l'époque précoloniale et coloniale, avec les arroyos, le chemin de fer, les ateliers de Ba Son, etc. Ces initiatives prouvent une tendance à la préservation de la typo-morphologie historique de l'espace central, une des caractéristiques importantes d'une ville comme Hô Chi Minh-Ville.

### ***III.3.5. Projet lauréat de Nikken Sekkei (Japon)***<sup>439</sup>

Le projet lauréat du Concours international des Idées de design urbain pour le centre existant de HCMV a été élaboré par une équipe multidisciplinaire de la firme Nikken Sekkei (Japon). Ce projet met l'accent sur la préservation de l'héritage historique et culturel, dont la typologie et la morphologie urbaine historique sont des expressions matérielles, considérées comme un des facteurs d'attraction les plus importants du centre de HCMV. L'auteur du projet apprécie hautement les valeurs du patrimoine urbain de l'époque précoloniale et coloniale dans le développement du centre, et affirme la nécessité d'équilibrer le contrôle et l'encouragement des investissements immobiliers. La conception de ce projet se base sur trois volets pour l'aménagement de l'espace central :

---

<sup>439</sup> Rapport sur la proposition de Nikken Sekkei pour le Concours international du design urbain conceptuel pour le centre existant de HCMV, 2007.

la dignité par la création d'un centre-ville diversifié et énergique en préservant son héritage urbain, le confort pour les citoyens, les visiteurs et les touristes, et l'écologie par un environnement sain et sécuritaire, par l'harmonie avec la nature, et par la préservation des espaces verts.

Dans le plan du zonage proposé dans le projet de Nikken Sekkei, le centre existant de HCMV est divisé en dix zones fonctionnelles (Carte III.3.4). D'abord, située au cœur du centre existant, la zone historique de tourisme et d'affaires concentrerait les immeubles de bureaux, de commerces, d'hôtel le long des boulevards Lê Lợi, Hàm Nghi, en préservant un tissu des petites parcelles des vieux compartiments chinois dans les petites rues. Ensuite, reliant le nouveau parc culturel nouvellement aménagé sur l'ancien Jardin botanique et zoologique (au milieu duquel serait construit un nouvel Opéra) avec le Parc culturel de la ville, la zone du parc historique et culturel comprendrait les grandes parcelles des immeubles administratifs et de bureaux dont plusieurs sont de style colonial. Plus loin au nord, une zone de complexes d'éducation et d'affaires se trouve au milieu de deux zones résidentielles vertes historiques de villas construites à l'époque coloniale et à l'époque américaine. Une zone de résidences, de commerces et d'affaires serait aménagée à l'ouest avec la construction, le long du parc du 23 septembre, d'immeubles de grande hauteur, en arrière desquels se situeraient les quartiers résidentiels de maisons-tubes au milieu d'espaces verts publics. S'étendant du sud de la rue Hàm Nghi jusqu'à l'arroyo Bến Nghé, le quartier de finance actuel serait transformé en zone mixte de commerces et d'affaires. Comme dans les autres quartiers proposés dans ce projet, les jardins et cours à l'intérieur des îlots seraient mis en valeur et aménagés.

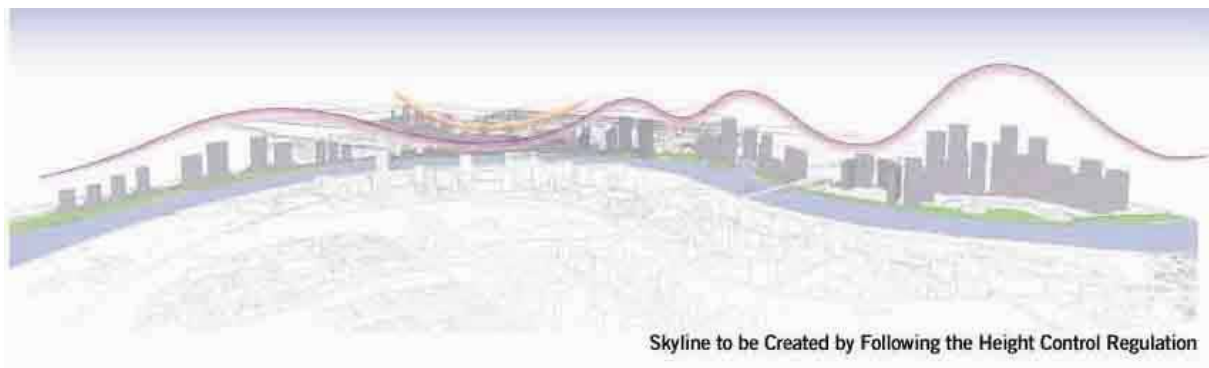
**Carte III.3.4.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan du zonage (Source : SUAHCMV).



Un des points intéressants mis en relief dans ce projet est la création d'une silhouette du centre existant le long de la rivière de Saigon (Illustration III.3.7), notamment par le redéveloppement des terrains portuaires de Saigon. Au nord de cette nouvelle délimitation du centre actuel définie par le Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV en 2007, les terrains du Nouveau port de Saigon se transforment en nouveau centre urbain avec un complexe de commerces et d'affaires de grande dimension qui constitue une silhouette symbolique et un accès à l'eau unique. Ces terrains sont adjacents au quartier commercial et résidentiel de Saigon Pearl. Une autre zone riveraine de commerces et d'affaires à haute densité de construction serait aménagée sur les terrains de la Marine et de Ba Son, créant ainsi une silhouette symbolique qui s'abaisse vers la rivière. De plus, un réseau d'espaces verts serait aménagé comme une « éco-ceinture » le long de la rive ouest de la rivière de Saigon. Les auteurs de ce projet mettent en outre l'accent sur les rues piétonnes qui assurent les champs visuels entre ces zones et les quartiers voisins (comme la station de métro de Vãn Thánh, le pont de Thủ Thiêm, le

Théâtre de Thủ Thiêm). Plus loin au sud, sur la zone portuaire allant de Saigon à Khánh Hội, un parc borderait une zone de commerces, d'affaires et résidentielle, desservie par un réseau piéton et par des places publiques, alors que des quartiers mixtes de commerces et de résidences longeraient la rue Nguyễn Tất Thành. Les champs visuels depuis la rivière de Saigon jusqu'aux quartiers intérieurs seraient ainsi dégagés grâce à un système de voies piétonnières perpendiculaires à la rivière et à la rue Nguyễn Tất Thành.

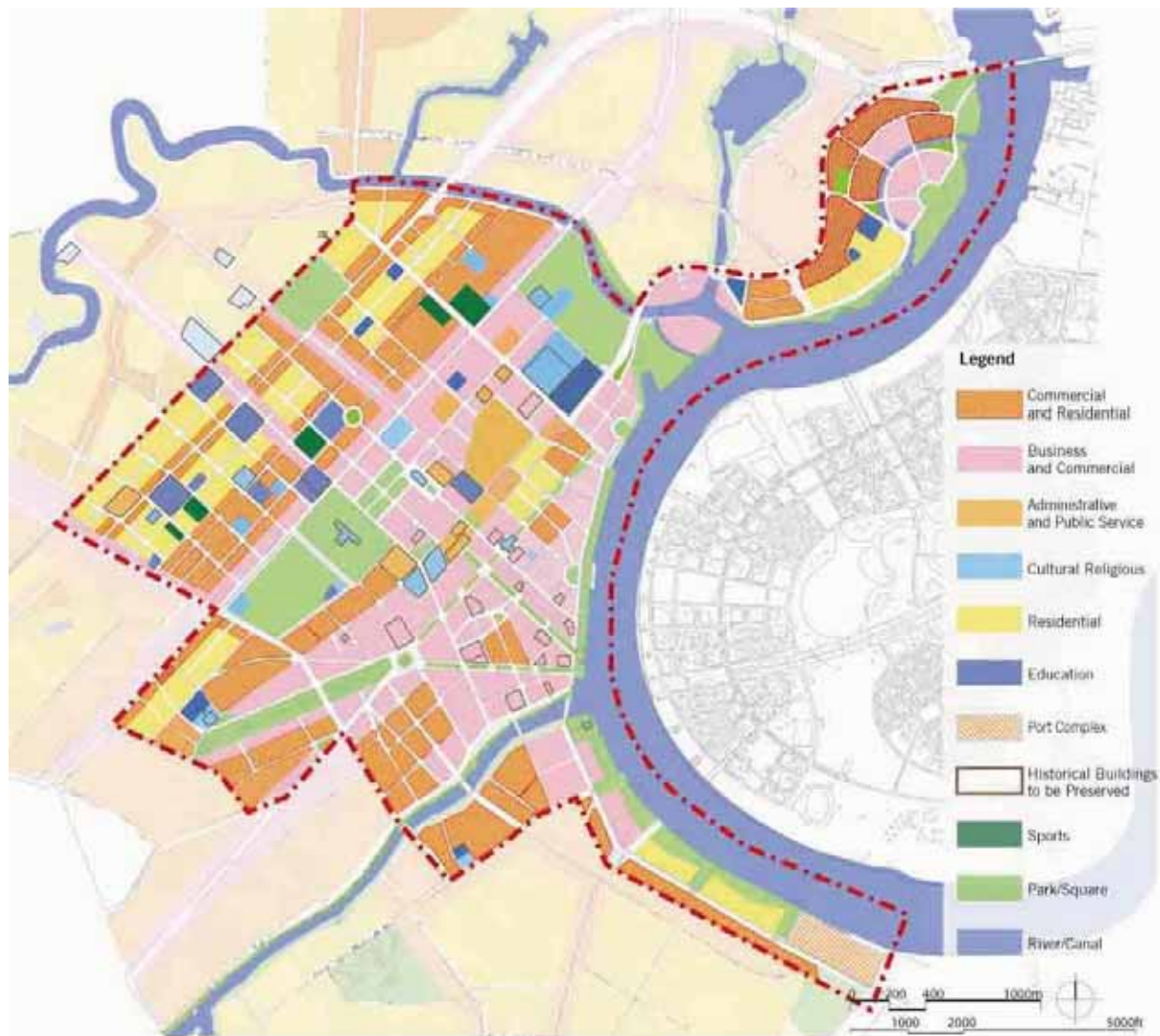
**Illustration III.3.7.** La silhouette du centre existant, proposé par Nikken Sekkei (Source : SUAHCMV).



En termes d'utilisation du sol (Carte III.3.5), la fonction de commerces et d'affaires dominerait dans l'espace central actuel, délimité dans la partie nord par la rue Nguyễn Thị Minh Khai, au sud par la rivière de Saigon et de l'arroyo Bến Nghé, les îlots autour du parc du 23 septembre à l'ouest et Ba Son à l'est. L'autre fonction commerciale et résidentielle serait implantée notamment au sud du parc Tao Đàn et du Palais de la Réunification, le long de la rue Lý Tự Trọng, dans les quartiers de Chợ Cũ, Bùi Viện, Nguyễn Thái Bình – Nguyễn Thái Học et dans quelques îlots sur le boulevard Lê Lợi prolongé. Certains îlots situés souvent dans le Plateau, accueilleraient les fonctions de culture, de religion, d'administration et d'éducation. Le quartier de villas conserverait sa fonction résidentielle, cependant, pour répondre aux besoins d'investissement immobilier, les parcelles situées le long des rues Điện Biên Phủ, Nguyễn Đình Chiểu, Võ Văn Tần, le long du côté est de la rue Phạm Ngọc Thạch, du côté ouest de la rue Phùng Khắc Khoan, et le long du bord de l'arroyo Nhiêu Lộc – Thị Nghè, seraient à usage mixte : résidentiel et commercial. Les parcelles situées le long des rues Hai Bà Trưng,

Nam Kỳ Khởi Nghĩa et Cách Mạng Tháng Tám seraient réservées aux commerces et aux affaires, fonction qui s'étendrait vers la rue Nguyễn Hữu Cảnh au nord et vers la rue Nguyễn Tất Thành au sud.

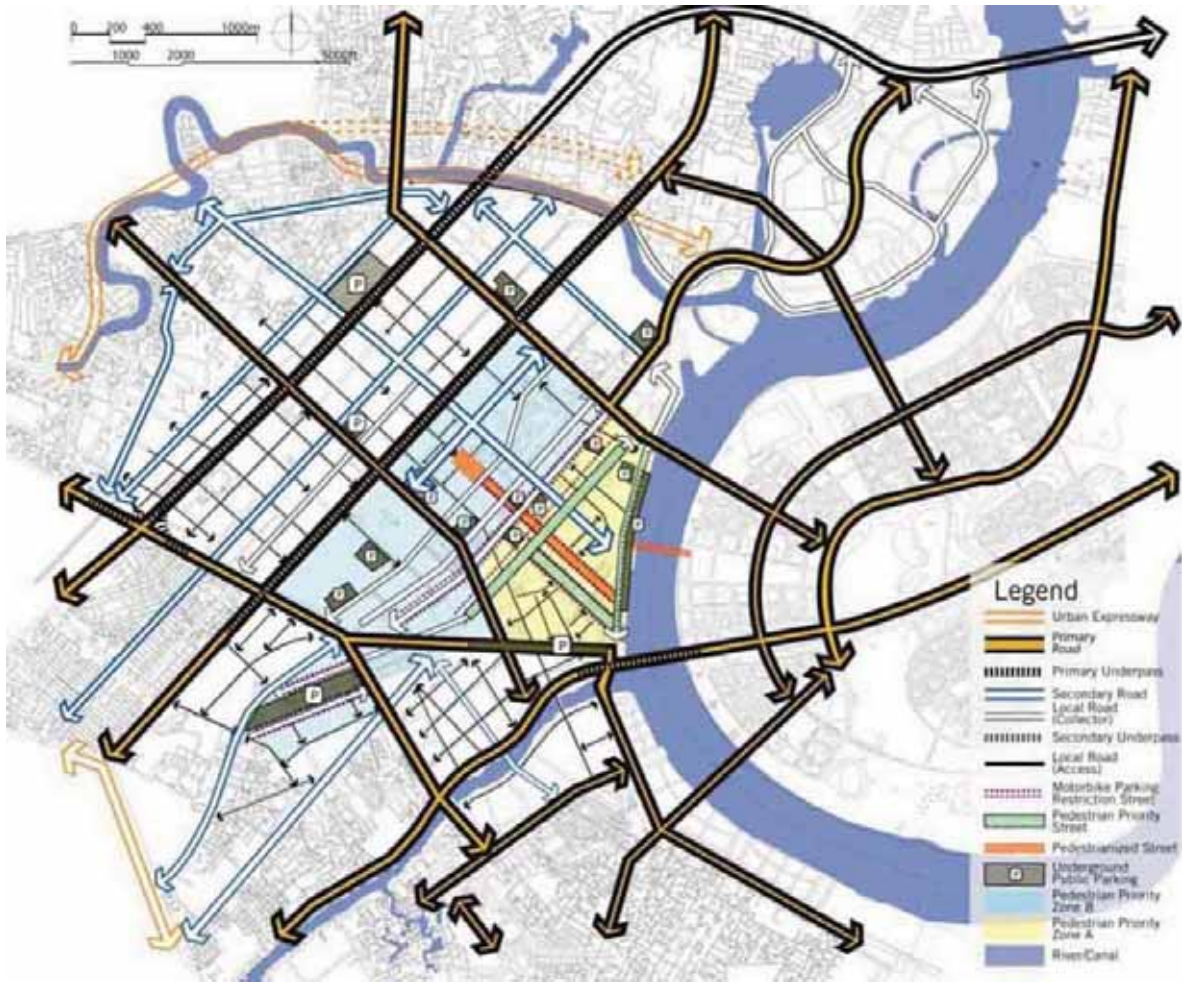
**Carte III.3.5.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan d'utilisation du sol (Source : SUAHCMV).



Considérant le réaménagement du réseau routier comme une des démarches les plus importantes pour faciliter la circulation dans le centre existant et renforcer les activités, le projet de Nikken Sekkei hiérarchise les voies : autoroute, rues de première catégorie, rues souterraines de première catégorie, rues de deuxième catégorie, rues locales pour la

collecte et pour l'accès (Carte III.3.6). L'aménagement d'un réseau du transport public (réseau de métro, de tramway, de bus express) est aussi une préoccupation de ce projet.

**Carte III.3.6.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan d'aménagement du réseau routier (Source : SUAHCMV).



L'aménagement des rues principales tient une place importante dans le plan de design urbain du centre existant, la transformation de certaines rues (Đông Khởi, Tôn Đức Thắng, Nguyễn Huệ, Lê Lợi) en rues préférentiellement piétonnières contribuant à la mise en valeur de cet espace central. Ainsi la rue Đông Khởi deviendrait une rue commerciale et touristique piétonnière ; la rue Tôn Đức Thắng serait quant à elle dotée de deux niveaux : celui souterrain réservé à la circulation automobile et au parking, celui sur le sol réservé aux piétons et à une ligne de tramway, facilitant l'accès à la rivière de

Saigon. Les boulevards Nguyễn Huệ et Lê Lợi seraient des boulevards piétonniers : le boulevard Nguyễn Huệ deviendrait un symbole de la vie civile des habitants de HCMV et le boulevard Lê Lợi, dont une nouvelle partie se prolongerait jusqu'à Ba Son, garderait son caractère historique avec ses façades architecturales locales par le biais d'un contrôle esthétique, la verdure au milieu et aux abords de ce boulevard. De la même manière, le boulevard Lê Duẩn ferait l'objet d'un contrôle esthétique des façades historiques, l'accent étant mis sur l'architecture de style colonial français et la verdure des jardins. L'équipe de Nikken Sekkei propose deux rues souterraines au-dessous des rues Điện Biên Phủ et Nguyễn Thị Minh Khai pour réduire le trafic dans le cœur du centre.

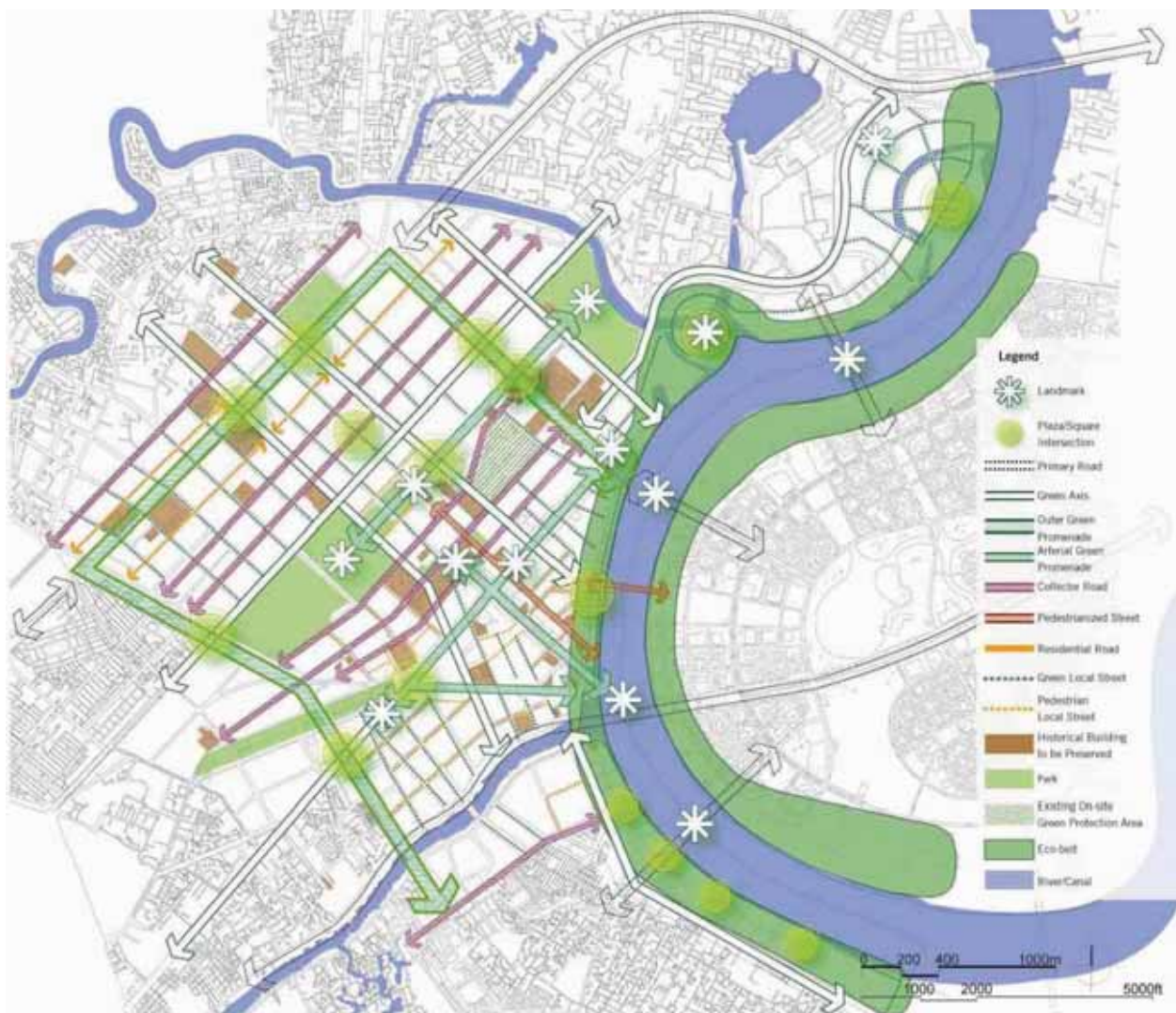
Le projet propose un système d'espaces verts, d'espaces ouverts et de paysage urbain, avec des repères paysagers qui sont les bâtiments prestigieux à préserver ou les nouveaux ponts (Carte III.3.7). Hormis les places existantes du centre, les nouvelles places ou intersections sont mentionnées dans ce plan, toutefois, une conception paysagère détaillée n'est pas proposée pour ces espaces. Trois promenades vertes périphériques et quatre promenades vertes axiales seraient aménagées, notamment sur les boulevards importants tels que Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Hàm Nghi, Lê Duẩn. La rue Đồng Khởi deviendrait une rue piétonnière et les autres petites rues piétonnières seraient dispersées dans les quartiers du centre. Le site de l'Hôpital de l'Enfance est considéré comme un espace vert existant à protéger. Une éco-ceinture serait aménagée le long de la rivière de Saigon.

Sur le plan de conservation de quartiers urbains et de bâtiments de valeur historique, 13 bâtiments historiques sont classés de grade A à préserver, autour desquels il conviendrait de contrôler la hauteur des bâtiments, de sorte que le champ visuel ne soit pas affecté (Carte III.3.8). Trois zones de contrôle du champ visuel historique sont délimitées pour contrôler la limite de hauteur des bâtiments construits autour de trois édifices prestigieux : l'ancien Hôtel de ville, la Cathédrale de Notre-Dame et le Palais de la Réunification. Un secteur de contrôle du paysage historique est délimité, comprenant les édifices prestigieux de l'ancien Plateau et le secteur catholique de l'époque coloniale française. Les quatre axes paysagers historiques sont la rue Đồng Khởi et les boulevards

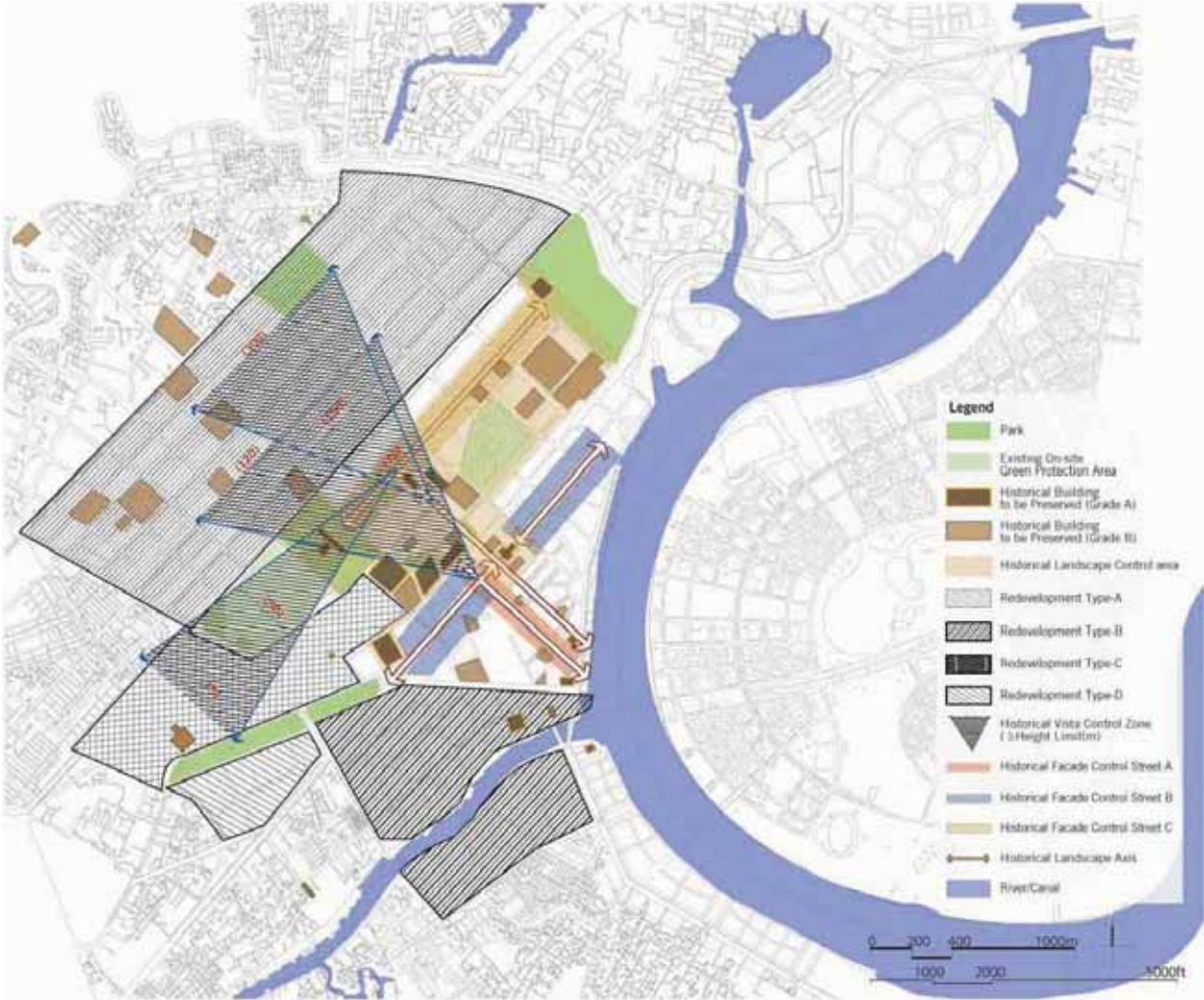


Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Lê Duẩn ; les façades historiques sur trois boulevards seraient préservées et mises en valeur. En outre, quatre secteurs à rénover (quartier de villas coloniales, quartiers Nguyễn Thái Bình et du sud de l'arroyo Bến Nghé, quartier du nord du parc du 23 septembre, quartier Bùi Viện) font référence pour élaborer les directives de rénovation.

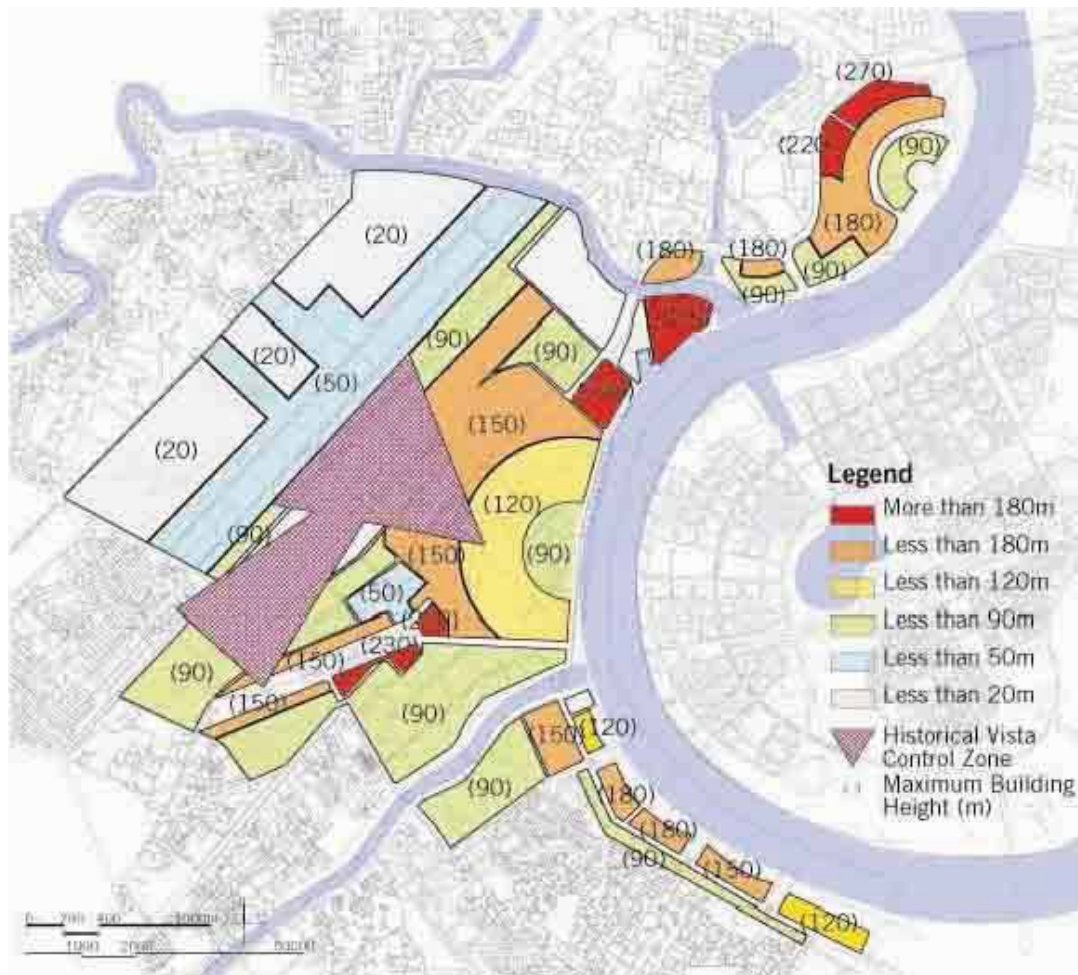
**Carte III.3.7.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan d'aménagement du système d'espaces verts, d'espaces ouverts et de paysage urbain (Source : SUAHCMV).



**Carte III.3.8.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan de conservation de quartiers urbains et de bâtiments de valeur historique (Source : SUAHCMV).



**Carte III.3.9.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan d'aménagement d'hauteur maximale des constructions (Source : SUAHCMV).



Ce projet de conception de design urbain vise à réglementer la hauteur maximale des constructions dans le centre (Carte III.3.9). Selon la proposition de Nikken Sekkei, la hauteur maximale du centre serait de 270m à Tân Cảng, de 230 m à Ba Son et dans la partie sud-est du parc du 23 du septembre. Ensuite, la hauteur maximale de 180 mètres est définie pour les quartiers de Tân Cảng, Saigon Pearl, une partie sud du boulevard Lê Duẩn, les parcelles le long du parc du 23 septembre, et pour la zone portuaire de Saigon. Puis, la hauteur maximale de la partie sud de la rue Lê Thánh Tôn jusqu'à la rivière de Saigon serait réduite, passant de 120 mètres à 90 mètres. Le dégagement des tours vers les nouveaux secteurs à développer (Tân Cảng, Ba Son, port de Saigon et parc du 23 septembre) vise à réduire l'impact des investissements immobiliers sur la préservation

des bâtiments historiques, en créant une silhouette symbolique pour l'espace central existant. Une hauteur maximale de 90 mètres serait ainsi permise pour les autres secteurs du centre, particulièrement à partir de la rue Nguyễn Thị Minh Khai jusqu'à l'arroyo Bến Nghé. Dans le quartier de villas, la hauteur maximale pourrait atteindre 50 mètres pour les parcelles situées le long des rues Võ Văn Tần, Nguyễn Đình Chiểu, Nam Kỳ Khởi Nghĩa et Phạm Ngọc Thạch, Hai Bà Trưng, Phùng Khắc Khoan, et 20 mètres pour le reste. En outre, les zones de contrôle du champ visuel seraient fixées par les édifices prestigieux : l'Hôtel de ville et le Palais de la Réunification.

Au sujet de l'aménagement paysager, ce plan propose des solutions pour les axes paysagers et le parc du 23 septembre du centre existant. Les directives de design urbain sont élaborées pour les boulevards Nguyễn Huệ et Lê Lợi ; elles portent notamment sur les hauteurs des parties principales des tours (podiums, jardins sur les toits, auvents, balcons, arcades), le recul des parties principales par rapport à la ligne de propriété, la finition des toitures, le design des façades, et la connexion avec l'espace souterrain. Pour le podium, il est souligné l'importance de préserver les façades de style colonial français, les toitures alignées, les arcades pour les piétons au rez-de-chaussée, les derniers étages en recul pour assurer les balcons, la verdure sur les balcons et dans les jardins sur les toits, pour reproduire un paysage urbain historique de Saigon. Quant aux tours construites sur ces boulevards, les façades des tours pourraient être conçues librement, en offrant une surface vitrée maximale, tout en évitant les façades vitrées éclatantes, et en utilisant les couleurs parmi les variations autorisées. Alors que la hauteur des podiums sur le boulevard Nguyễn Huệ serait de 25 mètres, sans aucune réglementation sur le recul des tours développées au-dessus, pour le boulevard Lê Lợi, la hauteur des podiums serait de 30 mètres, la limitation de la construction de tours devrait reculer de 20 mètres à partir de la ligne de propriété. Il est suggéré d'aménager des espaces avec des atriums, des jardins en contrebas pour relier le centre commercial souterrain au sous-sol de chaque bâtiment. En outre, les directives de design urbain devraient encore réglementer la taille maximale

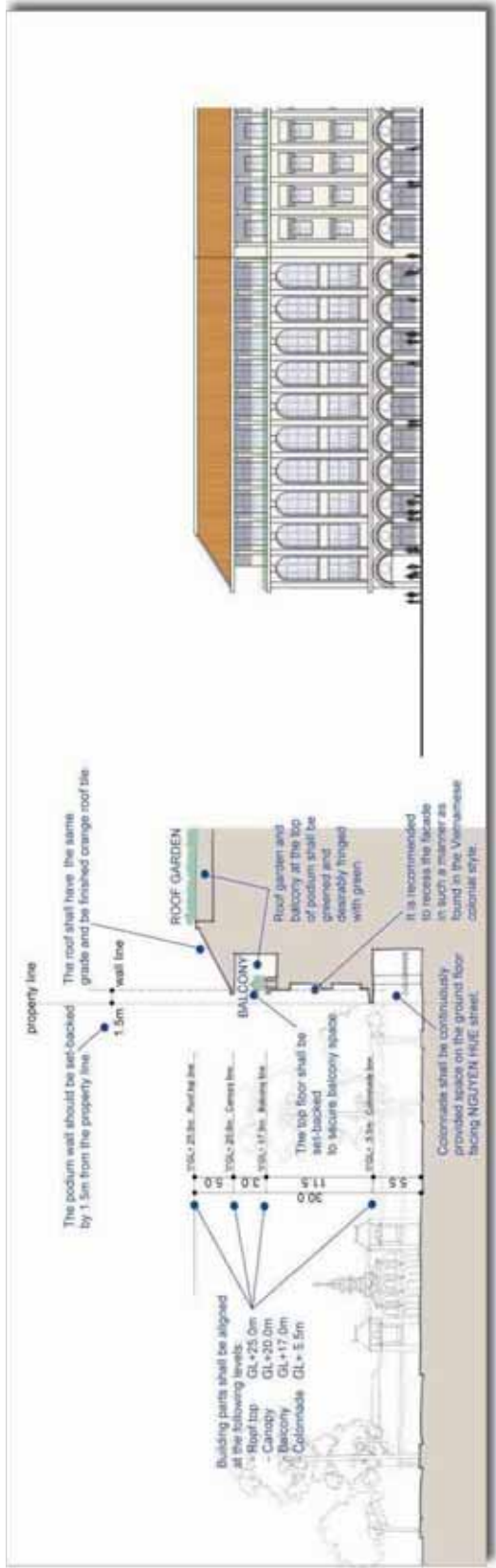
de la publicité extérieure, des signes des immeubles, l'interdiction de publicité sur la toiture, etc. (Illustration III.3.8).

**Illustration III.3.8.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Propositions pour les « secteurs clés » : a. Plan d'aménagement paysager du parc 23 septembre ; b. Directives de design urbain pour le boulevard Nguyễn Huệ ; c. Directives de design urbain pour le boulevard Lê Lợi (Source : SUAHCMV).

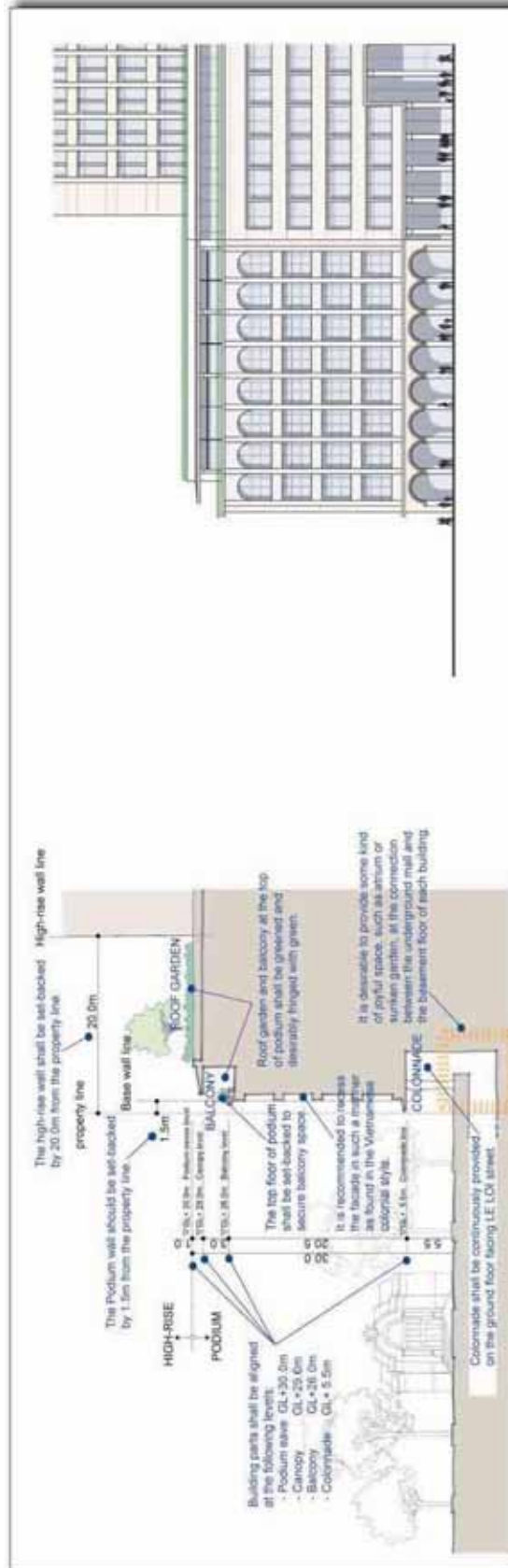
a.



b.



C.



Design Guideline for Buildings along Le Loi Avenue

Pour la mise en œuvre de ce plan de design urbain du centre, l'équipe de Nikken Sekkei affirme trois approches : les restrictions pour les développements, la publicité auprès des investisseurs, des usagers, des citoyens pour mieux leur expliquer les restrictions, et la préparation institutionnelle pour assurer la réalisation des investissements. Par ces trois approches, cinq dimensions sont traitées pour définir les critères de design, les solutions, les initiatives. Il s'agit de l'utilisation du sol, des développements souterrains, du paysage, du transport et de l'environnement. Les directives pour rénover les îlots existants sont ainsi dressées pour contrôler les immeubles de grande hauteur construits sur les parcelles de taille limitée, en appliquant les codes de construction concernant le ratio de superficie de plancher, et le ratio de couverture de construction, la hauteur de construction, la façade sur rue, etc. Ce projet vise en particulier la construction des immeubles individuels de façon coopérative, des rangées de maisons-tubes de 2 à 3 étages, et des immeubles d'habitation multi-étages, pour réduire le coût de construction, créer un paysage urbain ordonné, et notamment produire des espaces publics ou communs par le transfert ou la fusion des droits d'usage foncier ou de superficie de construction. Dans le cas des immeubles d'habitation, le coût de rénovation peut être assuré par la vente ou la location de surfaces de bâtiments ou de terrains.



### ***III.3.6. Etablissement du plan du zonage et du Règlement de gestion architecturale urbaine du centre existant par Nikken Sekkei***

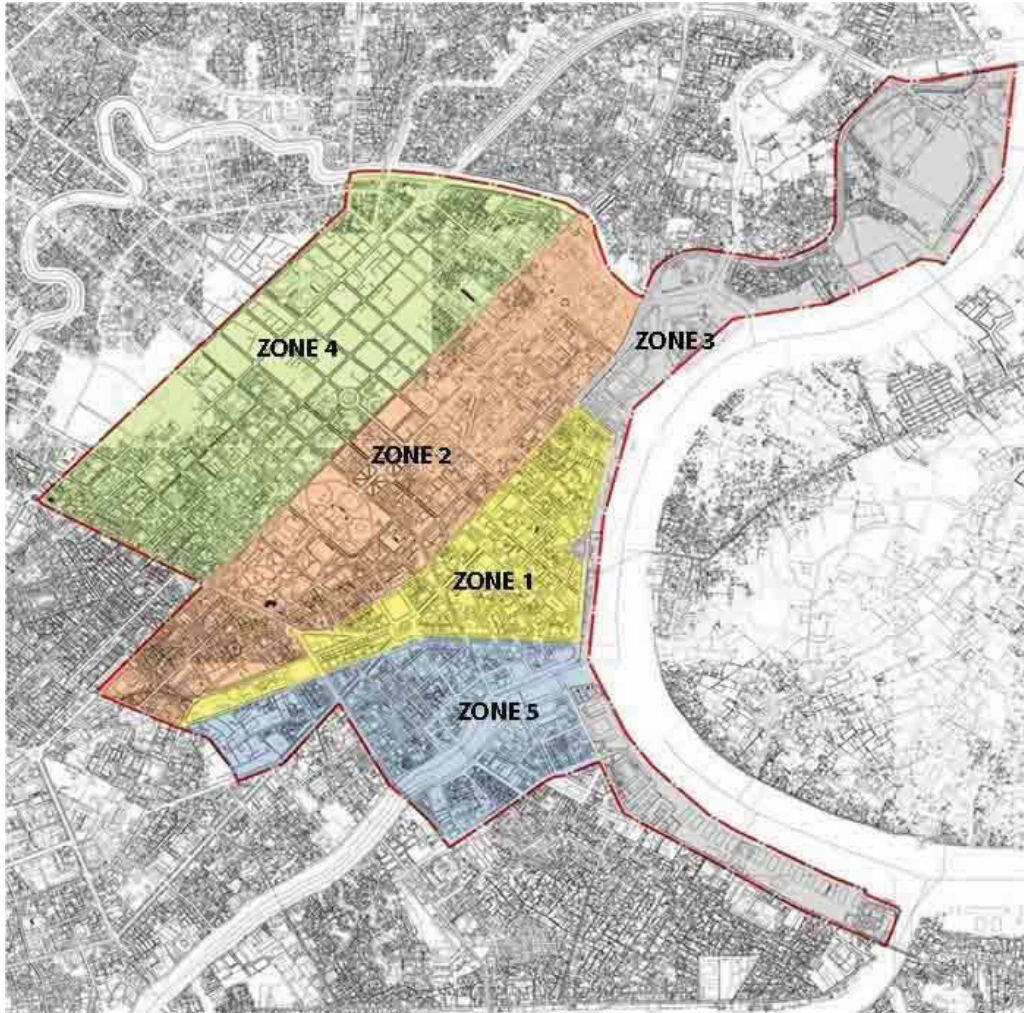
Cinq ans après le Compétition internationale de conception urbaine pour le centre-ville de HCMV, en juillet 2012, Nikken Sekkei a présenté au Comité populaire municipal et au Service de l'urbanisme et de l'architecture de HCMV le plan d'aménagement détaillé à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> (ou le Plan du zonage) et la Règlementation de gestion architecturale urbaine de niveau 2 du centre existant de HCMV.

Ce plan est établi pour une population de 272.560 habitants (il s'agit une augmentation légère par rapport au chiffre de 2007) sur une superficie de 930 hectares du centre-ville ; il propose la préservation et la mise en valeur de l'héritage urbain, ainsi que la rénovation et la reconstruction sur les terrains libérés du centre. Selon ce plan du zonage, il y a cinq zones fonctionnelles : une zone destinée au commerces et à la finance (ou Centre des affaires, CBD) (zone 1), une zone culturelle historique (zone 2), une zone de villas (zone 4), une zone voisine du CBD (zone 5), et une zone ouest de la rivière de Saigon (zone 3) (Carte III.3.10). En outre, l'aménagement d'un système de rues, stations, parkings et centre commerciaux souterrains et de lignes du transport public est aussi prévu.

Cependant, ce plan est jugé trop rigide par certains architectes, avec la détermination des normes d'urbanisme pour tous les îlots. Selon ce plan, il est impossible de construire des tours (dans plusieurs quartiers, le nombre d'habitants doit être réduit d'un tiers) et il faut diminuer le nombre de véhicules en circulation dans le centre-ville de HCMV. Plusieurs projets d'investissement immobilier sont suspendus, les quartiers insalubres comme Mả Lạn, Nguyễn Cư Trinh, Cầu Muối, Tôn Đản rencontreront des difficultés pour attirer les investisseurs dans l'optique de leur rénovation. Les experts sont confrontés à l'augmentation de la population dans le centre, rendant les infrastructures de l'espace central surchargées. En plus, l'aménagement des rues souterraines près de la rivière de

Saigon et sous les anciens canaux, bordés par les tours, soulève la question de stabilité du sol<sup>440</sup>.

**Carte III.3.10.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan du zonage (Source : SUAHCMV, texte en français : Nguyễn Cẩm Dương Ly).



<sup>440</sup> [Anonyme], « Quy hoạch 930ha trung tâm TPHCM: Hiện thực hóa ý tưởng không dễ » (L'aménagement de 930 hectares du centre de HCMV : la réalisation du projet n'est pas facile), Journal *Sài Gòn Tiếp thị*, daté du 21 juillet 2012 et Site web du Comité du Front de la Patrie. A voir également : <http://sgtt.vn/Thoi-su/166254/Hien-thuc-hoa-y-tuong-khong-de.html>.

En outre, il faut déterminer les limites du secteur historique à conserver, car les superficies de la zone culturelle historique (213 hectares) et de villas (232 hectares) sont très grandes. Il est possible d'implanter des tours ou des immeubles élevés dans ces zones, près des bâtiments historiques. Le coefficient d'utilisation du sol pour la zone culturelle historique est le même, soit 3,5, que la zone commerciale et financière, exception faite des parcs. Il faut aussi augmenter la superficie des espaces verts dans le centre, particulièrement grâce aux réserves sur les terrains libérés de Ba Son et du port de Saigon. Finalement, l'accélération du développement de Thủ Thiêm est indispensable pour le développement stable du centre-ville de HCMV<sup>441</sup>.

En janvier 2013, le plan d'aménagement détaillé du centre existant à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> est approuvé par le Comité populaire de HCMV. Il nous faut attendre pour voir comment ce plan affectera le développement et la transformation du centre-ville de HCMV. Dans l'attente des impacts de ce plan, de nouvelles tendances apparaissent dans les initiatives privées, consistant à préserver les caractéristiques historiques et à créer de nouvelles identités urbaines dans le cadre bâti de l'espace central.

---

<sup>441</sup> Quốc Thanh, « Quy hoạch trung tâm TPHCM : Cần khoanh vùng lõi bảo tồn » (L'aménagement du centre de HCMV : la délimitation de la zone de conservation est nécessaire), Journal *Tuổi trẻ*, daté du 1 octobre 2012. Voir également : <http://kienviet.net/2012/10/01/kts-ngo-viet-nam-son-can-khoanh-vung-loi-bao-ton/>.

### **III.4. La re-création d'une identité urbaine et de valeurs patrimoniales par l'initiative privée**

Au cours des transformations typo-morphologiques brutales des quartiers du centre existant de HCMV, les types architecturaux de valeur historique, traditionnelle et identitaire relative à l'ancien Saigon disparaissent, cédant la place aux nouvelles formes contemporaines, répandues dans plusieurs villes asiatiques depuis les années 1970, provoquant le souci de la perte d'identité architecturale et urbaine auprès des « culturalistes » et « historicistes »<sup>442</sup>. Bien diffusé par les médias, le discours de la municipalité soutient la conservation de l'héritage culturel urbain. Néanmoins, les initiatives publiques n'obtiennent aucun résultat concret, tandis qu'en réalité des courants spontanés se manifestent du côté des habitants, répondant rapidement aux changements contextuels économiques. D'une part, un processus de tertiarisation dans l'espace central change le caractère des quartiers saigonnais, créant des quartiers dotés de nouvelles identités. D'autre part, la préservation et la mise en valeur de certaines vieilles villas coloniales et compartiments chinois, les convertissant en cafés, restaurants, boutiques, nous donne une image plus optimiste quant à la possibilité d'encourager le secteur privé à préserver l'héritage du passé de la ville.

#### ***III.4.1. Formation des quartiers de forte identité par l'initiative privée dans le centre - Exemples des quartiers d'auberges pour touristes « routards » occidentaux de Ph m Ng  L o et du « Petit Japon »***

A la suite de l'entrée du Vietnam au sein de l'Organisation mondiale du commerce, un mouvement migratoire de main-d'œuvre de haute qualité des pays développés se dirige vers le pays en voie de développement qu'est le Vietnam. Les villes dynamiques en termes d'échanges économiques comme H  Chi Minh-ville deviennent un lieu d'accueil de ces nouveaux immigrants, qui établissent eux-mêmes de nouvelles communautés

---

<sup>442</sup> Ces termes sont empruntés à Françoise Choay dans son livre « L'urbanisme, utopies et réalités » pour désigner les historiens, les conservateurs, les amateurs de l'héritage urbain qui sont nostalgiques d'une culture urbaine du passé de Saigon. Voir : Choay, Françoise, *L'urbanisme, utopies et réalités, Une anthologie*, Seuil, 1979.

étrangères, dites des « petits pays » dans la ville. Ces « petits pays » en même temps s'adaptent au nouveau contexte culturel local et ainsi créent de nouvelles identités pour la ville qui les accueille. A Hô Chi Minh-ville, on peut noter la formation des quartiers des Japonais, des Coréens, d'Africains, etc. dans les quartiers des différents arrondissements (1, Tân Bình, 9, Tân Phú, Bình Tân, Thủ Đức, etc.) ; ceux-ci possèdent des caractéristiques différentes selon le mode de vie et les ressources financières de leurs résidents.

Dans le centre, le quartier des Japonais devient un quartier avec une identité unique dès sa formation. A partir de 1995, les étrangers se rassemblent autour des rues Lê Thánh Tôn, Thái Văn Lung, Đôn Đât, et louent des maisons-tubes nouvellement reconstruites ou rénovées. La plupart des maisons-tubes situées dans ce quartier sont, à l'origine, des parcelles attribuées aux cadres, officiers et soldats de la Marine après 1975, suite à la division de ces terrains de la Marine, sur lesquels la ville n'a aucun pouvoir de contrôle. Le produit de cette initiative particulière est un quartier urbain qui ne s'accorde à aucune norme ou règlement urbain<sup>443</sup>.

Dès l'an 2000, et particulièrement à partir de 2005, un grand nombre d'étrangers arrivent à HCMV suite aux opportunités d'échanges économiques avant l'entrée du Vietnam à l'Organisation mondiale du commerce, y compris des employés de sociétés internationales, des hommes d'affaires, des étudiants, des touristes. Le besoin de location dans ce quartier bien localisé dans le centre augmente considérablement. Il existe deux types de logement à louer aux ressortissants japonais dans ce quartier : les logements de haut standing pour les gens d'affaires qui travaillent dans les grandes sociétés japonaises (par exemple, les appartements de l'immeuble Saigon Sky Garden) avec un loyer mensuel d'environ 3000 USD, et les logements « populaires » (situés particulièrement autour des allées 15B rue Lê Thánh Tôn et 8A rue Thái Văn Lung) pour les autres, avec des loyers de 500 à 800 USD chaque mois. Plusieurs maisons situées dans le quartier sont investies par les propriétaires pour rénover ou reconstruire des maisons de 3 à 5 étages.

---

<sup>443</sup> A voir également le chapitre II.4.3.

La plupart des propriétaires cèdent leurs maisons aux locataires étrangers pour louer un autre logement plus éloigné du centre ou plus petit, alors que les autres restent sur place, en louant les chambres à long terme<sup>444</sup>. Ce quartier est considéré comme le premier quartier des ressortissants occidentaux (renommé en Vietnamien « *Phố Tây* ») de HCMV où les étrangers, dont la plupart sont des Japonais ou des résidents vietnamiens du Japon, prennent des maisons en location à long terme (Carte II.4.1 et Illustration II.4.1).

En outre, ce quartier est connu pour son réseau de restaurants de cuisines internationales (japonaise, coréenne, indienne, française, italienne, américaine, etc.) et de bars, créant un environnement bâti exotique, caractérisé par une décoration extérieure riche et variée, exposant l'identité des cultures différentes. Par exemple, les restaurants japonais sont identifiés par l'utilisation des matériaux en bois et en toile typiquement japonais et des caractères d'écriture japonais sur les panneaux pendus sur les façades, créant un espace fermé et calme, alors qu'un restaurant de cuisine américaine sur la rue Thái Văn Lung se distingue par la décoration de l'Ouest des Etats-Unis avec photos et objets décoratifs du Far West. Au début, on ne trouvait que quelques restaurants japonais ouverts par des Japonais ou par des résidents vietnamiens venant du Japon sur la rue Lê Thánh Tôn pour satisfaire les expatriés japonais. Puis, jusqu'en 2007, une vingtaine de restaurants japonais se sont installés dans le quartier qui s'étend le long de cette rue (du carrefour Nguyễn Hữu Cảnh-Lê Thánh Tôn au carrefour Hai Bà Trưng-Lê Thánh Tôn) et jusqu'à quelques rues aux alentours, le faisant apparaître comme le quartier de la gastronomie japonaise au point d'être appelé le Petit Japon (Illustration III.4.1).

En 2008, dans ce Petit Japon on compte environ 300 foyers japonais (sur un total d'environ 500 foyers à HCMV)<sup>445</sup>, exerçant leurs professions dans les sociétés et entreprises japonaises, dont les chantiers de construction à proximité du quartier, comme l'hôtel Legend, les commerces privés, et d'autres domaines. Selon un résident japonais de

---

<sup>444</sup> Mỹ Hạnh, « Nở rộ khách sạn « gia đình » (Les hôtels familiaux fleurissent) », Journal *Sài Gòn Giải Phóng*, daté du 3 novembre 2008.

<sup>445</sup> Ba Sa Nam, « Thế giới “phẳng”, thành phố “mở” » (Le monde ‘plane’, la ville ‘ouverte’), Revue *Kiến trúc Nhà đẹp* (Architecture des belles maisons), Union des architectes du Vietnam, N°1-2007, daté du 2 mai 2007.

ce quartier, le mode de vie ouvert et internationalisé des Japonais dans cette communauté est différent de celui des autres communautés japonaises des autres villes (comme Hawaii, Bangkok, ou Shanghai) qui restent souvent refermées sur elles-mêmes. Ils sont en même temps influencés par la culture et le mode de vie saigonnais (par exemple, se coucher tôt et se lever tôt pour aller au travail, au lieu de rentrer tard chez eux, se coucher tard et de se lever tôt au Japon, ou l'adaptation aux relations de voisinage avec les habitants locaux). En dehors de ces restaurants, cette communauté possède aussi des librairies japonaises et des petits supermarchés avec des produits importés du Japon pour assurer les besoins culturels et de vie des ressortissants japonais. Un des points populaires de ce quartier - le café-librairie japonais Utopia - est aussi un lieu d'échanges sociaux de cette communauté où les nouveaux arrivés peuvent avoir les informations concernant le tourisme, le shopping, la gastronomie vietnamienne ou autres activités.<sup>446</sup>

---

<sup>446</sup> Trần, Văn Thường, « Phố Nhật ở Sài Gòn » (Le quartier des Japonais à Saigon), Journal *Tuổi trẻ (Jeunesse)*, daté du 2 septembre 2006.

**Illustration III.4.1.** Les restaurants de cuisines internationales dans le quartier du Petit Japon [Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2005 (a, b), Trần Văn Thường, 2006 (c)].





En dehors de ce quartier bien caractérisé, occupé par des locataires japonais à long terme, dans le centre, un autre quartier des Occidentaux (*Phố Tây*), situé dans le secteur des rues Phạm Ngũ Lão - Bùi Viện – Đề Thám – Đỗ Quang Đẩu sur un territoire de 5 hectares avec 20.000 habitants, accueille chaque jour 2000 touristes « sac-à-dos » internationaux. Jusqu’au début des années 1990, ce quartier est resté sous-développé, comme un lieu d’hébergement à petit budget pour les travailleurs de toutes provenances, près de la gare de Saïgon. En 1996, quelques agences de voyage pour touristes occidentaux se sont ouvertes dans ce quartier. Avec l’arrivée de plus en plus massive de ces touristes, les nouveaux commerces, services (hôtelier, de restauration, de besoins quotidiens comme le lavage et le repassage, la coiffure, Internet, etc.) sont apparus dans ce quartier, visant à servir ces nouveaux clients spéciaux.

Les caractéristiques de ces nouveaux arrivants sont totalement différentes des caractéristiques de ceux qui résident dans le Petit Japon. A part les touristes à petit budget (les jeunes diplômés, les étudiants, etc.), il y a également les chômeurs, les indésirables de tous les coins du monde, même des délinquants. La sécurité dans ce quartier est de fait beaucoup plus compliquée à gérer pour le gouvernement local, par rapport au quartier du Petit Japon. Selon un chiffre en 2006<sup>447</sup>, il existe 59 hôtels, 167 pensions, et des centaines d’auberges. Ce parc hôtelier sert les touristes en séjour court (de quelques jours à quelques semaines), mais aussi les voyageurs en long séjour avec petit budget qui cherchent des opportunités de travail dans une ville dynamique en voie de développement comme Hô Chi Minh-ville.

Pour répondre aux besoins de ces visiteurs, les propriétaires rénovent ou reconstruisent leurs maisons-tubes pour aménager des auberges dans les étages et des espaces commerciaux aux rez-de-chaussée, afin de les louer ou faire des affaires eux-mêmes (comme l’ouverture des restaurants, des bars, des agences de voyages à petit budget, des magasins de souvenirs, des petits commerces, des magasins d’Internet, des magasins des

---

<sup>447</sup> Mã Thanh Phong, « Công an ở phố Tây » (La police dans le Quartier des Occidentaux), Journal *Công an nhân dân* (*La Police populaire*), daté du 27 décembre 2006.

copies des peintures, etc.). Les caractéristiques les plus attrayantes du quartier des Occidentaux sont une disposition architecturale, mêlant le style moderne des maisons-tubes vietnamiennes à la diversité des détails décoratifs extérieurs et intérieurs, influencés par les styles occidentaux et orientaux, et le développement « sauvage » des différents services.

Nous pouvons remarquer des différences entre le quartier du Petit Japon et le quartier des Occidentaux en termes de typologie architecturale et de morphologie urbaine, en termes d'utilisation des espaces des maisons-tubes et des trottoirs, en termes de types d'activités commerciales et de styles décoratifs.

La morphologie urbaine du quartier du Petit Japon est caractérisée par un tissu de rues perpendiculaires et de parcelles régulières de taille sur lesquelles se situent les maisons-tubes ou les villas, produit d'un aménagement urbain de l'époque coloniale, alors que celle du quartier des Occidentaux, avec des rues irrégulières, des maisons-tubes de taille régulière pour celles qui s'ouvrent sur les rues et les maisons-tubes de taille variée pour celles qui se situent à l'intérieur des îlots, résulte d'une « urbanisation sauvage » à l'époque du régime proche des Américains (Carte III.4.1).

**Carte III.4.1.** Extraits du plan cadastral de HCMV daté de 2005. a. Quartier du Petit Japon ; b. Quartier des Occidentaux (Source : SUAHCMV).



a.



b.

En termes d'organisation des activités, si dans le Petit Japon, chaque maison-tube accueille un seul type d'activité (un restaurant, un bar, un petit commerce, une maison à louer, etc.) aménagé de façon intime dans le style japonais, dans le quartier des Occidentaux, les petits espaces des maisons-tubes sont exploités le mieux possible pour accueillir différentes activités. Cette mixité présente une caractéristique typique des quartiers populaires vietnamiens. Dans le Petit Japon, la plupart des maisons-tubes situées à l'intérieur des îlots sont réservées par les propriétaires dans le but de louer aux étrangers, alors que celles situées sur la rue sont destinées à la location pour les commerces ou les services. Quant au quartier des Occidentaux, les commerces et les services installés dans les maisons-tubes sont dispersés non seulement sur les rues mais aussi sur les ruelles. En outre, les modes d'utilisation des trottoirs sont différents entre ces deux quartiers : dans le quartier du Petit Japon, les trottoirs sont mieux gérés, ne réservant qu'une partie pour garer les motocycles, alors que dans celui des Occidentaux, presque tous les trottoirs sont utilisés dans plusieurs buts (parking pour motocycles, vente de produits commerciaux, vitrines pour produits alimentaires, chaises et tables des restaurants ou cafés). Les activités occupent parfois également une partie des chaussées. Dans le quartier des Occidentaux, les touristes internationaux bénéficient des activités en plein air (prendre un café, repas sur les trottoirs), comme dans leurs pays natal mais aussi comme pour les Saigonnais. Les produits de commerce et de service dans ce quartier sont souvent bon marché et de qualité moyenne, la gastronomie présentée est occidentalisée ou vietnamienne, et ne met pas l'accent sur une spécialité, à l'inverse du Petit Japon qui présente une variété de cuisines occidentales et orientales de haute qualité (Illustration III.4.2).

En termes de styles d'aménagement et de décoration des espaces commerciaux, dans le quartier des Occidentaux, les vieilles maisons-tubes sont souvent rénovées et décorées de façon modeste pour s'adapter aux nouvelles fonctions. Il existe une gamme variée des styles, de la décoration exotique en bambou pour la façade et l'intérieur d'un restaurant, du mode décoratif le plus banal des restaurants populaires vietnamiens jusqu'au style

international des bars, bistrotts, restaurants de cuisine internationale. Quant aux espaces de commerces sur les trottoirs, on peut noter la coexistence d'un goût européen avec les tables et chaises plus chic et « à la mode » que l'on trouve dans les villes européennes et d'un style populaire vietnamien avec les tables et chaises, parfois au ras du sol, commodes à ranger, que les touristes internationaux considèrent comme « typique ». Au contraire, le Petit Japon est caractérisé par une décoration soignée des façades et des intérieurs des restaurants de haut rang, exposant souvent les styles typiques de ces restaurants de spécialité japonaise, coréenne, indienne, américaine, etc. Si les trottoirs ne s'accommodent pas des activités de commerces et de services, les petits jardins, s'il y en a, deviennent des espaces d'aménagement paysager devant les restaurants.

Ces caractéristiques en termes de morphologie, d'utilisation d'espace et de style d'aménagement et de décoration des espaces commerciaux mettent l'accent sur la différence entre le quartier du Petit Japon diversifié mais bien organisé et le quartier des Occidentaux « spontané » et « sauvage », formés principalement par les initiatives privées et relativement peu par les autorités locales. Cependant, les petits aménagements et les activités sont organisés par la municipalité dans le quartier des Occidentaux : la rue Đè Thám – rue principale de ce quartier est décorée par de petits drapeaux pendus au-dessus de cette rue ; pour célébrer la fête du Nouvel An, la municipalité organise la fête des gastronomies internationales pendant une semaine dans le Parc du 23 septembre situé en face de ce quartier, servant les touristes étrangers et les habitants saigonnais<sup>448</sup>.

---

<sup>448</sup> Pour célébrer du Nouvel An 2012, la fête des gastronomies internationales, présentant les gastronomies du 25 pays, avec la participation de 80 hôtels et restaurants à HCMV et 150 stands, est organisée dans le Parc du 23 septembre. Elle prend fin avec le concert du Nouvel An de la ville le 31 décembre 2011. A part la gastronomie, les jeux traditionnels en plein air et les défilés sont également installés dans ce parc et sur les rues autour du parc.

**Illustration III.4.2.** Les espaces commerciaux et les activités dans le quartier des Occidentaux [Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2006 (a), VOV (b), Quỳnh Trung, 2013 (c)].



### *III.4.2. La préservation du patrimoine urbain, entre initiatives privées et orientation publique*

Depuis les années 1990, une nouvelle tendance apparaît, engagée par les initiatives privées, consistant à réutiliser les compartiments chinois et les villas coloniales dans les quartiers du centre de HCMV, en les transformant en cafés, en restaurants ou en boutiques.

Au début, quelques rez-de-chaussée de villas coloniales de l'arrondissement 3 ont été transformés surtout en cafés. Un des premiers exemples concerne le café Piano au 33, rue Lê Quý Đôn – un des lieux de rencontre préférés des Saigonnais de cette époque. Dans cet exemple, le tenancier de ce café a transformé la cour de cette villa en café-terrasse avec pianiste et violoniste jouant une musique d'ambiance. Ce café est considéré comme un endroit chic créant une ambiance nostalgique de ce patrimoine tangible et en même temps intangible de l'époque coloniale française. Dans ce cas, seule une partie du rez-de-chaussée de cette villa a été transformée en espace de service pour le café, les autres pièces de la villa étant utilisées pour d'autres fonctions, essentiellement résidentielles.

Concernant les exemples de la transformation intégrale des compartiments chinois et des villas en cafés, restaurants ou boutiques, à l'inverse de plusieurs cas où l'architecture originale est détruite pour faire place à l'architecture moderne, dans certains cas, la typologie de ces bâtiments de l'époque coloniale est jugée comme une des caractéristiques importantes à préserver et à mettre en valeur. Prenons l'exemple de deux compartiments chinois de style typique des années 1920 au numéro 29, rue Tôn Thất Thiệp où se situent le glacier Fanny au rez-de-chaussée, le restaurant Temple Club au deuxième étage et le restaurant 3T au troisième étage (Illustration III.4.3). Dans cet exemple, la typologie de ces compartiments chinois est changée pour s'adapter aux nouvelles fonctions. Les pièces sont réorganisées ou détruites pour aménager les grands espaces du glacier et des restaurants, tandis que le style architectural et décoratif général de ces bâtiments est conservé, gardant l'atmosphère nostalgique de l'époque coloniale.

Ainsi, dans le quartier de l’Ancien Marché (Chợ Cũ), avec ses vieux compartiments chinois abîmés, des initiatives de mise en valeur se manifestent, ces bâtiments anciens devenant les repères paysagers de ce quartier : le glacier Fanny devient le lieu préféré de plusieurs saïgonnais et étrangers à HCMV ; le restaurant Temple Club est très réputé parmi les étrangers à HCMV, y compris des personnages connus, grâce à son ambiance et à sa gastronomie vietnamiennes.

**Illustration III.4.2.** Les compartiments chinois mis en valeur dans le quartier du Vieux Marché (Chợ Cũ) : le glacier Fanny (à gauche), les commerces (à droite) (Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2005).





Les autres exemples concernent la transformation de villas coloniales en restaurants. Si la plupart des restaurants installés dans les villas coloniales dans l'arrondissement 3, comme ceux de Ngọc Suong, ne conservent pas les caractéristiques architecturales des bâtiments à l'identique, la chaîne des restaurants Ngon (c'est-à-dire « Bon » en Français), spécialisée en gastronomie traditionnelle vietnamienne, plutôt campagnarde, préfère le style architectural colonial de ces villas pour créer une ambiance vietnamienne dans un bâtiment colonial. Ils ont investi trois villas coloniales : la première (d'origine) sur la rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa, la deuxième sur la rue Lê Thánh Tôn et la troisième sur la rue Pasteur. Ces restaurants Ngon se caractérisent par l'ouverture de grandes fenêtres sur les cours entourant les villas, par le regroupement des pièces pour n'en faire qu'une et par l'exposition de la structure des toitures à la vue des clients. Cependant, ces caractéristiques donnent une nouvelle ambiance plus ouverte et vivante sur les espaces de service, par rapport à une ambiance plutôt fermée, secrète et calme de ces bâtiments résidentiels auparavant. Les murs extérieurs jaunes, les fenêtres en bois brun, les toits en tuiles rouges et la verdure aménagée à l'extérieur de ces villas deviennent les éléments d'exposition d'un style architectural typique de Saigon, créant un « espace de spectacle » plutôt qu'un espace fonctionnel, comme elles l'étaient à l'origine (Illustration III.4.3).

**Illustration III.4.3.** Les villas coloniales mises en valeur : les cafés sur la rue Phạm Ngọc Thạch (a) et Hàn Thuyên (b), le restaurant Ngon sur la rue Lê Thánh Tôn, déménagé (c) et au 160, la rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa, démolie (d) [Source : Nguyễn Cẩm Dương Ly, 2005 (a, b, c), Internet (s.n) (d)].



a.



b.



c.



d.

Par ces initiatives privées, ces villas coloniales sont restaurées et réaménagées pour servir d'autres buts qui apportent de nouvelles images, en faisant émerger un débat sur l'authenticité de ces types de patrimoine urbain. Après cette exploitation de l'image du patrimoine, étant donné que ces biens immobiliers sont souvent loués aux propriétaires de ces restaurants, aucun plan d'action à long terme n'existe pour préserver ce patrimoine urbain. Dans le cas du restaurant Ngon situé sur la rue Nam Kỳ Khởi Nghĩa, après quelques années de location de cette villa, sa propriétaire l'a récupérée pour la démolir et construire un nouveau bâtiment de huit étages selon le nouveau règlement sur les quatre îlots en face du Palais de la Réunification. Elle s'empare de la marque commerciale de cette chaîne de restaurant, en renommant son nouveau restaurant du même « Ngon », alors que le restaurant « Ngon » d'origine a déménagé dans une villa restaurée et réaménagée sur la rue Pasteur. Concernant le restaurant « Ngon » sur la rue Lê Thánh Tôn, après la fermeture de ce restaurant, la villa coloniale reste à l'abandon, sans aucune affectation déterminée.

Si le secteur privé prône le retour aux valeurs architecturale et historique des villas coloniales, le secteur public rencontre des difficultés dans l'application des recherches sur ce type du patrimoine urbain et dans la mise en œuvre des intentions de préserver le quartier des villas coloniales, bien qu'il se prononce souvent vigoureusement pour la protection de l'héritage culturel. A l'occasion du tricentenaire de Saigon-Cholon (1698-1998), dès le début des années 1990, le patrimoine architectural et urbain des anciennes villes de Saigon et de Cholon a fait l'objet de recherches historiques et patrimoniales effectuées par les chercheurs vietnamiens et français. L'Institut de design de construction (appartenant au Service municipal de la Construction<sup>449</sup> dans le cadre du Programme de préservation du patrimoine architecturale et urbaine de HCMV, durant les années 1994-

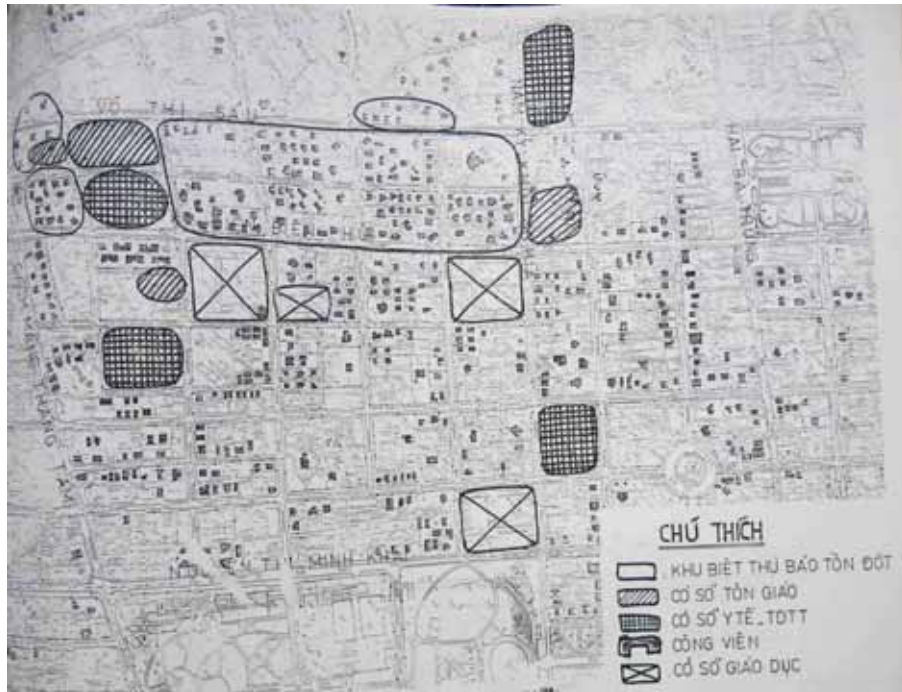
---

<sup>449</sup> La Section de gestion des ouvrages d'urbanisme a signé un contrat avec la Compagnie consultative d'architecture et de construction (ACC-Co) dirigée par l'architecte Lê Quang Ninh, qui était aussi le Directeur de l'Institut du design de construction, pour l'étude patrimoniale de ces trois quartiers. Ces trois études ont été menées par trois responsables des projets : l'architecte Nguyễn Triêu Dương pour l'Etude sur les villas coloniales à Hồ Chí Minh-ville, l'architecte Trần Văn Khải pour l'étude de Préservation des patrimoines architecturaux et urbains du quartier Chợ Cũ, l'architecte Trần Quang Minh pour le Projet de préservation paysagère du quartier du Palais de l'Indépendance.

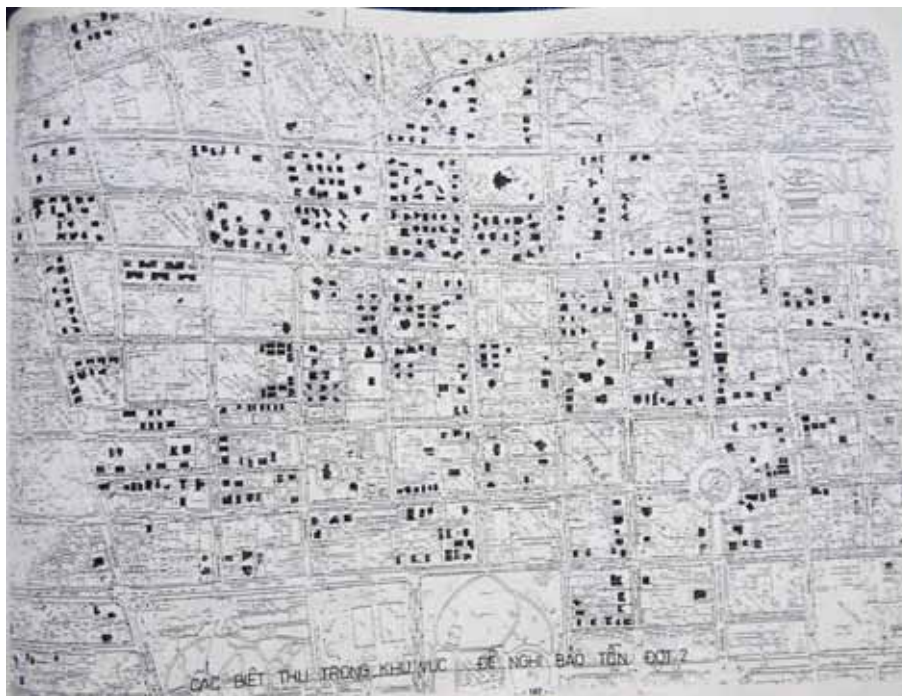
1995) a réalisé trois projets de recherche sur le quartier de villas coloniales, le quartier de l'Ancien marché (Chợ Cũ) et le quartier du Palais de l'Indépendance.

Le rapport de la première étude sur les villas coloniales à Hồ Chí Minh-ville comprend deux tomes, dont un recueil préliminaire sur 75 villas situées dans le quartier de villas coloniales du 3<sup>ème</sup> arrondissement et un rapport d'étude sur le type architectural de la « villa coloniale » à HCMV et sur les propositions concernant la préservation de ces villas. Les auteurs proposent deux phases de préservation de villas : pour la première phase, la zone de protection des villas délimite un secteur entre les rues Võ Thị Sáu – Cách mạng tháng tám – Điện Biên Phủ – Nam Kỳ Khởi Nghĩa, alors que pour la deuxième phase, la délimitation de la zone de protection des villas s'élargit jusqu'à la rue Hai Bà Trưng à l'ouest et à la rue Nguyễn Thị Minh Khai au sud (Illustration III.4.4). Une typologie des villas à préserver est établie, distinguant la villa individuelle et le groupement de villas, la superficie de la villa (de 500m<sup>2</sup> ou de 1000m<sup>2</sup>), le nombre d'étage de la villa (1, 2 ou 3 étages), le style architectural asiatique ou européen de la villa, etc. Pour préserver le quartier de villas, cette étude met l'accent sur leur conservation et leur restauration, en les utilisant comme bâtiments résidentiels. Les autres édifices utilisés pour d'autres buts sont aménagés pour mieux s'adapter à ce quartier. En outre, des indications sont données pour la restauration ou rénovation de la villa et du groupement des villas, en soulignant les solutions de design architectural pour les nouvelles constructions afin de les adapter au cadre du bâti existant. La recherche vise ainsi à donner des perspectives à long terme pour la préservation des villas en termes de législation, de politique foncière, immobilière des biens patrimoniaux, et en termes de plan d'action. Cependant, cette étude est faite uniquement par une équipe des jeunes architectes sous la direction de l'architecte Lê Quang Ninh, aucun expert spécialisé dans d'autres domaines n'a participé aux démarches d'étude.

**Illustration III.4.4.** Etude sur les villas coloniales à HCMV des années 1995-96: a. localisation des villas à préserver dans le premier phrase et des établissements publics (religieux, de santé publique, d'équipements sportifs, d'éducation) ; b. les villas à préserver dans le deuxième phrase (Source : SUAHCMV).



a.



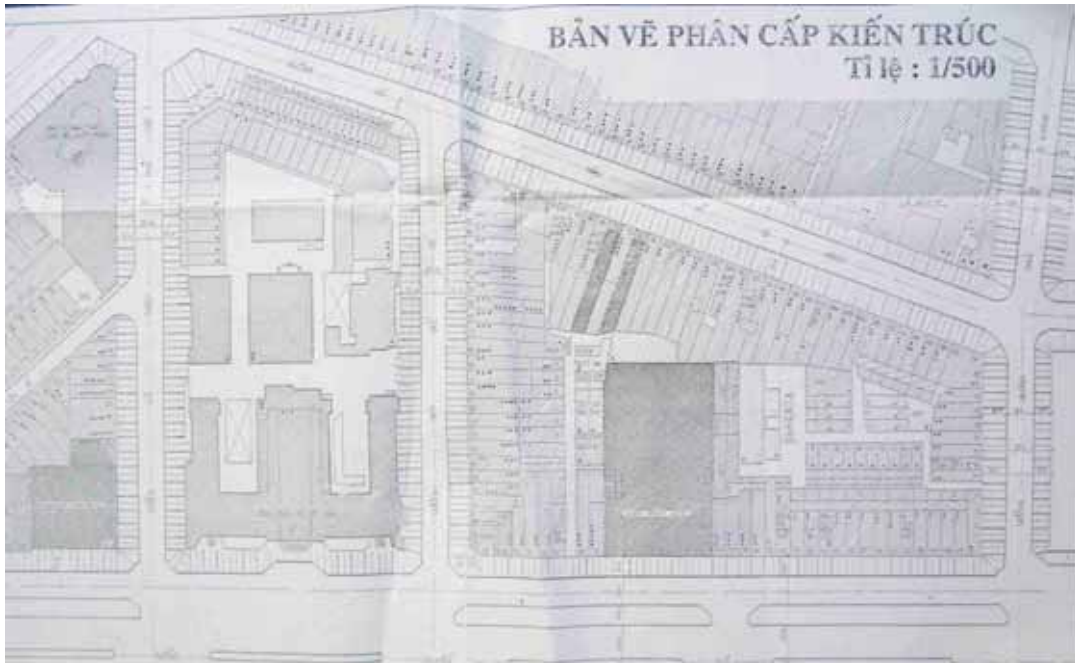
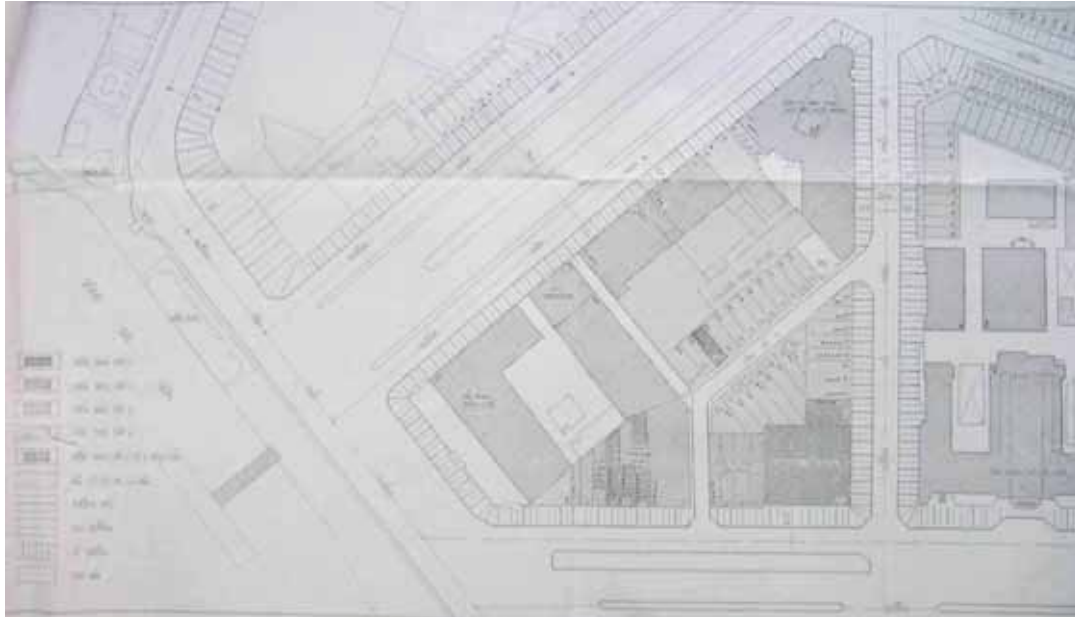
b.

Quant à la deuxième étude sur les patrimoines architecturaux et urbains du quartier Chợ Cũ (1<sup>er</sup> arrondissement), après une analyse de l'histoire de l'immigration à Saigon-Cholon et dans ce quartier et l'analyse des plans historiques, l'équipe de recherche a montré l'existence de populations immigrantes dans ce quartier, les caractéristiques architecturales et urbaines des styles architecturaux des compartiments chinois appartenant aux populations chinoises Minh Hưong et en provenance de Hong Kong et de Singapour, ainsi qu'aux populations indiennes et françaises, qui habitaient dans ce quartier. Cette étude a identifié les bâtiments publics (comme la Trésorerie, les Contributions directes, la Banque Franco-chinoise) et les groupes de compartiments dits « chinois » de caractère architectural et patrimonial exceptionnel ; elle fournit une synthèse sur l'évaluation de la valeur patrimoniale des bâtiments (concernant les quatre styles architecturaux identifiés), du vieux quartier, particulièrement des rues commerciales bordées d'arcades, sur les modes de vie traditionnels des habitants, sur les activités commerciales du quartier et sur les propositions en vue de leur sauvegarde.

Comme résultat concret de cette étude, l'équipe de recherche a essayé de donner à la municipalité une liste de priorités pour la sauvegarde par la ville des objets patrimoniaux situés dans ce quartier : la Trésorerie publique, la Banque Franco-chinoise, les Contributions directes, les fragments des rangées de compartiments « chinois » des différents styles architecturaux, et une rangée de compartiments « chinois » avec une moindre valeur patrimoniale et architecturale. Les autres secteurs de ce quartier sont jugés comme sans valeur architecturale, historique et patrimoniale importante par l'équipe de recherche. La municipalité pourrait donc accepter les projets de construction de nouveaux bâtiments modernes dans ces secteurs, en considérant les valeurs socio-économiques des nouveaux investissements immobiliers. En outre, il est suggéré d'édifier de nouvelles constructions modernes en recul par rapport aux rangées de compartiments « chinois » pour ne pas laisser d'impact sur le cadre du bâti des rues commerciales. Toutefois, les façades de ces nouvelles constructions, avec des arcades commerciales, des boutiques et petits commerces au rez-de-chaussée, doivent toujours garder les

caractéristiques historiques et patrimoniales de l'architecture urbaine traditionnelle du quartier. La recherche affirme de plus la nécessité de préserver les communautés d'origine sur place pour mieux conserver le patrimoine architectural urbain. L'équipe de recherche propose ainsi des solutions pour conserver, rénover ou restaurer les édifices prestigieux et les rangées de compartiments « chinois » dans ce quartier, en apportant des solutions économiques pour le projet, soit sous la forme d'investissement local soit sous la forme de *joint-venture* avec des promoteurs étrangers. Les solutions en matière de politique de conservation du patrimoine sont aussi mentionnées dans cette partie. Toutefois, du fait que la recherche ne concerne que le seul quartier Chợ Cũ, le cas des autres quartiers de compartiments « chinois », comme le quartier du Marché Bến Thành (anciennes Halles Centrales) ou le quartier au sud du boulevard Hàm Nghi, n'étant pas abordé, ceux-ci risquent, donc, d'être négligés en termes de valeur patrimoniale.

**Illustration III.4.5.** Etude sur les patrimoines architecturaux et urbains du quartier Chợ Cũ des années 1995-96 : le plan de conservation architecturale à l'échelle 1/500<sup>e</sup> (avec cinq catégories de bâtiments historiques à préserver) (Source : SUAHCMV).

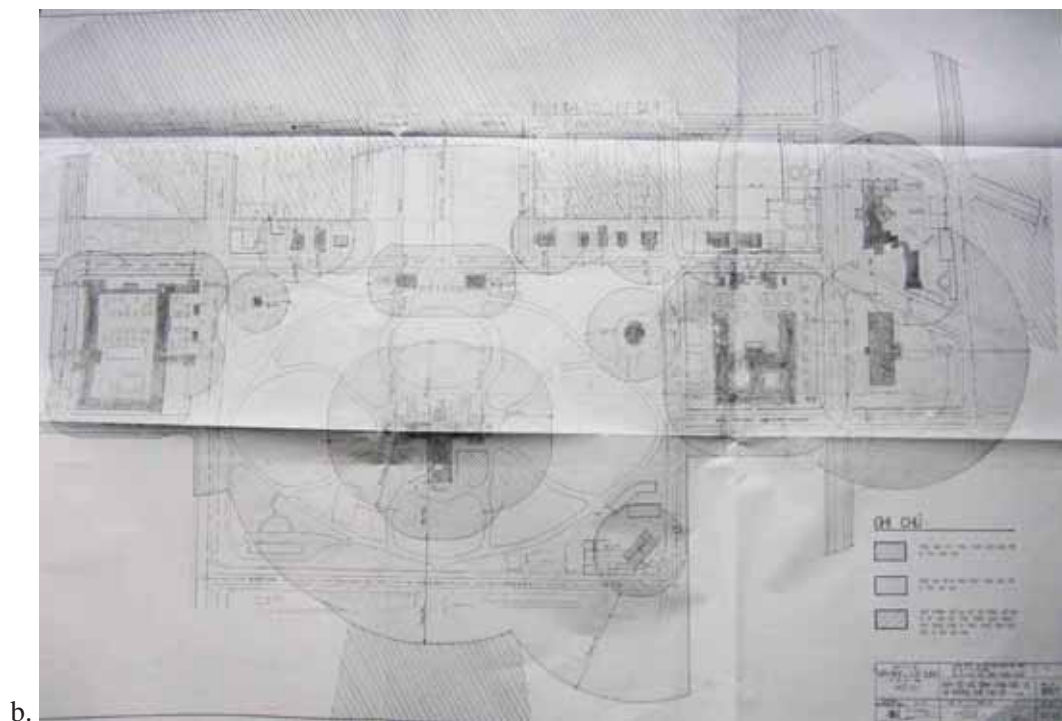
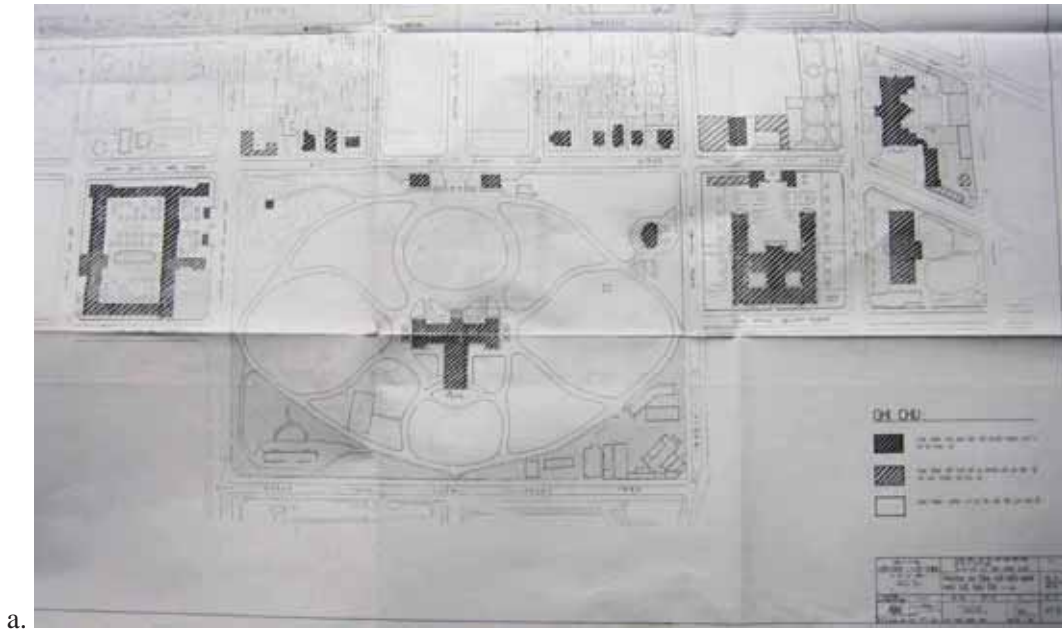




La troisième étude concerne l'évaluation des biens à préserver dans le quartier situé autour du Palais de la Réunification et la délimitation de la zone de protection pour ce quartier. Après l'identification des vues importantes pour l'accès à ce secteur, en se référant à l'Ordonnance sur la préservation des monuments historiques culturels et des sites pittoresques et autres documents étrangers sur la préservation, l'étude délimite trois zones de protection pour chaque objet à préserver et propose les normes pour l'aménagement de ce secteur (Illustration III.4.6).

Ces études sont faites à un moment où il n'y a que très peu de spécialistes, théoriciens et praticiens, en matière de conservation du patrimoine historique au Vietnam et particulièrement à HCMV. La plupart des responsables et des participants aux projets sont des architectes professionnels, qui font souvent les projets architecturaux ou urbains dans des styles « modernistes » ou « postmodernistes » influencés par les motifs architecturaux vietnamiens traditionnels. Après le tricentenaire de Saigon-HCMV en 1998, ces études ont été rapidement laissées de côté. Aucun texte législatif n'a été promulgué pour légitimer la situation des biens patrimoniaux à préserver. Le premier et le seul document législatif concernant l'architecture paysagère (urbaine) (« *kiến trúc cảnh quan* ») à ce moment est le communiqué du Comité populaire de HCMV. Daté de 1996, il concerne la préservation de l'architecture et du paysage de HCMV, et découle de ces études. 108 objets sont proposés pour être étudiés de façon plus approfondies au titre de la préservation du paysage architectural urbain de HCMV. Toutefois, jusqu'en 2012, aucune liste de classement n'a été établie pour protéger ces objets patrimoniaux. Par conséquent, ces bâtiments patrimoniaux risquent toujours de disparaître. Nombreux sont ceux qui sont d'ailleurs déjà détruits afin de faire place aux nouveaux investissements immobiliers.

**Illustration III.4.6.** Etude sur le quartier situé autour du Palais de la Réunification des années 1995-96 :  
a. plan de conservation architecturale avec trois catégories [bâtiments à préserver et restaurer (en trait épais), bâtiments à rénover en harmonie avec le cadre bâti historique, bâtiments à démolir (en blanc)] ; b. les bâtiments historiques avec trois zones de protection (Source : SUAHCMV).



La participation des médias en faveur de la préservation du patrimoine urbain est souvent active. Ils suivent les événements politiques ou académiques de la ville, comme les débats politiques au cours des séances des Conseils populaires de la ville, ou les conférences sur les questions urbaines rassemblant des chercheurs internationaux et vietnamiens. Le gouvernement local expose par la voix des médias sa volonté de préserver l'héritage du passé, encourageant les Services de la ville à étudier plus profondément les problématiques du patrimoine urbain et le cadre législatif pour le protéger. Toutefois, ces initiatives restent très superficielles dans un contexte où les villas coloniales sont démolies progressivement. Les médias dans cette situation deviennent un outil du gouvernement pour servir leur objectif qui est de faire plaisir aux habitants. Il existe de rares cas où les médias peuvent gagner un combat pour protéger un bâtiment patrimonial. Un des exemples les plus connus d'opposition publique aux projets immobiliers dans le centre de HCMV est le projet de construction d'un complexe multifonctionnel de la société Vincom sur les sites du Service municipal d'éducation et de formation et de l'immeuble Eden qui nécessite la démolition complète des bâtiments sur ces sites<sup>450</sup>. Concernant les immeubles du Service de l'éducation et de la formation, l'Association des anciens enseignants a envoyé plusieurs lettres d'appel au secours à plusieurs organismes publics (comme le Front de la Patrie, le Conseil populaire, la presse) contre la démolition des anciens bâtiments coloniaux où se trouvent les mémoires des enseignants et des élèves de Saigon de plusieurs époques. Cependant, ces lettres sont restées sans réponse, sans aucune prise en considération de la part des autorités. L'immeuble Eden, situé dans le périmètre du site de construction de ce complexe, en particulier le café Givral, possède aussi une valeur historique exceptionnelle, car il était le un lieu de travail et de rencontre des journalistes internationaux, notamment américains, durant les années 1960-70, grâce à sa localisation près de l'Assemblée Nationale (ancien Opéra de l'époque coloniale). A l'occasion de la venue des journalistes américains à la cérémonie des 35 ans de la Victoire du 30 avril, quelques articles de presse ont paru, exprimant les opinions de ces journalistes et de quelques chercheurs vietnamiens en

---

<sup>450</sup> Voir également les chapitres III.1.4 et III.1.5 sur ce projet.

faveur de la préservation de cet héritage urbain. Du mois d'avril 2010 à octobre de la même année, les habitants de cet immeuble ont protesté dans la rue et affiché sur les façades de cet immeuble des banderoles avec des slogans contre ce projet de Vincom. Ce projet recèle en effet plusieurs problèmes en termes d'adéquation avec le plan détaillé d'utilisation du sol du centre, de processus de réalisation de ce projet d'investissement, notamment à propos de la politique d'indemnisation des habitants. Les habitants ont créé un site-web<sup>451</sup> pour renforcer leur solidarité et pour demander l'aide publique. Plusieurs lettres d'appel au secours des habitants envoyés à plusieurs établissements publics du régime ont été rejetées. Les autorités ont diffusé dans les journaux officiels comme *Sài Gòn Giải Phóng*, *Tuổi trẻ*, *Người lao động*, etc., et sur la chaîne nationale VTV1, des informations en faveur de ce projet et avantageant la Société Vincom. Plus de cent arrêtés d'éviction des habitants d'Eden ont été émis par le Comité populaire de l'arrondissement 1. Vers la fin de novembre 2010, les derniers habitants ont dû quitter leurs logements en vue de sa démolition. La lutte contre la démolition de l'immeuble Eden marque la défaite de la société civile, étant une perte dans le processus de développement urbain de Saigon-HCMV.

En conclusion, nous notons une volonté spontanée de préserver les valeurs patrimoniales de l'héritage urbain par le biais d'initiatives individuelles qui visent à restaurer les villas coloniales et les compartiments chinois, et aussi par la protestation contre la démolition des édifices présentant une valeur historique comme l'immeuble Eden et le café Givral. Cependant, ces initiatives ne reçoivent aucun appui des autorités et parfois sont même en opposition aux directives de la municipalité qui jusqu'à présent, par ses actions, privilégie le développement urbain, et non la préservation urbaine.

---

<sup>451</sup> [www.edentoday.com](http://www.edentoday.com)

## **CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE**

Les initiatives bouillonnantes des investissements privés de la première décennie des années 2000, particulièrement celles de grande envergure, produisent des transformations brutales du cadre bâti existant dans l'espace central qui provoquent l'élimination des formes à valeur historique des quartiers. Face à cette situation, les réactions publiques tardent à se manifester ; jusqu'à cette époque, il n'existe pas de réglementation ni de plan de conservation de l'héritage urbain approuvé pour les quartiers historiques de HCMV. Seuls certains exemples particuliers expriment une volonté du secteur privé dans l'exploitation de la valeur des biens historiques, tout en servant la vie moderne.

Parallèlement au système des plans d'urbanisme (du Schéma directeur de la ville au plan de conception urbaine du centre existant) révisés par les experts internationaux, la municipalité produit des réglementations pour gérer les activités de construction de type particulier, comme dans les cas des maisons mitoyennes en rangée ou du quartier stratégique des quatre îlots, en face du Palais de Réunification, qui, depuis plusieurs d'années, suscitaient le souci de l'opinion publique. Considérant plusieurs attributs sectoriels, la réglementation sur les maisons mitoyennes est plus réaliste que les premières réglementations de gestion architecturale des années 1990. Néanmoins, celle relative au quartier des villas, avec sa conception plus pragmatique, contribue à faire disparaître le type architectural de la ville coloniale de Saigon.

Après la réalisation des projets d'utilité publique, il existe une grande question concernant les bénéfices liés au programme de rénovation des immeubles d'habitation en mauvais état. Image forte de l'égalité de l'économie socialiste, ce modèle d'habitation collective étatisée, puis privatisée, devient un objet recherché par les forces de l'économie du marché. Le but d'utilité publique prôné par l'administration locale doit souvent céder la place aux logiques de marché des investisseurs privés dont résulte un processus d'embourgeoisement des quartiers du centre existant. C'est aussi le cas des

projets publics d'infrastructures urbaines, l'objectif des plans d'aménagement des taudis (quartier de Mả Lạng) ou des parkings souterrains dans le centre devant principalement profiter aux promoteurs privés. De même, les impacts positifs sur le cadre de vie et la hausse des valeurs des biens immobiliers liés aux assainissements des canaux et à la destruction des bidonvilles, présentent des avantages plus évidents pour les habitants des alentours des quartiers d'anciens bidonvilles que pour la population délogée, cible d'intervention de ce type de projet.

## **CONCLUSION GENERALE**

### **UNE VILLE-CENTRE DANS LE NOUVEAU MILLENAIRE ASIATIQUE**

L'espace central de HCMV d'aujourd'hui est constitué par les éléments urbains, hérités depuis plus de 300 ans de sa formation. A travers une analyse des documents historiques et contemporains au cours de cette recherche, nous percevons les transformations morphologiques de cet espace et leur dynamisme. Ces transformations découlent, notamment depuis la période coloniale, des impacts matériels des outils d'urbanisme et des investissements immobiliers privés, avec des caractéristiques contextuelles particulières lors de l'évolution de ce territoire urbain de Saigon-HCMV.

Parmi les outils d'urbanisme appliqués au cours du développement de Saigon-HCMV, les projets d'aménagement des infrastructures urbaines, d'utilité publique et les programmes de construction et de rénovation de logements urbains, entrepris par le secteur public, jouent le rôle primordial, dans le contexte d'un urbanisme pragmatique visant à répondre aux besoins immédiates de la population ou du gouvernement, exception faite de la construction des établissements publics. Nous pouvons citer le projet d'assainissement du Marais Boresse (1894–1929), les programmes d'équipements publics et d'aménagement de quartiers (1924-1929), les projets d'habitation pour les travailleurs urbains dans les années 1930-1940, sous l'époque coloniale, ou les programmes de construction et de régénération urbaine, l'aménagement et la construction militaire dans les terrains « péri-centraux » et aussi dans le centre-ville, sous le régime proche des Américains avant 1975. Quant à la période contemporaine, les projets publics d'infrastructures urbaines, tels que l'assainissement des canaux et l'élimination de bidonvilles, l'élargissement des rues principales, la rénovation des quartiers de taudis, l'aménagement des parkings souterrains, contribuent à reconfigurer la morphologie du cadre bâti existant dans l'espace central depuis l'ère coloniale, incitant également les promoteurs privés à investir dans les nouveaux types architecturaux (ainsi de l'exemple des parkings et des espaces

commerciaux souterrains ou de l'ensemble des complexes multifonctionnels occupant des îlots entiers).

Dépourvu de plans d'aménagements complets et efficaces, le développement de Saigon-HCMV et de son centre-ville s'effectue en n'étant guidé et contrôlé principalement que par les réglementations urbaines. L'application de la loi Cornudet de 1919 et du Décret présidentiel français de 1928 jalonne l'histoire de l'urbanisme vietnamien comme points de repère pour la législation en matière d'aménagement urbain<sup>452</sup>, bien que le résultat à Saigon en demeure limité, n'aboutissant qu'à la naissance du plan d'aménagement et d'extension de Saigon d'Ernest Hébrard, qui ne sera jamais réalisé. La gestion de l'hygiène publique des quartiers résidentiels demeure la préoccupation principale de l'administration coloniale française. Sous les régimes de 1955-1975 et aussi d'après 1975, la question de la gestion de l'architecture urbaine, en particulier au sujet des constructions illégales entreprises par les initiatives privées, devient primordiale, dans un contexte de bouleversement de l'ordre social et d'inefficacité des appareils d'Etat en matière d'urbanisme, afin de maîtriser l'existant et remédier aux erreurs passées. Seule la Réglementation sur les maisons mitoyennes est une solution de caractère systématique, bien qu'il manque une considération sensible en termes de typologie de compartiment chinois. Faute de budget pour la construction de logements urbains, les deux régimes nécessitent la participation du secteur privé. Certains nouveaux types architecturaux sont apparus, tels que les cités de l'époque américaine ou les parkings et espaces commerciaux souterrains au début des années 2000, en l'absence de réglementation d'architecture urbaine appropriée pour les gérer. Dans le but d'économiser le budget et d'accélérer la construction, les cités américaines présentant un cadre de vie et des structures d'habitation minimales voient le jour dans les années 1960-70 ; dans le cas actuel des parkings et espaces commerciaux souterrains, ces types architecturaux urbains nés dans la conquête des « terrains d'or » du centre-ville par les promoteurs privés nécessitent l'adaptation des règlements et des normes de construction des pays développés au contexte des villes

---

<sup>452</sup> Il faut attendre jusqu'en 2009, pour que la première loi d'urbanisme vietnamienne voie le jour.



vietnamiennes - situation entraînant le retard dans l'approbation des projets d'aménagements souterrains à HCMV, dans les années 2000.

Parallèlement à un processus de décentralisation en matière de gestion urbaine en direction du Comité populaire municipal au niveau des arrondissements, à partir des années 2000, une tendance à la privatisation et à l'internationalisation dans le domaine de l'urbanisme, du design urbain et architectural, se manifeste dans plusieurs villes vietnamiennes. HCMV et son centre-ville prestigieux sont, bien évidemment, les lieux de prédilection pour la mise en œuvre des expertises étrangères dans ces domaines. Les architectes et urbanistes vietnamiens sont donc appelés à perfectionner leur méthode de travail pour entrer en concurrence avec ces agences de design internationales. Toutefois, il faut mentionner aussi la participation de partenaires vietnamiens aux projets d'aménagement des équipes internationales, notamment pour les démarches d'analyse des caractéristiques du terrain et de consultation publique, ainsi que pour l'application de ces projets au cadre législatif vietnamien.

Dans l'histoire du développement de la ville de Saigon-HCMV, les initiatives privées jouent toujours le rôle important. Pendant la période coloniale, les promoteurs et sociétés immobilières privés, européens et asiatiques, importent les nouveaux types architecturaux urbains influencés des styles architecturaux asiatiques (chinois, indiens, vietnamiens) et français (à l'exemple des compartiments chinois, des villas coloniales, des bâtiments d'appartements et de bureaux) à Saigon. Durant les années 1950-70, les promoteurs immobiliers privés locaux et étrangers, y compris les coopératives et les sociétés privées, continuent à participer activement au marché immobilier de Saigon, en particulier pour la construction des ensembles de cités « américaines ». Quant à la période contemporaine, à partir des années 1990, nous remarquons aussi la présence de différents types d'investisseurs dans le marché immobilier, avec des projets immobiliers de différente envergure : petites opérations sur les maisons-tubes, réalisées par les auto-promoteurs, opérations de taille moyenne sur les parcelles des villas, réalisées par les promoteurs

locaux, grandes opérations sur les terrains d'Etat, publics ou sur des îlots entiers, réalisées par les grands promoteurs nationaux ou internationaux (sous forme de société à 100% de capital étranger ou en *joint-venture*). L'introduction d'une gamme variée de nouveaux types et styles architecturaux s'effectue par ces nouveaux types d'acteurs dans le centre-ville de HCMV.

De plus, un changement d'échelle de l'espace central de HCMV est observé. Espace urbain cosmopolite de différentes classes de la société vietnamienne à l'époque coloniale française où leurs activités de commerces, de services, de divertissement se mélangent dans le quartier bas, composé des grands boulevards européens et des rues commerciales asiatiques, mais avec une forte ségrégation sociale pour les quartiers résidentiels, cet espace central devient un centre-ville tributaire du pragmatisme d'une grande métropole en guerre sous le régime d'avant 1975, les investissements immobiliers et l'aménagement servant alors des buts militaires immédiats, avec une partie de la population concentrée dans un cadre bâti existant réutilisé et dans des bidonvilles et des constructions illégales tolérées ; puis, espace abandonné d'après-guerre, privilégiant les fonctions administrative et résidentielle, rejetant les fonctions de commerce et de services traditionnels, l'espace central donne lieu à une reconquête de sa position de centre-ville, multifonctionnel, internationalisé, et s'impose comme centre de la région urbaine de HCMV et des sept provinces limitrophes en vue de renforcer le pouvoir économique de la métropole et de ses pôles de développement au Sud du Vietnam.

Dans le plan d'aménagement de la région de HCMV approuvé en 2008<sup>453</sup>, tout le territoire administratif de HCMV deviendra une ville-centre au niveau régional du Sud-

---

<sup>453</sup> Décision N°589/QĐ-TTg du Premier Ministre, datée du 20 mai 2008, concernant l'approbation du plan d'aménagement de la région de HCMV pour l'année 2020 et avec la vision pour l'année 2050. A part HCMV, sept provinces comprises dans le territoire de la région de HCMV sont Bình Dương, Bình Phước, Tây Ninh, Long An, Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu, Tiền Giang, avec une superficie de 30.404 km<sup>2</sup> (rayon d'impact de 150-200 km) et une population de 20-22 millions d'habitants en 2020 (28-30 millions en 2050) dont 16-17 millions d'habitants urbains (25-27 millions en 2050). Le taux d'urbanisation est de 80% en 2020 et de 90% en 2025. La structure de la région de HCMV se base sur la ville-centre de HCMV et sur cinq pôles de développement (sud-est, est, nord, nord-ouest et sud-ouest).

Est asiatique et au niveau international. Quant au projet d'organisation administrative de HCMV, élaboré au début des années 2000 pour l'an 2015, il prévoit l'aménagement d'une ville-centre et de quatre villes-satellites, la ville-centre comprenant 13 arrondissements intra-muros (Carte 0.2). Présenté dans le Schéma directeur révisé de HCMV approuvé en 2011 (Carte III.3.3), le développement de la ville-centre et de ses quatre villes-satellites devrait prendre une forme continue, à la différence de la forme de développement discontinue de Hanoi et de ses villes-satellites<sup>454</sup>. Il sera nécessaire de s'interroger sur le futur de la ville-centre de HCMV et de son centre-ville une fois ce projet approuvé. Selon un propos récent du Comité populaire de HCMV (septembre 2013), l'organisation de quatre villes-satellites autour de la ville-centre devrait servir à soutenir le développement et à renforcer les caractéristiques de différentes zones<sup>455</sup>. Cependant, une fois que ce projet sera approuvé, la pression des investissements immobiliers sur la ville-centre et sur son centre-ville serait-elle pour autant atténuée? La réponse sera négative si la municipalité de HCMV garde sa conception pragmatique dans la gestion des projets d'investissement immobilier, renonçant aux objectifs de développement durable, comme dans le cas du développement de la péninsule de Thủ Thiêm vis-à-vis du centre existant.

Enfin, face aux tendances d'internationalisation et de globalisation, affectant plusieurs domaines, tangibles et intangibles, comment les caractéristiques architecturales urbaines de HCMV et de son centre historique, constituant son identité culturelle urbaine, seront-elles mises en valeur ?

---

<sup>454</sup> Décision N°1259/QĐ-TTg du Premier Ministre, datée du 26 juillet 2011, approuvant l'aménagement général de construction de la capitale de Hanoi pour l'année 2030, avec une vision pour l'année 2050.

<sup>455</sup> Hữu Công, « Chính quyền đô thị giúp TPHCM phát triển nhanh » (Les municipalités soutiendraient le développement de HCMV), *VnExpress*, daté du 16 mars 2013.

## BIBLIOGRAPHIE

### I. Théories urbaines – Urbanisme – Morphologie urbaine – Centre-ville – Gestion urbaine – Etudes urbaines – Etudes architecturales

ASCHER François, 1995, *Métapolis*, Paris, Odile Jacob, 347 p.

AECOM (Ed.), 2010, *Asia Beyond Growth, Urbanization in the World's Fastest-Changing Continent*, London, Thames & Hudson, 484 p.

CHOAY Françoise, 1979, *L'urbanisme, utopies et réalités, Une anthologie*, Seuil, 446 p.

CHOAY Françoise, 1992, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil, 273 p.

CHOAY Françoise, MERLIN Pierre, 2005, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF, 992 p.

CHOAY Françoise, 2006, *Pour une anthropologie de l'espace*, Paris, Editions du Seuil, 410 p.

CLEMENT Sophie, CLEMENT Pierre, GOLDBLUM Charles (dir.), 1995, *Cités d'Asie*, Paris, Editions Parenthèses, « *Les Cahiers de la recherche architecturale (35-36)* », Marseille, 258 p.

DEBORD Guy, 1967, *La société du spectacle*, 1992, Paris, Editions Buchet-Chastel, édition utilisée : 1992, Paris, Editions Gallimard, 209 p.

DEVILLERS Christian, 1974, « Typologie de l'habitat, et morphologie urbaine », *L'Architecture d'Aujourd'hui* (Paris) N°174, Recherche Habitats », pp.18-23.

DUREAU F., DUPONT V., LELIEVRE E., LEVY J.-P., LULLE T., 2000, *Métropoles en mouvement, une comparaison internationale*, Paris, Anthropos – Institut de recherches pour le développement, 656 p.

GRAFMEYER Yves, 1994, *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan, 127 p.

HALL Peter, 1974, *Urban and Regional Planning*, London, Harmondsworth, 3<sup>ème</sup> édition, Routledge.

KRIER Robert, 1975, *L'espace de la ville, théorie et pratique*, Bruxelles (Belgique), Editions Archives d'Architecture Moderne, 181 p.

- LE CORBUSIER, 1971 (1957), *La Charte d'Athènes*, Paris, Points, 192 p.
- LEFEVRE Henri, 1974, *Le droit à la ville*, Paris, Point.
- LYNCH Kevin, 1998 (1960), *The Image of the City*, Cambridge, The Massachusetts Institute of Technology (USA), 26<sup>ème</sup> édition, 194 p.
- MANGIN David, PANERAI Philippe, 1999, *Projet urbain*, Collection Eupalinos, série Architecture et Urbanisme, Editions Parenthèse, Marseille, 185 p.
- MERLIN Pierre (dir.), 1988, *Morphologie urbaine et parcellaire*, Saint-Denis, PUV., 292 p.
- OSMONT Annik, GOLDBLUM Charles (dir.), 2003, *Villes et citadins dans la mondialisation*, Paris, Karthala, GEMDEV, 304 p..
- PANERAI Philippe, CASTEX Jean, DEPAULE Jean-Charles, 1997, *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Collection Eupalinos, série Architecture et Urbanisme, Editions Parenthèse, Marseille, 196 p.
- PANERAI Philippe, DEMORGON Marcelle, DEPAULE Jean-Charles, 1999, *Analyse urbaine*, Collection Eupalinos, série Architecture et Urbanisme, Editions Parenthèses, Marseille, 189 p.
- LEGATES R.T., STOUT F. (ed.), 2000 (1996), *The City Reader*, New York, Routledge (2<sup>ème</sup> édition), 608 p.
- RONCAYOLO Marcel, 1990, *La ville et ses territoires*, La Flèche, Clio, 278 p.
- ROSSI Aldo, 1981, *L'architecture de la ville*, Paris, l'Equerre, 155 p.
- ROWE Colin, KOETTER Fred, 1978, *Collage City*, Editions du Centre Pompidou, Paris, 1993, 270 p. 1<sup>ère</sup> édition : The Massachusetts Institute of Technology (USA).
- VENTURI Robert, 1966, *Complexity and Contradiction in Architecture (De l'ambiguïté en architecture)*, Paris, The Museum of Modern Art, New York, Collection Aspects de l'Urbanisme, Editions Dunod – Bordas, 141 p.
- WEBER Max, 1992, *La ville*, Paris, Aubier, 218 p. (1<sup>ère</sup> édition allemande 1921).

## II. Asie du Sud-est - Vietnam - Saigon-Hô Chi Minh-ville

### Ouvrages :

#### En français et anglais

BASSAND M., BOLAY J.C., CUNHA A., VUONG V.P.D., THAI T.N.D. (et al.), 1996, *Développement durable, métropolisation et populations des ressources naturelles à HCMV, Vietnam*, Lausanne, Ecole polytechnique fédérale, 286 p.

BASSAND M., THAI T.N.D., TARRADELLAS J., CUNHA A., BOLAY J.-C. (dir.), 2000, *Métropolisation, crise écologique et développement durable : L'eau et l'habitat précaire à Ho Chi Minh-Ville, Vietnam*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 312 p.

BAUDRIT André, 1935, *Extraits des registres de délibérations de la ville de Saigon, 1867-1916*, Tome 1 et 2, Saigon, J. Testerin, 376 p et 437 p.

BAUDRIT André, 1943, *Guide historique des rues de Saigon*, Saigon, Presse de la société des Imprimeries et Librairies indochinoises, 535 p.

BOONTHARM Davisi, 2005, *Bangkok, formes du commerce et évolution urbaine*, Paris, Collection Archithèse, Editions Recherche-IPRAUS, 381 p.

BOUDAREL G., PRIN L., VU C. (dir.), 1987, *Propriété privée et propriété collective dans l'ancien Vietnam*, Paris, l'Harmattan, 227 p.

BOURGAREL Vincent, 1999, *Ho Chi Minh Ville : le changement commercial dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, reflet ou accélération des mutations en cours ?*, thèse de doctorat, Paris, Université Paris 12, sous la direction d'Alain Metton, 610 p.

BROCHEUX Pierre, HEMERY Daniel, 1996, *Indochine, La colonisation ambiguë 1858-1954*, Paris, Odile Jacob, 447 p.

BURLAT Anne, 2001, *Processus institutionnels et dynamiques urbaines dans l'urbanisation contemporaine de Hô Chi Minh-ville, 1988-1998*, Thèse de doctorat sous la direction de Marc Bonneville et Monique Zimmermann, Université de Lyon II, 457 p.

- CARTELIER Lysiane, 1996, *L'économie vietnamienne en transition : les facteurs de la réussite*, Paris, Actes du Colloque CEPREMAP-CEDI Paris XIII, 286 p.
- CASTIGLIONI F., CUSSET J.M., GUBRY P., NGUYEN T.T., PHAM T.H. (dir.), 2006, *La ville vietnamienne en transition*, Editions Karthala, 314 p.
- CHARBONNEAU François, DO Hau (dir.), 2002, *Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire*, Montréal, Editions Trames, Faculté de l'aménagement, Université de Montréal, 270 p.
- DACY Douglas C., 1986, *Foreign Aid, War, and Economic Development: South Vietnam, 1955-1975*, Cambridge University Press.
- DANG Phuong-Nghi, 1969, *Les institutions publiques du Viêt-nam au XVIII<sup>e</sup>s*, Paris, E.F.E.O, 133 p.
- DOUGLASS M., DIGREGORIO M., PICHAYA V., BOONCHUEN P., BRUNNER M., BUNJAMIN W., FORSTER D., HANDLER S., KOMALASARI R., TANIGUCHI K., 2002, *The Urban Transition in Vietnam*, Honolulu, University of Hawaii, Fukuoka, UN-Habitat, 289 p.
- DOUMER Paul, 1902, *Situation de l'Indochine 1897-1901*, Hanoi, Schneider, 550 p.
- DOUMER Paul, 1905, *L'Indochine française (souvenirs)*, Paris, Vuibert et Nony, 392 p.
- DOVERT Stéphan, TREGLODE Benoît de, (dir.), *Viet Nam contemporain*, Paris, IRASEC, Les Indes Savantes, XXXII-568 p.
- CERISE, Emmanuel, 2009, *Fabrication de la ville de Hanoi, entre planification et pratiques habitantes – Conception, production et réception des formes bâties*, thèse de doctorat en Architecture, Université Paris 8, sous la direction de Pierre Clément, 667 p.
- FRANCHINI Philippe (dir.), 1992, *Saigon 1925-1945, De la « Belle Colonie » à l'éclosion révolutionnaire ou la fin des dieux blancs*, Paris, Autrement, 261p.
- FRANCK Manuelle, GOLDBLUM Charles, TAILLARD Christian (dir.), 2012, *Territoires de l'urbain en Asie du Sud-Est, Métropolisations en mode mineur*, Paris, CNRS Editions, 308 p.
- GEMDEV, 1998, *Etats, politiques publiques et développement en Asie de l'Est*, Paris, Editions Karthala, 248 p.

GINSBURG N., KOPPEL B., MCGEE T.G. (eds), 1991, *The Extended Metropolis: Settlement Transition in Asia*, Honolulu, University of Hawaii Press.

GERONDE C., MAURER J.-L. (dir.), 2004, *Le Vietnam à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle. Bilan et perspectives politiques, économiques et sociales, Mélanges pour commémorer le 100<sup>e</sup> anniversaire de la naissance de Pierre Gourou*, Paris, Karthala, IUED, CRAM, 353 p.

GOLDBLUM Charles, 1986, *Singapour : une cité-état moderne à l'épreuve de la fondation urbaine*, Thèse de doctorat, Université Paris VIII, 984 p.

GOLDBLUM Charles, 1987, *Métropoles de l'Asie du Sud-est, stratégies urbaines et politiques du logement*, Paris, l'Harmattan, 276 p.

GOLDBLUM Charles, 1991, « Compartiment chinois et Chinatowns du Nanyang (Asie du sud-est) », in ROIZE Jean-Claude, FREY Jean-Pierre, PINON Pierre, *Recherche sur la typologie et les types architecturaux*, actes de la table ronde au centre de recherche sur l'habitat, Paris, 16-17 mars 1989, Edition l'Harmattan, 367 p. (pp.179-184).

GOLDBLUM Charles, 1994, *Les politiques incitatives dans le domaine de l'habitat en Asie du Sud-est*, Paris, Plan de construction et architecture, 128 p.

GOLDBLUM Charles, 1994, « Singapour : un « Japon de l'urbanisme » ? Maîtrise de la ville et centralité urbaine », in : Berque, A. (dir.), *La Maîtrise de la ville*.

GOLDBLUM Charles, 1996, « L'Asie du Sud-est », in : Paquot, Thierry, *Le monde des villes*, Paris, Complexe, pp.169-186.

GOLDBLUM Charles, OSMONT Annick, DIAZ Isabel (coord.), 2004, *Gouverner les villes du Sud, Défis pour la recherche et pour l'action*, Paris, Actes du colloque international du PRUD (Paris, UNESCO, 5-7 mai 2004), Ministère des Affaires étrangères (Direction générale de la coopération internationale et du développement), GEMDEV, ISTED, 296 p.

GOUROU Pierre, 1929, « Indochine », in : VIDAL DE LA BLACHE Paul, GALLOIS Lucien (dir.), *Géographie Universelle, IX. Asie des Moussons*, Deuxième partie : Inde, Indochine, Insuline, Editions Armand Colin, Paris.

GOUROU Pierre, 1965 (1937), *Les paysans du delta tonkinois*, Paris, Mouton et Co., et M.S.H., 656 p.



- GOUROU Pierre, 1940, *L'utilisation du sol en Indochine française*, Paris, P. Hartmann, 466 p.
- GOUROU Pierre, 1972, *La terre et l'Homme en Extrême-Orient*, Paris, Flammarion, 273 p.
- GRANET Marcel, 1988 (1934), *La pensée chinoise*, Paris, Albin Michel, 566 p.
- GUBRY Patrick (dir.), 2000, *Population et développement au Vietnam*, Paris, Collection Economie et Développement, Karthala, CEPED, 614 p. + 16 pl.h.t.
- GUBRY Patrick, VU Thị Hồng, LÊ Văn Thành (dir.), 2002, *Les chemins vers la ville. La migration vers Hô Chi Minh Ville à partir d'une zone du delta du Mékong*, Paris, Karthala, CEPED, 343 p. (Hommes et Sociétés)
- GUBRY Patrick, LE Thị Hương et al. (dir.), 2008, *Bouger pour vivre mieux. Les mobilités intra-urbaines à Hô Chi Minh-ville et Hanoi (Vietnam)*, Hanoi, Université nationale d'économie, 293 p.
- GUILLAIN Robert, 1989, *Orient Extrême, Une vie en Asie*, Paris, Seuil, 472 p.
- HEBRARD Ernest, 1932, « L'urbanisme en Indochine », in : Royer, Jean (dir.), *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, La Charité sur Loire : Delayance, Tome 1, pp.278-289.
- HEBRARD Ernest, 1935, « L'architecture locale et les questions d'esthétique en Indochine », in : Royer, Jean (dir.), *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, La Charité sur Loire : Delayance, Tome 2, pp.32-34.
- HERLAND Michel, 1999, *Le Vietnam en mutation*, Paris, La Documentation française, 155 p.
- HOANG Huu Phe, YUKIO Nishimura, 1990, *The Historical Environment and Housing Conditions in the 36 Old streets Quarter of Hanoi*, Bangkok, Division of human settlement development, Asian Institute of Technology, 75 p.
- HUARD Pierre, DURAND, Maurice, 1954, *Connaissance du Viêt-nam*, Paris, Imprimerie nationale, 356 p.
- LAFFONT E., FONSSAGRIVES J.-B, 1890, *Répertoire de législation et règlements de la Cochinchine (1/1/1889)*, Paris, A. Rousseau.
- LAFONT Pierre Bernard (dir.), 1991, *Péninsule indochinoise. Etudes urbaines*, Paris, L'Harmattan, 222 p.

LANCRET Nathalie, CLEMENT Pierre (dir.), 2001, *Hanoi, le cycle des métamorphoses, formes architecturales et urbaines*, Paris, Collection Les Cahiers de l'IPRAUS, Editions Recherches-IPRAUS, 351 p.

LE Quang Ninh, DOVERT Stéphane, (éd.), 1998, *Saigon, Architectures-Urbanisme, 1698-1998*, HCMV, Maison d'édition de HCMV, 241 p.

LE Quốc Hùng, 2010, *A propos du compartiment, Une réflexion sur les modèles d'habitat dans le développement urbain d'Ho Chi Minh-ville - Du transfert à l'évolution*, thèse de doctorat en Architecture, Université Paris VIII, sous la direction de Charles Goldblum.

LE V.N., NGUYEN M.D., VÕ N.A. (dir.), 1996, *Urban Houses in Ho Chi Minh city*, édité par le Comité populaire de HCMV, 388 p.

MANGIN France, 2006, *Le Patrimoine indochinois, Hanoi et autres sites*, Paris, Collection Archithèses, Editions Recherches-IPRAUS, 381 p.

McGEE Terence Gary, 1967, *The Southeast Asian City*, London, G. Bell, 204 p.

MEULEAU Marc, 1990, *Des pionniers en Extrême-Orient : histoire de la Banque de l'Indochine, 1875-1975*, Paris, Fayard.

NGUYEN Đình Đầu, 1998, *De Saigon à Ho Chi Minh Ville 300 ans d'histoire*, Saigon, Editions Science et technique du Service du cadastre, 185 p.

NGUYEN Duc Nhuan, 1978, *Désurbanisation et développement régional au Vietnam (1954-1977), étude préliminaire sur la politique d'industrialisation et de répartition de la population au Vietnam*, Paris, Centre de sociologie urbaine, 142 p.

NGUYEN Khắc Viện, 1976, *Saigon des origines à 1945*, Hanoi, Etudes vietnamiennes, 207 p.

NGUYEN Laurence, 1998, *Esquisse de la politique de modernisation et de développement urbain à Hanoi et HCMV*, Thèse de doctorat, IFU, Université Paris VIII, sous la direction de Charles Goldblum, 2 tomes, 563 p.

PALLU DE LA BARRIERE Léopold, 1864, *Histoire de l'expédition de Cochinchine en 1861*, Paris, l'Hachette, 379 p.

PANDOLFI Laurent, 2001, *Une Terre sans prix, Réforme foncière et urbanisation au Vietnam, Hanoi, 1986-2000*, Thèse de doctorat, IFU, Université Paris VIII, sous la direction de Charles Goldblum, 567 p.

PARENTEAU René (dir.), 1997, *Habitat et environnement urbain au Vietnam, Hanoi et Hô Chi Minh-ville*, Paris, Karthala, Ottawa, CRDI, 334 p.

PARENTEAU René, CHAMPAGNE, Luc, 1997, *La conservation des quartiers historiques en Indochine*, actes du séminaire régional (Vietnam, Laos, Cambodge), Hanoi, 23-27 mai 1994, Editions Karthala – CRDI – Agence de la Francophonie (ACCT), Paris-Ottawa, Coll. Hommes et Sociétés, 222 p.

PEDELAHORE Christian, 1992, « Hanoi, miroir de l'architecture indochinoise » in : CULOT Maurice, THIVEAUD Jean-Marie (dir.), *Architectures françaises Outre-Mer*, Liège, Mardaga, 407 p. (pp. 292-321).

PEDELAHORE Christian, DESBENOIT René, 1993, *Patrimoine architectural d'Ho Chi Minh-ville : éléments de repérage, les bâtiments résidentiels*, Coopération technique Communauté urbaine de Lyon – HCMV.

PEDELAHORE Christian, 1995, « Tracés parisiens et Paris immatériels d'Asie », in : *Paris s'exporte. Architecture modèle ou modèles d'architectures*, Pavillon de l'Arsenal, Editions Picard.

PEDELAHORE Christian, 2007, *L'angle de la ville, Hanoi, 1873-2006, interactions architecturales et fabrique urbaine, formes et acteurs*, Thèse de doctorat en Architecture, Université Paris VIII, sous la direction de Charles Goldblum, 595 p.

POUYANNE A.A., 1926, *Les travaux publics de l'Indochine*, Hanoi, Imprimerie d'Extrême-Orient, 338 p.

RENY E., 1931, *Monographie du cadastre en Indochine*, Montreuil sur bois, Imprimerie de la Seine, 120 p.

RUSCIO Alain (dir.), 1989, *Vietnam : l'histoire, la terre, les hommes*, Paris, l'Harmattan, 433 p.

SEUROT François, 1998 (1979), *Les économies socialistes et post-socialistes*, Paris, PUF, 128 p.

TAILLARD Christian, MATRAS Jacqueline, 1992, *Habitation et habitat d'Asie du Sud-est continentale : pratiques et représentations de l'espace*, Collection « Recherches asiatiques », l'Harmattan, Paris, 432 p.

TAILLARD Christian, VU Tự Lập, 1994, *Atlas du Vietnam*, Paris, la Documentation française, 421 p.

TRAN Nguyên Chấn, 1929, *Recueil des textes concernant l'hygiène et la santé publique dans la ville de Saigon*, Saigon, Imprimerie de l'Union Nguyễn Văn Của.

TRINH Hoài Đức, 2004 (1802), *Gia Định thành thông chí* (Monographie complète de la province de Gia Dinh), (texte d'origine en sino-vietnamien, traduction en vietnamien et présentation par Ly Viet Dung et Huynh Van Toi, NXB Tong hop Dong Nai, 247 p.

TRUONG Vinh Ky, 1885, « Souvenirs historiques sur Saigon et ses environs », *Excursions et reconnaissances*, 1885, N<sup>o</sup>4, Saigon, Imprimerie coloniale, 30 p.

WRIGHT Gwendolyn, 1991, *The Politics of Design in French Colonial Urbanism*, The University of Chicago Press, 389 p.

WURSTER Bernardi and Emmons, Inc. (WBE), 1972, *Thu Thiem Peninsula Project*, Saigon.

WUST Sébastien, 2000, *Métropolisation, habitat précaire et relogement forcé : entre phénomènes d'exclusion et tactiques opulaires d'intégration, le cas du canal Nhieu Loc-Thi Nghe à Hồ Chí Minh-ville*, Thèse de doctorat, EPF de Lausanne.

YIAKOUMIS Haris, YEROLYMOS Alexandra, PEDELAHORE Christian, 2001, *Ernest Hébrard, 1875-1933, La ville illustrée d'un architecte, de la Grèce à l'Indochine*, Athènes, Edition Potamos, 245 p.

### **En vietnamien**

Ban Chỉ Đạo Tổng Điều Tra Dân Số và Nhà Ở Trung Ương, 2010, *Tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam năm 2009 : Một số chỉ tiêu chủ yếu*, Hà Nội, iv-23 tr. [Central Population and Housing Census Steering Committee, 2010, *The 2009 Vietnam Population and Housing Census: Some key indicators*. Hanoi, iv-23 p.]

Bộ Xây dựng, 1999, *Quy hoạch xây dựng các đô thị Việt Nam. Tập 1*, Hà Nội, Nhà xuất bản xây dựng, 323tr. [Ministère de la Construction, 1999, Plan d'urbanisme des villes du Vietnam, vol.1, Hanoi, Editions de la Construction, 323 p.]

DU Phước Tân, 2000, « *Bước đầu nghiên cứu lượng hóa các lợi ích mang lại cho các hộ dân từ dự án mở đường và chỉnh trang đô thị, làm cơ sở hướng đến biện pháp tạo nguồn thu* » (Etude préliminaire sur les mesures quantitatives des bénéfiques des foyers en provenance des projets d'élargissement et d'aménagement urbain), Rapport de recherche, HCMV, Institut de l'économie de HCMV.

HANG Thái Nguyên, 2006, « *Bài học rút ra từ giải pháp kiến nghị của tập đoàn Doxiadis cho sự phát triển thành phố cực lớn Sài Gòn trước 1975* » (La leçon tirée de la solution proposée par la firme Doxiadis pour le développement de la métropole de Saigon avant 1975), Mémoire de Master en Urbanisme, Université d'architecture de HCMV, HCMV.

HUYNH N.T., TRƯƠNG N.T., NGUYEN Đ.P., ĐỖ V.A., PHẠM T.H., 1997, *Sài Gòn – Gia Định xưa, tư liệu và hình ảnh* (Saigon-Gia Dinh autrefois, documents et images), HCMV, Maison d'édition de HCMV, 174 p.

HUYNH Thị Ngọc Xinh, 1998, *Tìm hiểu và đánh giá các phương án phát triển không gian thành phố Hồ Chí Minh được đề xuất từ 1972 đến nay* (Recension et évaluation des projets de développement spatial de Hồ Chí Minh-ville proposés à partir de 1972 jusqu'à ce moment), Mémoire de Master en Architecture et Urbanisme, Université d'architecture de HCMV.

LE Mậu Hãn, TRAN Bá Đệ, NGUYEN Văn Thư, (Eds.), 1998, *Đại cương lịch sử Việt Nam, Tập 3, 1945-1995* (Histoire générale du Vietnam, Tome 3, 1945-1995), Maison d'édition de l'Education.

NGUYEN Trọng Hòa, 2003, *Tăng cường hiệu quả các giải pháp cải tạo giao thông đã thực hiện trong thời gian qua tại Tp.Hồ Chí Minh* (Renforcement de l'efficacité des solutions de rénovation du transport effectuées à HCMV), Rapport de recherche au niveau municipal (deux tomes), UAHCMV, Service des sciences et des technologies de HCMV.

[Plusieurs auteurs], 1998, *Sài Gòn xưa và nay* (Saigon d'autrefois et d'aujourd'hui – Tricentenaire de la fondation et du développement de Saigon - HCMV), HCMV, Maison d'édition de la Jeunesse - Revue D'autrefois et d'aujourd'hui, 334 p.

TRAN Hữu Quang, 2012, *Hạ tầng đô thị Sài Gòn buổi đầu* (Les infrastructures de Saigon des premiers jours), HCMV, Maison d'édition de HCMV, 252 p.

TRAN Thị Thu Hằng, 2002, *Tích hợp văn hóa Đông – Tây trong kiến trúc của kiến trúc sư Ngô Viết Thụ* (L'intégration des cultures orientale et occidentale dans l'architecture de Ngô Viết Thụ), Mémoire de Master en Architecture et Urbanisme, Université d'architecture de Ho Chi Minh ville, HCMV.

TRAN Văn Giàu, TRAN Bạch Đằng, LÊ Trung Khá, VÕ Sĩ Khải, NGUYEN Đình Đầu, 1987, *Địa chí văn hóa Thành phố Hồ Chí Minh, Tập 1: Lịch sử* (Monographie culturelle de HCMV, Tome 1 : Histoire), HCMV, Maison d'édition de HCMV, 453 p.

TRINH Duy Luân, NGUYEN Quang Vinh, 2001, *Socio-Economic Impacts of « Doi Moi » on Urban Housing in Vietnam*, Hanoi, Social Sciences Publishing House, 238 p.

Viện nghiên cứu xã hội TPHCM, 2008, *Đô thị hóa ở Sài Gòn – Thành phố Hồ Chí Minh từ góc nhìn lịch sử văn hóa*, TPHCM, NXB Tổng hợp TPHCM, 484tr. [Institut de recherche des sciences sociales d'HCMV, 2008, L'urbanisation à Saigon-HCMV du point de vue de l'histoire et de la culture, HCMV, Maison d'édition de HCMV, 484 p.]

VƯƠNG Hồng Sển, 1998, *Sài Gòn năm xưa* (Saigon d'autrefois), HCMV, Maison d'édition de HCMV, 341 p.

### **Reuves et articles publiés sur les sites web :**

#### **En français et anglais**

[Anonyme], 1948, « Paillotes et villages de paillotes de la Région Saigon-Cholon », Extrait du *Bulletin de la Société des Etudes Indochinoises*, Saigon.

BEAUREGARD R.A., 2005, « The Textures of Property Markets: Downtown Housing and Office Conversions in New York City », *Urban Studies*, Vol.42, No.13, 2431-2445, December 2005.

BINGHAM R.D., KALICH V.Z. 1996, « The Tie that Bids: Downtown, Suburbs, and the Dependence Hypothesis », *The Journal of Urban Affairs*, Vol.18, No.2, pp. 153-171.

BOUCHOT Jean, « La Naissance et les premières années de Saigon ville française », Extrait du *Bulletin de la Société des Etudes Indochinoises*, Nouvelle Série, t.II, N°2, Avril-Juin, Saigon, Editions Albert Portail, 80 p.

BROMLEY et al, 2005, « City Centre Regeneration through Residential Development: Contributing to Sustainability », *Urban Studies*, Vol.42, No.13, 2407-2429, December 2005.

COFFEY W.J., POLÈSE M., DROLET R. 1996, « Examining the thesis of central business district decline evidence from the Montreal metropolitan area », *Environment and Planning, A* 1996, Vol.28,pp. 1795-1814.

CLAMMER, J. 2003, “Globalisation, Class, Consumption and Civil Society in South-east Asian Cities”, *Urban Studies*, Vol.40, No.2, , 2003, pp. 403-419.

CLAUDE Viviane, SAUNIER Pierre-Yves, 1999, « L'urbanisme au début du siècle. De la réforme urbaine à la compétence technique », *Revue Vingtième Siècle. Revue d'histoire*. N°64, octobre-décembre 1999. pp. 25-40.

FORBES D. 1995, “The Urban Network and Economic Reform in Vietnam”, in *Environment and Planning A* 1995, volume 27, pp. 793-808.

HAN Sun Sheng, WANG Yong, 2003, « The Institutional Structure of a Property Market in Inland China: Chongqing », *Urban Studies*, January 2003, Vol.40, No.1, 91-112.

HAN Sun Sheng, VU Kim Trang, 2008, « Land Acquisition in Transitional Hanoi, Vietnam », *Urban Studies*, 45 (5&6) 1097-1117, May 2008.

GOLDBLUM Charles, 1996, « Le compartiment chinois ou le passé recomposé. Facettes et enjeux de la requalification du centre ancien à Singapour », *Les Annales de la Recherche Urbaine* (Paris), N°72, pp. 69-78.

GOLUBCHIKOV Oleg, 2004, « Urban Planning in Russia: Towards the Market », *European Planning Studies*, Vol.12, No.2, March, 2004.

GROSLIER Bernard Philippe, 1954, « Une enquête démographique et sociale sur un quartier de Saigon-Cholon », *B.S.E.I.*, Tome XXIX, N°1, pp. 1-15.

- HUARD Pierre, 1949, « Les chemins du raisonnement et de la logique en Extrême-Orient », *B.S.E.I.*, Tome XXIV, N°3, pp. 9-32.
- MAIER Karel, 1998, "Czech Planning in Transition: Assets and Deficiencies", *International Planning Studies*, Oct 1998, Vol.3, Issue 3.
- MARCOTULLIO P.J., 2003, "Globalisation, Urban Form and Environmental Conditions in Asia-Pacific Cities", *Urban Studies*, Vol.40, No.2, pp. 219-247.
- NEDOVIC-BUDIC Zorica, 2001, « Adjustment of Planning Practice to the New Eastern and Central European Context », *APA Journal*, Winter 2001, Vol.67, No.1.
- PEDELAHORE Christian, 2003, « Tribulations d'un modèle urbain donné, le compartiment vietnamien », *Espaces et Sociétés*, n° 113-114, Architecture et Habitat dans le champ interculturel, Editions l'Harmattan, Paris, pp. 89-108.
- PUGINAIRE, 1943, « L'aménagement de la région Saigon – Cholon », *Revue Indochine*, Numéro spécial 164-165, L'Urbanisme en Indochine, datée du 28 octobre 1943, 4<sup>e</sup> année. Imprimée par Taupin à Hanoi.
- SHANNON Kelly, 2000, « A tale of two cities: Hanoi and Ho Chi Minh City », *Archis* (Meppel, NL), N°1, pp. 36-53.
- SHANNON Kelly, 2002, « Tabula rasa urbanism: city extensions in Vietnam », *Triolog* (Frankfurt-am-Main), No 4, pp. 4-8.
- THOMAS Micheal J., 1998, « Thingking about planning in the transitional countries of Central and Eastern Europe », *International Planning Studies*, Oct 98, Vol.3, Issue 3.
- TRAN Hoai Anh et DALHOLM Elisabeth, 2005, "Favoured Owners, Neglected Tenants : Privatisation of State Owned Housing in Hanoi", *Housing Studies*, Routledge, Vol.20, n° .6, 897-929, November 2005.
- TRAN Nha, 1959, « Premier Grand Prix de Rome, Architect Ngo Viet Thu and Saigon–Cholon planned expansion », *Saigon Life*, p. 9.
- TURNER R.S., 2002, "The Politics of Design and Development in the Postmodern Downtown", *The Journal of Urban Affairs*, Vol.54, n° .5, pp.533-548.



VIARO Alain, 1992, « Le compartiment chinois est-il chinois ? », *Les Cahiers de la recherche architecturale*, n° 27-28, Architectures et cultures, Editions Parenthèses, Marseille, pp. 139-150.

VIARO Alain, 1995, « A la recherche d'un patrimoine perdu, la politique de conservation à Singapour », in : CLEMENT Sophie, CLEMENT Pierre, GOLDBLUM Charles (dir.), 1994, *Cités d'Asie*, Paris, Editions Parenthèses, « *Les Cahiers de la recherche architecturale (35-36)* », Marseille, 258 p. (pp. 153-170).

WAIBEL Michael, ECKERT Ronald, BOSE Michael, MARTIN Volker, 2007, « Housing for Low-income Groups in Ho Chi Minh City between Re-Integration and Fragmentation. Approaches to Adequate Urban Typologies and Spatial Strategies », *ASIEN*, n°103, 13 April 2007.

### **En vietnamien**

ĐINH Công Tuấn, *20 năm quan hệ hợp tác Việt Nam – Liên minh châu Âu* (20 ans de coopération entre le Vietnam et l'Union européenne), site web du Ministère de l'Industrie et du Commerce du Vietnam :

<http://wto.nciec.gov.vn/Lists/Nghin%20cu%20phn%20tch%20tnh%20hnh%20kinh%20t%20Vit%20Nam/Attachments/DispForm.aspx?ID=226>

ĐO Nhất Hoàng, *Quá trình hình thành và phát triển của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam* (*Un processus de formation et de développement de la Loi sur l'investissement étranger au Viet Nam*), site web du Département d'investissement étranger (FIA) (Ministère de Plan et d'Investissement du Vietnam), consulté le 2 janvier 2010.

LÊ Việt Hùng, 2012, *Quan hệ đầu tư Hoa Kỳ - Việt Nam (1975-2006)* (Le relation d'investissement entre les Etats-Unis et le Vietnam 1975-2006), daté du 6 juillet 2012, site web:

[http://leviethung.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=41:bai-3-quan-he-dau-tu&Itemid=478](http://leviethung.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=41:bai-3-quan-he-dau-tu&Itemid=478)

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, *Việt Nam đã vượt qua 3 cuộc khủng hoảng* (Le Vietnam a franchi trois crises), site web de la Banque nationale du Vietnam, consulté le 3 septembre 2008.

NGUYEN, Đại Lai, « *Ngân hàng Việt Nam trong giai đoạn lịch sử đặc biệt 1975-1985: Tiếp quản Ngân hàng của chế độ Ngụy và phục vụ kinh tế 10 năm hàn gắn các vết thương sau chiến tranh giải phóng Miền Nam* » (La Banque nationale du Vietnam pendant la période historique exceptionnelle 1975-1985 : Prendre en charge la banque du régime fantoche et servir l'économie pour 10 ans de réparation des dommages après la guerre de libération du Sud), site web de la Banque nationale du Vietnam, consulté le 5 mai 2009.

NGUYEN, Đắc Xuân, 2009, "*Quốc sách áp chiến lược*" - một sản phẩm chính trị thâm độc của Ngô Đình Nhu tan theo số phận gia đình họ Ngô (« Les hameaux stratégiques » - une politique sournoisement méchante de Ngô Đình Nhu échouée avec la destinée de la famille Ngô), 2009, <http://sachhiem.net/NDX/NDX018.php>. (Consulté en janvier 2013).

PHẠM Đình Việt, 2006, « Bàn về nhà ống trong khu phố cổ Hà Nội » (Discussion sur la maison-tube du quartier ancien de Hanoi), *Kiến trúc Việt Nam*, août 2006, pp.21-25.

### **Documents publiés par les Services :**

Bộ Công chánh và Giao thông vận tải (Ministère des Travaux publics et du Transport), 1968, Brochure « *Triển lãm Tài thiết và xây dựng tại Phòng thông tin đô thành do Bộ Công chánh và Giao thông vận tải tổ chức* » (Exposition sur la Reconstruction et sur la construction, Salle d'information de la ville du 30 octobre au 10 novembre 1968, organisée par le Ministère des Travaux publics et des Transports).

Bộ xây dựng (Ministère de la Construction), 2002, *Định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến 2020* (L'Orientation du développement de l'architecture vietnamienne à l'horizon 2020), Hanoi, Editions de Construction, 464p.

Bộ xây dựng (Ministère de la Construction), 2008, *Quy chuẩn xây dựng Việt Nam* (Code de construction du Vietnam) QCVN 01 : 2008/BXD.

Etat du Vietnam, 1953, *Code des loyers, rapports entre bailleurs et locataires, ou occupants de bonne foi de locaux d'habitation ou à usage artisanal ou professionnel* (Bộ Luật nhà phố, tương quan giữa người cho thuê và người thuê hay người chiếm giữ ngay tình nhà để ở hoặc để dùng về thủ công nghệ hay nghề nghiệp), Saigon, Imp. Des J.O., 46p.

Ủy ban nhà nước hợp tác và đầu tư (Comité d'Etat de coopération et d'investissement), 1993, *Danh mục dự án đầu tư được cấp phép 1988-1992* (Répertoire des projets d'investissement délivrés de 1988 en 1992), HCMV, Maison d'édition de HCMV.

VUUP, 2003, *Urban Upgrading Experiences Review, Progress Report*, HCMC.

### **Articles publiés dans la presse vietnamienne:**

#### **En français et anglais**

Hoàng Minh, 2008, « Des architectes en chef dans les grandes villes ? », Journal en-ligne *Le Courrier du Vietnam*, daté du 29 septembre 2008.

Xuan Hoa, 2006, « Parking problemes drive Ho Chi Minh City planners underground », L'hebdomadaire *Vietnam Investment Review*, N°788, daté du 20-26 novembre 2006. (<http://www.vir.com.vn/news/en/property/parking-problems-drive-ho-chi-minh-city-planners-underground.html>)

#### **En vietnamien**

[Anonyme], « Thử nhìn qua đồ án chỉnh trang Saigon-Cholon » (Observations sur le projet d'aménagement de Saigon-Cholon), Revue *Chấn hưng kinh tế* (Relèvement économique), [s.d.], p.26-27.

[Anonyme], 1960, « Một vấn đề thiết yếu – Việc chỉnh trang thủ đô Sài Gòn » (Quelques problèmes indispensables – L'aménagement urbain de Saigon), *Journal [s.n.]*, juillet 1960, p.7.

[Anonyme], « 20 năm đầu tư nước ngoài tại Việt Nam » (20 ans de l'investissement étranger au Vietnam), site web du Service du plan et de l'investissement de Hồ Chí Minh-ville.

[Anonyme], 2008, « Tìm nhạc trưởng cho kiến trúc đô thị » (A la recherche du « chef d'orchestre » de l'architecture urbaine), Journal *Hà Nội mới*, daté du 31 janvier 2008, cité par le journal en-ligne [www.baomoi.com](http://www.baomoi.com).

[Anonyme], 2008, « Ai chịu trách nhiệm về sự xấu đẹp của thành phố ? » (Qui est responsable de beau et de laid de la ville ?), Journal en-ligne *Vietnamnet*, daté du 1 avril 2008.

[Anonyme], 2012, « Quy hoạch 930ha trung tâm TPHCM: Hiện thực hóa ý tưởng không dễ » (L'aménagement de 930 hectares du centre de HCMV : la réalisation du projet n'est pas facile), *Journal Sài Gòn Tiếp thị*, daté du 21 juillet 2012.

Bảo Anh, 2009, « Tòa nhà Metropolitan có thể sẽ thành dự án 100% vốn nước ngoài » (L'immeuble Metropolitan peut devenir un projet à 100% de capital étranger), *Journal VnEconomy*, daté du 16 avril 2009.

Ba Sa Nam, 2007, « Thế giới “phẳng”, thành phố “mở” » (Le monde ‘plane’, la ville ‘ouverte’), *Revue Kiến trúc Nhà đẹp* (Architecture des belles maisons), Union des architectes du Vietnam, N°1-2007, daté du 2 mai 2007.

Bình An, « Giá thuê văn phòng TPHCM sau 4 năm giảm còn một nửa » (Le loyer des espaces de bureaux à HCMV est réduit à moitié après 4 ans), 31 juillet 2007, <http://cafef.vn/thi-truong-dau-tu/gia-thue-van-phong-tphcm-sau-4-nam-giam-con-mot-nua-20120731024757800ca43.chn>

Dã Quỳ, 2007, « Ông chủ chung cư 727 Trần Hưng Đạo » (Le propriétaire de la cité au 727, boulevard Trần Hưng Đạo), *Journal Sài Gòn Giải Phóng Online*, HCMV, 17 juin 2007.

Hải Hà, 2009, « Bộ Xây dựng và sự kỳ vọng vào nhạc trưởng quy hoạch » (Le Ministère de la Construction et l'espérance en architecte en chef), *Journal VnEconomy*, daté du 25 avril 2009.

Hà Phan, 2007, « Giác mơ Thủ Thiêm thành Thượng Hải có là hiện thực » (Le rêve de transformation de Thủ Thiêm en Thượng Hải, parvient-t-il à se réaliser?), *Journal Tiền Phong*, cité par la Revue en-ligne *Xây dựng* (Construction), daté du 11 juillet 2007.

Kiều Minh, 2008, « Sẽ giải tán Sở Quy hoạch kiến trúc » (Le Service de l'Urbanisme et de l'Architecture sera dissolu), *Journal en ligne VTCNews*, daté du 25 décembre 2008.

Lê Nhung, 2008, « Tái lập Kiến trúc sư trưởng để có phân biện » (Rétablir l'architecte en chef pour avoir les arguments), *Journal en ligne Vietnamnet*, cité par le site web [www.ashui.com](http://www.ashui.com) (Revue *Urbanisme*), daté du 25 septembre 2008.

Lê Nhung, 2008, « Đề nghị giải tán Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội, TPHCM » (Proposition de dissoudre les Services de l'urbanisme et de l'architecture de Hanoi et HCMV), *Journal en-ligne Vietnamnet*, daté du 24 décembre 2008.

LÊ Văn Lắm, 1968, « Nhận xét về vấn đề chỉnh trang đô thành » (Remarque sur le problème d'aménagement de la ville), *Tạp san Văn hóa-Kỹ thuật-Kiến trúc* (Bulletin de Culture-Technique-Architecture), Saigon, 1968.

Lương Thiện, 2006, « Xây nhà tái định cư - Cơ chế thiếu, vốn thiếu » (Construction des logements pour reloger – Manque de mécanisme, manque de capital), *Journal Sài Gòn Giải Phóng Online*, daté du 31 mars 2006.

Mã Thanh Phong, 2006, « Công an ở phố Tây » (La police dans le Quartier des Occidentaux), *Journal Công an nhân dân* (La Police populaire), daté du 27 décembre 2006.

Minh Nam, Lê Nga, 2010, « Nhà cao tầng đuổi xe ra đường – Chủ đầu tư ăn gian chỗ đậu xe » (Les immeubles à plusieurs étages mettent les véhicules dehors), *Journal Thanh niên*, daté du 14 juin 2010.

Mỹ Hạnh, 2008, « Nở rộ khách sạn « gia đình » (Les hôtels familiaux fleurissent) », *Journal Sài Gòn Giải Phóng*, daté du 3 novembre 2008.

Mỹ Nhung, 2007, « TPHCM : Cứu nhà hộp diêm nhưng... » (HCMV : Sauver les maisons de forme « boîte d'allumettes » mais...), *Journal Người lao động* (Travailleur), daté du 17 décembre 2007.

NGÔ Viết Nam Sơn, 2009, « Nên tổ chức bộ máy lãnh đạo quy hoạch kiến trúc ra sao ? » (Comment organiser l'appareil de gestion urbaine et architecturale ?), *Journal Saigon Times*, daté du 27 juillet 2009.

NGUYEN Phuong Binh, 2004, « Quan hệ hợp tác Việt Nam – ASEAN những năm qua (1995-2003) » (La relation de coopération entre le Vietnam et l'ASEAN les années 1995-2003), *Tạp chí công nghiệp* (Revue Industrielle), datée du 18 mai 2004. Site web: <http://www.tapchicongnghiep.vn/News/channel/1/News/107/1074/Chitiet.html>.

NGUYEN Thanh Việt, 2009, « Hội đồng quy hoạch là lựa chọn phù hợp hơn » (Le Conseil d'urbanisme sera le choix approprié), *Journal Saigon Times*, daté du 27 juillet 2009.

Nguyễn Trần, 2008, « L'investissement dans les immeubles d'habitation n'est-il plus attirant ? », Journal *Người Lao Động*, daté du 31 mars 2008.

N.Ng., 2007, « Kiến nghị được xây dựng 6 tầng đối với nhà liên kế » (Proposer la possibilité de construire les maisons-tubes de 6 étages), Journal *Sài Gòn Giải Phóng*, daté du 7 mai 2007.

Phúc Huy, 2007, « TPHCM : 20 khu đất vàng được quy hoạch ra sao ? » (HCMV : Comment aménager 20 « terrains d'or »?), Journal *Tuổi trẻ Online*, daté du 29 juin 2007.

P.Thảo, 2008, « Dự thảo Luật Quy hoạch đô thị - Vai trò của Kiến trúc sư trưởng bị nghi ngờ » (Projet de la Loi d'urbanisme – Le rôle de l'Architecte en chef est mis en doute), Journal en ligne *Dân Trí*, daté du 23 octobre 2008.

Quốc Thanh, 2012, « Quy hoạch trung tâm TPHCM : Cần khoanh vùng lõi bảo tồn » (L'aménagement du centre de HCMV : la délimitation de la zone de conservation est nécessaire), Journal *Tuổi trẻ*, daté du 1 octobre 2012.

Quý Hiền, 2008, « Xóm Mả Lạng đổi đời » (Le quartier Mả Lạng se change sa vie), Journal *Người lao động Online* (Travailleur en ligne), datée du 17 juin 2008.

Trần Thanh, 2006, « Các công viên lớn trên địa bàn TPHCM, Cảnh báo “ngầm hóa” các công trường xây dựng » (Les grands parcs à HCMV, Donner l'alerte sur la mise en souterrain des chantiers de travaux), Journal *Sài Gòn Giải Phóng*, daté du 25 août 2006.

Trần Văn Thường, 2006, « Phố Nhật ở Sài Gòn » (Le quartier des Japonais à Saigon), Journal *Tuổi trẻ* (Jeunesse), daté du 2 septembre 2006.

Tùng Quang, 2007, « Khu đô thị mới Thủ Thiêm – Ai phá nát quy hoạch ? » (Le nouveau quartier – Qui rompt le plan d'aménagement ?), Journal *Đại đoàn kết* (Grande solidarité), daté du 25 et 26 octobre 2007, introduit par le journal en-ligne *Tuổi trẻ*.

Vũ Lê, 2010, « Loay hoay tìm chuẩn xếp hạng văn phòng » (A la recherche des normes de catégorisation pour les immeubles aux bureaux), Journal en ligne *VnExpress*, daté du 7 août 2010.

Site web des habitants de l'immeuble Eden en 2010 : [www.edentoday.com](http://www.edentoday.com)

## Liste des cartes et des illustrations

**Carte 0.1.** Limite du centre existant élargi de HCMV.

**Carte 0.2.** Plan d'aménagement de la ville-centre et de quatre villes-satellites de HCMV.

**Illustration 0.1.** Exemples des compartiments chinois et des maisons-tubes à HCMV.

**Carte I.1.1.** Projet d'aménagement de Saigon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, présenté à l'Amiral le 30 avril 1862, par Coffyn.

**Carte I.1.2.** Extrait du plan de Coffyn.

**Carte I.1.3.** Relevé de reconnaissance de lieu de Saigon, dessiné le 25 août 1860 par le Sergent Jour Faucheur (Capitaine commandant de Génie) originellement à l'échelle 1/40.000<sup>ème</sup>.

**Carte I.1.4.** Plan du port de Saigon originellement à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>, dressé en 1863 sur l'ordre de l'Amiral de La Grandière, réalisé par MM. Vidalin et G.Héraud, ingénieurs hydrographes de la marine. Dépôt des Cartes et plans de la Marine, 1866.

**Carte I.1.5.** Plan de la ville et du port de Saigon établi en 1864 par F.Vidalin et G.Héraud, Ingénieurs Hydrographes originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>.

**Carte I.1.6.** Plan détaillé de la partie occupée de la ville de Saigon daté de 1866, établi sous la Direction du génie originellement à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>.

**Carte I.1.7.** Extrait du Plan détaillé de la partie occupée de la ville de Saigon daté de 1866, établi sous la Direction du génie originellement à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>.

**Carte I.1.8.** Plan de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, daté de 1867.

**Carte I.1.9.** Plan de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, dressé par le chef du Service des Travaux publics, daté de 1878.

**Carte I.1.10.** Plan cadastral de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/4.000<sup>ème</sup>, publié sous la direction de M. Bouilloux, Inspecteur des Domaines, Chef du Service du Cadastre, d'après les ordres de M. Le Myre de Vilers, Gouverneur, daté de 1882.

**Carte I.1.11.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/4.000<sup>ème</sup>, daté de 1882.

**Carte I.1.12.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/4.000<sup>ème</sup>.

**Carte I.2.1.** Plan cadastral de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/4.000<sup>ème</sup>, publié sous la direction de M. Berteaux, Géomètre en Chef, Chef du Service du Cadastre et de la Topographie, daté de 1898.

**Carte I.2.2.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon originellement à l'échelle 1/4.000<sup>ème</sup>, daté de 1898.

**Carte I.2.3.** Plan de Saigon-Cholon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, dressé, héliogravé et publié par le Service Géographique de l'Indochine, daté de 1923.

**Carte I.2.4.** Extrait du Plan de Saigon-Cholon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, daté de 1923.

**Carte I.2.5.** Extrait du Plan de Saigon-Cholon originellement à l'échelle 1/25.000<sup>ème</sup>, daté de 1928.

**Carte I.2.6.** Quartier de Tân Định. Extrait du Plan de Saigon-Cholon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, dressé, héliogravé et publié par le Service Géographique de l'Indochine, daté de 1947.

**Carte I.3.1.** Quartier de Bàn Cờ. Extrait du Plan de Saigon-Cholon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, dressé, héliogravé et publié par le Service Géographique de l'Indochine, daté de 1947.

**Illustration I.3.1.** Projet d'urbanisme de la Région de Saigon-Cholon pour l'an 2000 de Puginaire et Cerutti, daté de 1943.

**Illustration I.4.1.** Projet de conurbation de Saigon-Cholon de Ngô Việt Thụ, daté de 1959.

**Illustration I.4.2.** Quatre sites proposés par Doxiadis pour aménager le nouveau centre-ville en 1965.

**Illustration I.4.3.** Quatre modèles de développement de la métropole de Saigon par Doxiadis en 1965.

**Illustration I.4.4.** Concept de développement de la péninsule de Thủ Thiêm, nouveau centre de Saigon par Doxiadis en 1965.

**Illustration I.4.5.** Projet d'aménagement de la métropole de Saigon de Lê Văn Lắm en 1968.

**Illustration I.4.6.** Projet d'aménagement de la métropole de Saigon de James Bogle en 1971.

**Carte I.4.1.** Projet d'aménagement de la péninsule de Thủ Thiêm, nouveau centre d'affaires de Saigon par Wurster, Bernardi and Emmons, Inc. (WBE) en 1965.

**Carte I.4.2.** Master Plan de Thủ Thiêm, proposé par WBE en 1965.



**Illustration I.4.7.** Cinq modèles conceptuels de développement physique de la métropole de Saigon proposés par le Service de Design urbain et rural en 1972-1974.

**Carte I.4.3.** Plan de Saigon, dressé par le Service Géographique National du Vietnam originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, daté de 1964.

**Carte I.4.4.** Extraits du Plan de Saigon daté de 1964.

**Carte I.5.1.** Master Plan de rénovation et de construction de HCMV de 1993 – Plan de zonage fonctionnel pour l'année 2000.

**Carte I.5.2.** Master Plan de construction du centre-ville de HCMV de 1993.

**Carte I.5.3.** Révision du plan d'aménagement général de HCMV. Schéma d'orientation du développement spatial de HCMV pour l'an 2020, daté de 1998.

**Carte I.5.4.** Plan de situation d'architecture et d'utilisation du sol de l'arrondissement 1.

**Carte I.5.5.** Plan de situation d'architecture et d'utilisation du sol de l'arrondissement 3.

**Carte I.5.6.** Plan d'aménagement général de l'arrondissement 1 pour la période 1995-2010.

**Carte I.5.7.** Plan d'aménagement général de l'arrondissement 3 pour la période 1995-2010.

**Carte I.5.8.** Plan révisé d'aménagement général de l'arrondissement 1, daté de 1998 pour l'année 2020.

**Carte I.5.9.** Plan révisé d'aménagement général de l'arrondissement 3, daté de 1998 pour l'année 2020.

**Carte I.5.10.** Projet du Plan révisé d'aménagement détaillé d'utilisation du sol à l'échelle 1/2000<sup>o</sup> du « *phường* » Nguyễn Cư Trinh (arrondissement 1) daté de 2003.

**Carte I.5.11.** Plan de rénovation, d'aménagement du centre-ville de HCMV – Plan d'utilisation du sol, daté de 1997.

**Carte I.5.12.** Plan de zonage du centre-ville de 1997.

**Carte II.1.1.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon, daté de 1882 : cinq îlots situés en face du Palais du Gouvernement et du Palais de Justice.

**Carte II.1.2.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon, daté de 1882 : lotissements réservés à la construction des habitations européennes.

**Carte II.1.3.** Extrait du Plan cadastral de la ville de Saigon, daté de 1898 : le développement du quartier d'habitations européennes, comprenant huit îlots à l'ouest de la citadelle.

**Carte II.1.4.** Extrait du Plan de Saigon-Cholon, daté de 1923. Limite de la zone réservée à la construction d'habitations de type européen selon l'Arrêté municipal de la ville de Saigon de 1922.

**Carte II.1.5.** Extrait du Plan de Saigon originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, dressé, héliogravé et publié par le Service Géographique de l'Indochine, daté de 1947. Le développement du Quartier d'habitation européenne.

**Carte II.1.6.** Extrait du Plan cadastral de Saigon originellement à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>, dressé en 1931, révisé en 1961 par le Service général du foncier et du plan de la République du Vietnam. Groupement des villas dans un îlot du Quartier de villas coloniales.

**Carte II.1.7.** Extrait du Plan de Saigon, daté de 1947. Une partie du Quartier de villas coloniales avec l'implantation des édifices publics.

**Carte II.1.8.** Extrait du Plan de Saigon, daté de 1878. La limite de 1878 de la zone où la construction des paillotes est interdite.

**Carte II.1.9.** Extrait du Plan de nivellement général de Saigon – Cholon et environs originellement à l'échelle 1/10.000<sup>ème</sup>, daté de 1905. Limite de 1907 de la zone où la construction des paillotes est interdite.

**Illustration II.2.1.** Cité de Bàn Cờ (aujourd'hui nommée Nguyễn Thiện Thuật, située dans l'arrondissement 3). Extrait du plan cadastral et la situation du quartier daté en 2006.

**Carte II.2.1.** Extrait du Plan cadastral de Saigon daté de 1964. Quartier informel de Cầu Kho.

**Carte II.2.2.** Extrait du Plan cadastral de Saigon daté de 1964. Construction illégale le long du canal Thị Nghè.

**Carte II.2.3.** Extrait du Plan cadastral de Saigon daté de 1964. Construction illégale le long de l'arroyo Bến Nghé – Tàu Hũ.

**Carte II.2.4.** Extrait du Plan cadastral de Saigon originellement à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>, dressé en 1931, révisé en 1961 par le Service général du foncier et du plan de la République du Vietnam. Construction illégale des maisons-tubes dans le quartier des villas coloniales.

**Carte II.2.5.** Extraits du Plan cadastral de Saigon originellement à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>, dressé en 1931, révisé en 1961 par le Service général du foncier et du plan de la République du Vietnam.

**Illustration II.2.2.** Développement en hauteur sur les boulevards Nguyễn Huệ et Hàm Nghi en 1967.

**Illustration II.3.1.** Types de cités construites à l'époque américaine à Saigon.

**Carte II.4.1.** Transformation morphologique du Quartier de la Marine (rue Lê Thánh Tôn).

**Illustration II.4.1.** Quartier de la Marine (rue Lê Thánh Tôn).

**Carte II.4.2.** Transformation morphologique du Quartier des lotissements du Ministère de la Police.

**Illustration II.4.2.** Quartier des lotissements du Ministère de la Police.

**Illustration II.4.3.** Quartier de la Marine (rue Lê Thánh Tôn).

**Illustration II.4.4.** Quartier de lotissements du Ministère de la Police.

**Illustration II.5.3.** Investissement sur un compartiment chinois.

**Illustration II.5.4.** Paysage désordonné des compartiments chinois et maisons-tubes.

**Illustration II.5.5.** Exemples de nouvelles villas dans le quartier de villas coloniales.

**Illustration II.5.6.** Exemples du développement des parcelles de villa coloniale en immeuble de bureaux.

**Illustration II.5.7.** Exemples de projets en *joint-venture*.

**Illustration III.1.1.** La hauteur de la maison-tube située sur une rue dont la largeur est de 20m.

**Illustration III.1.2.** Plan de zonage du quartier de 4 îlots en face du Palais de Réunification.

**Illustration III.1.3.** La hauteur des villas coloniales situées dans la zone 1.

**Illustration III.1.4.** La transformation d'une villa coloniale.

**Illustration III.1.5.** La transformation de l'immeuble d'habitation.

**Illustration III.1.6.** Projet Eden.

**Illustration III.1.7.** Les projets d'investissement sur les parcelles des cités.

**Illustration III.1.8.** Projet en *joint-venture* Sunwah.

**Illustration III.1.9.** Projet Vincom Center B.

**Illustration III.1.10.** La situation de l'îlot Eden en avril 2010.

**Illustration III.2.1.** Projet d'assainissement et de résorption des bidonvilles du canal Nhiêu Lộc – Thị Nghè.

**Illustration III.2.2.** Projet d'aménagement de l'arroyo Bến Nghé – Tàu Hũ.

**Illustration III.2.3.** L'architecture sur le boulevard Điện Biên Phủ après l'élargissement.

**Illustration III.2.4.** Projet de conception urbaine pour les rues NKKN-NVT (du pont Nguyễn Văn Trỗi jusqu'à la rue Võ Thị Sáu).

**Illustration III.2.5.** Projet d'aménagement du boulevard Est-Ouest.

**Illustration III.2.6.** Projet d'investissement du quartier de Mả Lạng.

**Illustration III.2.7.** Projet de parking souterrain du parc Lê Văn Tám

**Carte III.3.1.** Le plan d'aménagement de la péninsule de Thủ Thiêm originellement à l'échelle 1/5000<sup>e</sup> (1996)

**Carte III.3.2.** Projet d'aménagement de Thủ Thiêm proposé par Sasaki. Plan d'utilisation du sol.

**Carte III.3.3.** Schéma directeur révisé de HCMV pour l'an 2025, proposé par Nikken Sekkei.

**Illustration III.3.1.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei : a. Master Plan ; b. Perspective.

**Illustration III.3.2.** Projet de conception du centre existant, proposé par RTKL : a. Maquette du projet ; b. Master Plan.

**Illustration III.3.3.** Projet de conception du centre existant, proposé par l'IAUR : a. Le plan de zonage ; b. Conception du boulevard Nguyễn Huệ ; c. Master Plan.

**Illustration III.3.4.** Projet de conception du centre existant, proposé par Edaw.

**Illustration III.3.5.** Projet de conception du centre existant, proposé par l'UAHCMV.

**Illustration III.3.6.** Projet de conception du centre existant, proposé par HOK : a. Master Plan ; b. Plan d'aménagement de densité de construction ; c. Plan d'aménagement d'hauteur maximale.

**Carte III.3.4.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan du zonage.

**Illustration III.3.7.** La silhouette du centre existant, proposé par Nikken Sekkei.

**Carte III.3.5.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan d'utilisation du sol.

**Carte III.3.6.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan d'aménagement du réseau routier.

**Carte III.3.7.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan d'aménagement du système d'espaces verts, d'espaces ouverts et de paysage urbain.

**Carte III.3.8.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan de conservation de quartiers urbains et de bâtiments de valeur historique.

**Carte III.3.9.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan d'aménagement d'hauteur maximale des constructions.

**Illustration III.3.8.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei.

Propositions pour les « secteurs clés » : a. Plan d'aménagement paysager du parc 23 septembre ;

b. Directives de design urbain pour le boulevard Nguyễn Huệ ; c. Directives de design urbain pour le boulevard Lê Lợi

**Carte III.3.10.** Projet de conception du centre existant, proposé par Nikken Sekkei. Plan du zonage.

**Illustration III.4.1.** Les restaurants de cuisines internationales dans le quartier du Petit Japon.

**Carte III.4.1.** Extraits du plan cadastral de HCMV daté de 2005. a. Quartier du Petit Japon ; b. Quartier des Occidentaux.

**Illustration III.4.2.** Les espaces commerciaux et les activités dans le quartier des Occidentaux.

**Illustration III.4.2.** Les compartiments chinois mis en valeur dans le quartier du Vieux Marché (Chợ Cũ).

**Illustration III.4.3.** Les villas coloniales mises en valeur.

**Illustration III.4.4.** Etude sur les villas coloniales à HCMV des années 1995-96.

**Illustration III.4.5.** Etude sur les patrimoines architecturaux et urbains du quartier Chợ Cũ des années 1995-96.

**Illustration III.4.6.** Etude sur le quartier situé autour du Palais de la Réunification des années 1995-96.

## Liste des tableaux

**Tableau I.4.1.** Aide économique des Etats-Unis pour la République du Vietnam (1955-1975).

**Tableau I.5.1.** Les normes d'urbanisme des quatre zones du centre existant selon le Plan de rénovation, d'aménagement du centre-ville de 1997.

**Tableau III.1.1.** Nombre d'étages maximal des maisons-tubes et nombre d'étages ajoutés par rapport à la largeur de la rue et à leur localisation.

**Table III.2.1.** Coefficient d'utilisation du sol selon les normes d'urbanisme du Vietnam, dans les quartiers existants de HCMV et pour le projet Mả Lạng proposé par le SUAHCMV

**Tableau III.2.2.** Les normes d'utilisation du sol (par personne) pour chaque catégorie du sol selon les normes du Vietnam et selon le SUAHCMV pour le projet de Mả Lạng

**Tableau III.2.3.** Coefficient maximal d'utilisation du sol et densité maximale de construction pour les parcelles du projet de Mả Lạng

## Liste des abreviations utilisées

ASUAHCMV	Archives du Service de l'urbanisme et de l'architecture de Hô Chi Minh-ville
BEFEO	Bulletin de l'Ecole française d'Extrême-Orient
BNF	Bibliothèque Nationale de France
BSEI	Bulletin de la Société des Etudes Indochinoises
CAOM	Centre des Archives d'Outre-Mer (à Aix-en-Provence)
CNA	Centre National des Archives (N°2 à Hô Chi Minh-ville)
EHESS	Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales
HCMV	Hô Chi Minh-ville
IAUR	Institut de l'Aménagement Urbain et Rural
IFA	Institut Français d'Architecture
IPRAUS	Institut Parisien de Recherche en Architecture et Urbanisme
NKKN-NVT	Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Nguyễn Văn Trỗi
NLTN	Nhiều Lộc - Thị Nghè
SUAHCMV	Service de l'urbanisme et de l'architecture de Hô Chi Minh-ville
UAHCMV	Université d'Architecture de Hô Chi Minh-ville
USD	United States Dollars
VND	Việt Nam Dong