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

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

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

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

Cependant, depuis les années 2000, en raison de l'échec de la politique « l'État et le peuple construisent ensemble » (voir chapitre 5), l'État facilite l'accès du foncier constructible aux grandes entreprises privées ou parapubliques pour édifier la métropole hanoïenne. Les politiques d'accès au foncier non agricole des années post-*Đổi mới* pour les villageois sont revues à la baisse et de grands périmètres de terres agricoles sont expropriés et rendus constructibles pour peu que les projets soient en conformité avec le schéma directeur à horizon 2030.

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

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

Stratégies d'occupation d'espaces très peuplés et convoités

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

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

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

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

• Création d'une zone artisanale informelle à La Phù

La Phù est représentatif des villages de grande taille et très mécanisés qui ont de grands besoins en terres résidentielles et industrielles. En effet, ce village-commune très dynamique enregistre un taux d'accroissement annuel de la population qui atteint 2,12 % entre 1989 et 1999, puis 1,53 % entre 1999 et 2009, passant ainsi de 6 798 habitants à 9 764 (recensements généraux de la population du Vietnam, 1989, 1999, 2009). C'est la commune de la province de Hà Nội qui compte le plus d'artisans et ouvriers : 12 200 selon le Comité populaire de La Phù.

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

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

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

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

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

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

Cette zone qui devait être aménagée par les autorités l'a en fait été par les villageois, sans réelle viabilisation du terrain. Les villageois ont refusé de céder leurs droits d'usage du sol (DUS) pour que les autorités provinciales mettent en place une zone industrielle dont les terres seraient ensuite revendues à des prix et des superficies trop élevés pour eux. Ils se sont mis à construire eux-mêmes des ateliers trop petits pour y installer plus d'une machine (100 à 200 m²) et surtout des magasins et entrepôts pour le commerce de gros de confiseries et biscuits, la zone étant facile d'accès aux camions. Les entrepreneurs ont ainsi dû acheter les DUS de leurs voisins pour assembler une superficie suffisante pour établir des ateliers mécanisés (500 à 1 000 m²). Les prix de la terre se sont mis à flamber (voir chapitre 9). Dans les contre-allées, les ateliers sont plus grands (le prix du foncier est bien moindre) et l'on trouve les plus grands ateliers, mais aussi de nombreuses résidences à plusieurs étages, maisons-tubes de style hanoïen (figure 13).

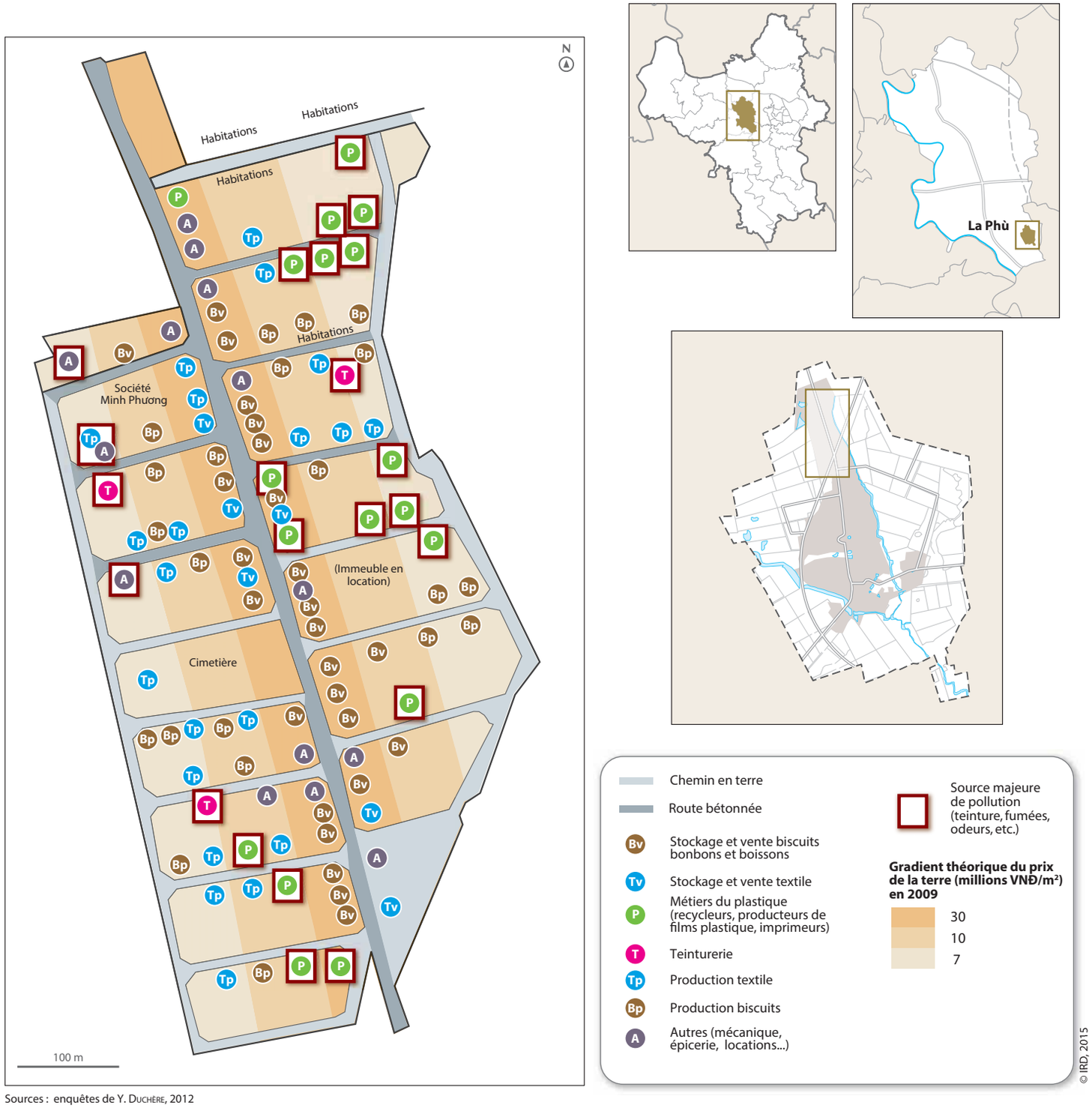
Les villageois de la zone sud du village (zones B et C), dont les terres de maraîchage avaient aussi été programmées pour devenir des terres de production, n'ont pas encore reçu l'approbation des autorités provinciales. Celles-ci ont refusé sous prétexte que l'expérience de la zone A n'avait pas porté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

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

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

À La Phù, un projet de site industriel (*Điểm Công Nghiệp*) de 42,5 ha est en cours de réalisation, les terres sont en train d'être expropriées. Les entrepreneurs et artisans de La Phù sont censés être prioritaires. Les parcelles viabilisées devront avoir une taille supérieure à 1 000 m², superficie minimale pour construire un atelier suffisamment grand pour l'entreposage et la fabrication selon des normes d'hygiène imposées par les autorités de la ville. La zone sera divisée en trois parties, chacune spécialisée dans une activité, la confiserie, le textile, la teinture. Le coût d'installation des infrastructures d'adduction et de traitement des eaux sera à la charge des locataires. Ainsi, les parcelles seront louées pour une durée de 50 ans à 3 millions de VNĐ [2] le mètre carré, soit 3 milliards de VNĐ par parcelle, un prix que peu d'artisans pourront se permettre de payer, notamment dans un contexte de crise des exportations et de baisse des bénéfices. Ainsi, de nombreux villageois refusent de se faire exproprier, car ils savent qu'ils ne tireront aucun bénéfice de ces terres, cela ne fait que ralentir la mise en place du projet. Ils préféreraient construire eux-mêmes sur leurs terres et payer les taxes de changement de statut des terres et de viabilisation.

Figure 13 – USAGE INDUSTRIEL ET RÉSIDENTIEL DES TERRES DE LA ZONE ARTISANALE INFORMELLE DE LA PHÙ



Sources : enquêtes de Y. Duchère, 2012

Dans ce contexte, la production artisanale continue de déborder de l'espace villageois et de se mélanger aux espaces d'habitations. Faute de projets d'extension des espaces artisanaux destinés aux villageois, l'autoconstruction poursuit son cours et la « verticalisation » des bâtiments apparaît comme la nouvelle stratégie des habitants pour pallier le manque de place nécessaire aux foyers.

• Refonte des espaces publics et de la trame viaire à Triều Khúc

À la périphérie des villages de la première couronne urbanisée, on observe de nombreux changements de la trame viaire villageoise traditionnelle, notamment des impasses, et la formation de nouveaux îlots. Avec la subdivision des parcelles pour la vente aux migrants, de nombreuses maisons traditionnelles ont été détruites pour faire place à des maisons à compartiments et des dortoirs. Il n'y a pas beaucoup de maisons traditionnelles qui conservent encore un jardin potager, un étang et une surface pour les animaux domestiques. La nouvelle logique parcellaire et la formation de nouvelles impasses sont incompatibles avec celles héritées du passé et détruisent l'harmonie morphologique du réseau viaire villageois. La plupart des voies qui étaient pavées en briques sont désormais bétonnées.

Le village de Triều Khúc dispose malgré tout d'un patrimoine architectural et paysager riche, comparé à celui des autres villages ayant subi de plein fouet l'urbanisation rapide.

La vie villageoise se maintient à certaines heures de la journée et on assiste à un multi-usage des espaces publics, activités culturelles faisant place à des activités économiques. Particulièrement, de 6h30 à 8h et de 17h à 18h30, le centre devient un marché en plein air. Tous les espaces libres sont systématiquement occupés et transformés par l'installation d'architectures mobiles (tentes, kiosques mobiles...) ; de 20 h à 21h30, il ressemble à un petit parc où les gens pratiquent du sport et des activités de détente.

Avec le regain des activités cultuelles, après plusieurs décennies de bannissement de la religion, le patrimoine matériel reprend de son importance au sein de la vie villageoise, même dans un contexte de forte pression foncière. Les monuments sont à nouveaux entretenus et certains même agrandis pour répondre au dynamisme des activités de culte. La continuité des activités culturelles villageoises se manifeste dans les fêtes et dans les coutumes, ce qui contribue en grande partie à établir une continuité de l'usage des monuments publics du village.

En situant sur le plan actuel d'un village les éléments patrimoniaux tels que les monuments de culte, les arbres séculaires, les lacs et les étangs, on remarque qu'ils se concentrent toujours autour des lieux d'activité cultuelle encore fréquemment utilisés par la population villageoise (voir figure 4). Cela nous permet de formuler une conclusion importante : le maintien de la religion est la raison principale de la sauvegarde des éléments patrimoniaux villageois.

Le patrimoine villageois peut être classé en trois groupes selon sa fonction et sa transformation spatiale. Ainsi, un groupe est intégré à la vie actuelle, un autre est partiellement adapté à celle-ci, tandis qu'un autre est devenu inadapté.

– Le patrimoine, adapté au nouveau contexte – il maintient ses fonctions d'origine tout en en intégrant de nouvelles.
  Ce groupe est constitué des monuments religieux et lieux de culte du village (*Đình, Chùa, Đền, Miếu* et *Nhà Thờ Họ*). Ce type de patrimoine est protégé grâce aux valeurs religieuse et identitaire encore vivaces de nos jours. Dans ces monuments, en plus du culte, on observe de nouvelles activités liées à la vie contemporaine : activités culturelles, campagnes électorales, etc. Ce type de monument connaît un nouveau dynamisme culturel et souvent des travaux d'extension.
– Le patrimoine partiellement adapté à la situation actuelle : la maison traditionnelle. La structure spatiale de ce type de maison connaît des changements et seuls la grande porte et le corps du bâtiment sont maintenus. Ils représentent les traditions et l'identité de la famille. En revanche, les autres pièces destinées aux activités quotidiennes sont transformées pour mieux s'adapter au nouveau mode de vie.
– Le patrimoine, dont la valeur d'usage diminue, inadapté au mode de vie contemporain. Avec la diminution de l'activité agricole, les lacs, les étangs, les canaux, les jardins publics, etc., sont réquisitionnés par les autorités de la ville ou le pouvoir local. Le phénomène s'observe également au niveau de la sphère privée : la vente des terrains privés est une activité plus lucrative que l'exploitation agricole.

Dans les maisons traditionnelles, la densification de l'espace bâti se fait au détriment des espaces non bâtis selon les modalités suivantes :

– les jardins disparaissent rapidement ;
– l'espace des cours et des bassins d'ornement est réduit ;
– les bâtiments secondaires, les toilettes, la cuisine et le réservoir sont tous démolis. Les activités liées à la cuisine et à la toilette sont toutes regroupées dans la maison, en général composée de plusieurs étages ;
– la maison traditionnelle de plain-pied est maintenue, car elle abrite l'autel des ancêtres et les parents âgés préfèrent y résider. On y célèbre aussi les fêtes familiales.

Ainsi, dans les villages urbanisés, tradition et modernité se côtoient malgré l'extrême densification du bâti et l'urbanisation des pratiques quotidiennes.

À cette pression *in situ* liée à la densification de l'espace résidentiel, s'ajoute la concurrence sur les terres liée aux grandes emprises foncières par les grands projets urbains.

Conflits fonciers et problèmes sociaux

L'accès au foncier constitue un des problèmes majeurs des investisseurs pour réaliser leurs projets résidentiels et industriels. Toute une série de réformes et de décrets tente depuis le courant des années 2000 de faciliter la « libéralisation » des terres pour que les investisseurs puissent bâtir la métropole hanoïenne. De nombreuses prérogatives sont déléguées aux provinces, notamment celle des expropriations des paysans des terres agricoles sur lesquels les projets d'extension de la capitale vont s'opérer.

Les terres agricoles appartenant à l'État, les paysans ne bénéficient que d'un droit d'usage des sols pour une durée de 20 ans. Cela permet une maîtrise de la gestion foncière par les autorités et surtout un accès à un prix des terres bien inférieur au marché (voir chapitre 9) pour attirer les investisseurs. Le prix des compensations est fixé par les autorités provinciales sur la base de quatre années de récoltes sur les terres agricoles et non pas en fonction de leur usage futur.

Afin de rendre plus efficace ces procédures très controversées socialement, il a été créé en 2004, au niveau des provinces, des « organisations de développement des fonds fonciers » qui traitent directement avec les investisseurs privés. Leur tâche est de leur simplifier les démarches en leur proposant un unique interlocuteur, de gérer les fonds provenant des terrains récupérés par l'État et de préparer ces terrains avant qu'ils ne soient remis aux investisseurs (Mellac *et al.*, 2010).

Au niveau des districts, notamment ceux où les projets urbains sont nombreux comme à Hoài Đức (voir plus loin), des comités de libération des terres se chargent d'exproprier et d'indemniser les paysans. Ces tractations peuvent durer des années et élever le prix des projets de façon vertigineuse en raison de l'inflation créée par le manque de terres constructibles. Par ailleurs, l'implication des membres des Comités populaires des communes dans ces négociations ne fait que renforcer le malaise social dans les villages concernés.

Depuis la loi foncière de 2003, on distingue dorénavant deux modes d'expropriations selon la vocation des projets (Trường Thiên Thư et Ranjith Perera, 2010) :

- le groupe 1 concerne les projets d'intérêt public (zones industrielles ou artisanales), écoles et tous types de services publics. Dans ce cas, les terres sont indemnisées aux taux de compensations imposés par les provinces et les tractations se font entre les services fonciers et les villageois. Les provinces donnent ensuite les terres aux constructeurs. Cependant, il arrive que les revendications des villageois soient tellement fortes et ralentissent l'avancement des projets que les autorités foncières « acceptent » des compensations plus élevées ;
- les terres du groupe 2 sont les terres à vocation résidentielle. Les promoteurs doivent s'arranger directement avec les villageois à exproprier pour trouver un terrain d'entente. Parfois, les premiers font appel aux autorités communales pour convaincre les expropriés d'accepter des prix moins élevés. Ceux-ci cherchent à obtenir des prix proches de ceux du marché libre à vocation résidentielle (jusqu'à 2 000 USD/m^2) contre des compensations de 31 USD !

Face à la révolte montante et à l'envolée des prix du foncier sur le marché libre dans la périphérie de Hà Nội, suite à son élargissement en octobre 2009, le décret 69 a été édicté par l'État pour élever le taux des compensations des terres rizicoles à cinq fois l'ancien taux et protéger les meilleures terres rizicoles. Cependant, selon la résolution 108 de la province de Hà Nội, il n'est plus question d'attribuer des compensations foncières qui s'élevaient à l'équivalent de 10 % des

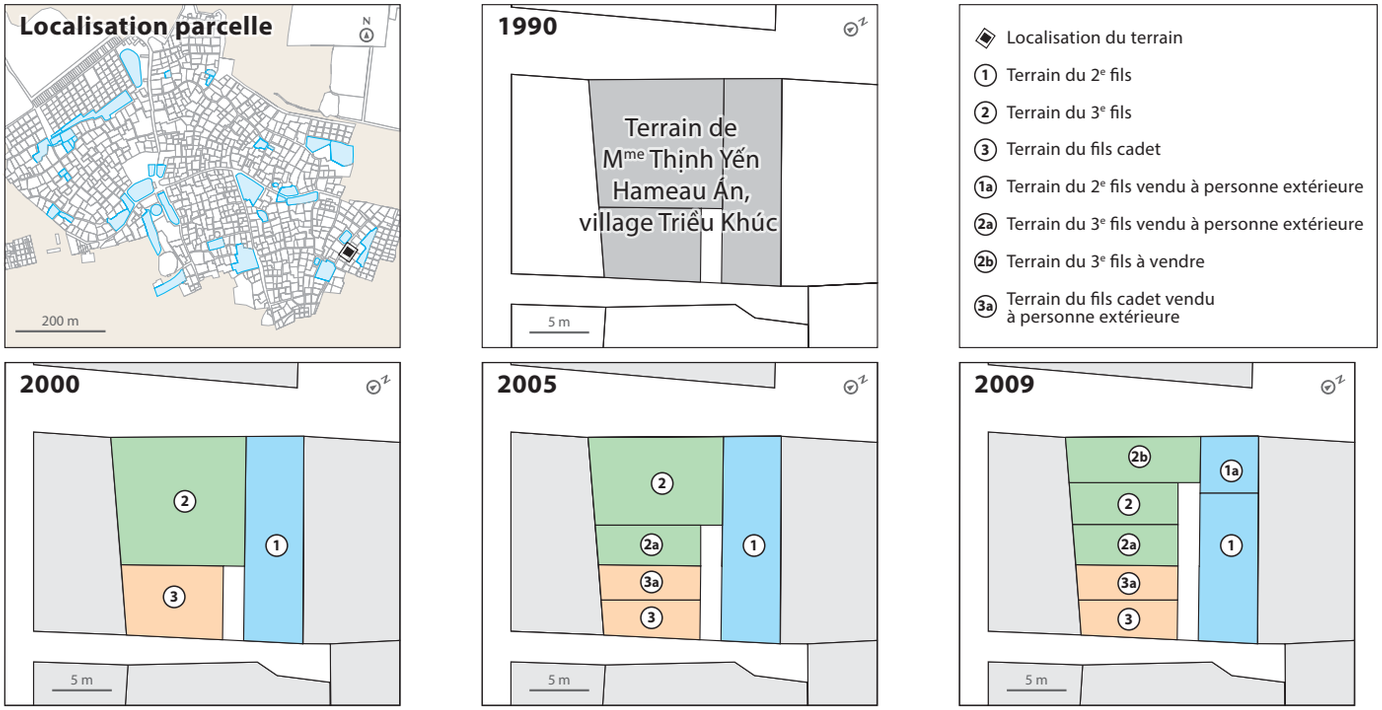
Encadré 2

La subdivision de la parcelle de la famille de Madame Thinh Yên a été étudiée dans ce village de Triều Khúc.

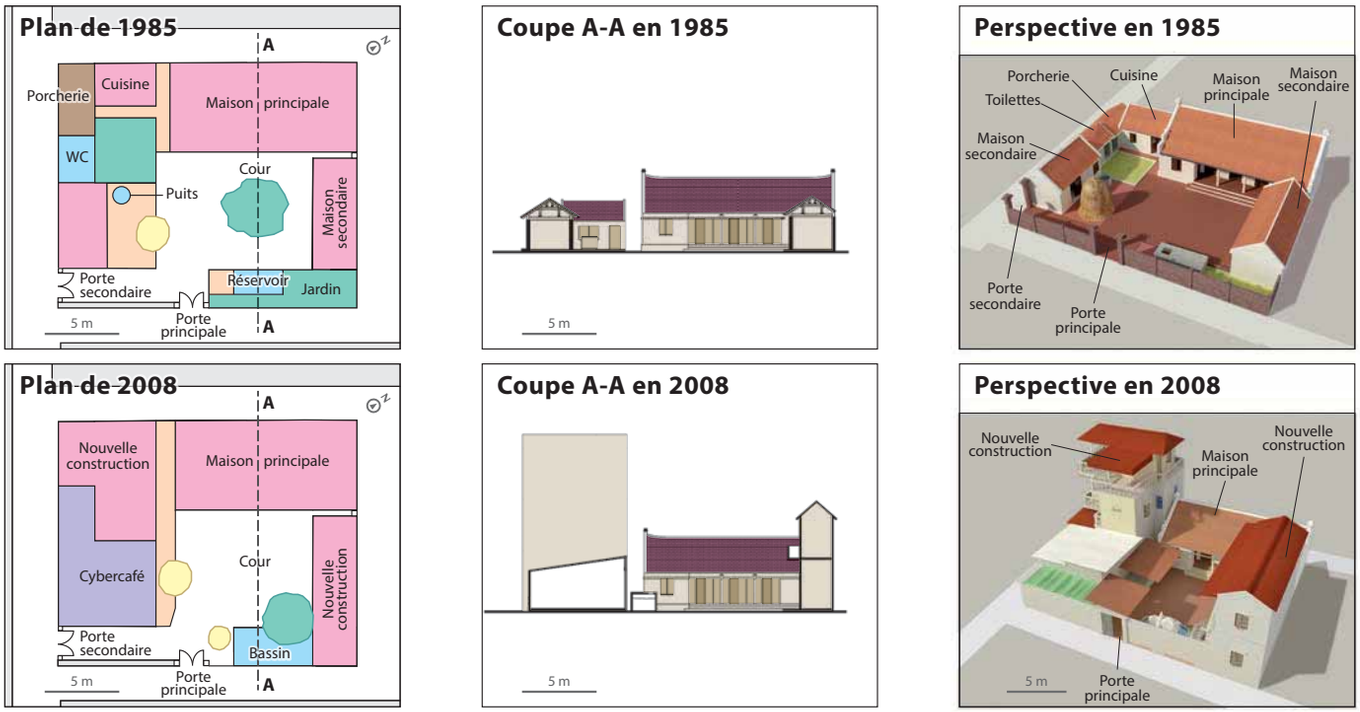
En 1990, dans le cadre de la politique « d'élargissement de la zone résidentielle », cette famille composée de quatre fils a reçu un terrain de 300 m^2 dans la zone de transfert d'habitation aux abords du hameau d'An. Les trois fils cadets s'y sont installés, tandis que l'aîné est resté dans l'ancienne maison avec ses parents. Les trois fils ont ensuite divisé leurs petites parcelles pour en vendre une partie aux nouveaux venus dans le village : le benjamin a subdivisé par deux fois sa parcelle en 2005 et 2009. Ainsi, en moins de vingt ans, la parcelle d'origine reçue par les fils a été subdivisée en sept petites parcelles. Ces petites parcelles sont toutes bâties sur 3 à 4 niveaux, et dans ce cas, seul un espace non bâti reste, transformé en impasse (planche 25).

Dans ce même village, un autre exemple montre l'utilisation des espaces ouverts de la maison traditionnelle paysanne et leur occupation. Ainsi, la maison de Monsieur Triêu Quang Đình, du hameau de Cầu, a fait l'objet de nombreuses transformations (planche 25). Dans cette famille, les espaces non bâtis comme le jardin potager et la cour ont été réduits pour faire place à l'agrandissement des bâtiments secondaires. Le corps principal est conservé. La cuisine, l'abri pour les animaux domestiques, les toilettes et la salle de bains sont détruits pour la construction d'un bâtiment de trois niveaux en béton. Ce bâtiment donne directement sur le chemin principal avec un cybercafé qu'il a aménagé au rez-de-chaussée.

Transformation d'une parcelle villageoise entre 2000 et 2009



Transformation d'une parcelle villageoise entre 1985 et 2008



© IRD, 2015

terres expropriées, car la province de Hà Nội cherche à bannir l'autoconstruction à proximité des nouvelles zones résidentielles (FANCHETTE, 2011).

Ces terres, appelées « terres de service » ou « terres de 10 % », devaient permettre aux villageois d'y construire un atelier ou un commerce pour se reconvertir dans des activités non agricoles. Cette nouvelle directive inquiète les villageois péri-urbains qui estiment que les compensations monétaires sont infimes, même au nouveau tarif, au regard du prix des terres résidentielles sur le marché libre et ne leur permettent pas de se reconvertir.

Cela ne fait qu'envenimer les relations entre les villageois qui refusent de se faire exproprier à bas coût, les promoteurs et les autorités provinciales. De nombreux projets résidentiels dans les zones proches de Hà Nội sont bloqués depuis lors, car les villageois veulent se faire exproprier sous l'ancien système et recevoir des compensations foncières qu'ils pourront revendre à l'occasion au prix fort.

Le district de Hoài Đức, intégré dans la province de Hà Nội en 2008, fait partie de la zone péri-urbaine à urbaniser intégralement d'ici 2030 selon le schéma directeur signé en 2011. Deux dynamiques, organisées autour des axes routiers et une liée à la proximité du centre-ville à l'est, sont en œuvre. Déjà avant 2008, de nombreux projets avaient été mis en place en raison de la proximité de la capitale et surtout de la construction de l'autoroute Láng-Hoà Lạc (152 m et 30 km), aboutissement de la future technopole de Hoà Lạc.

La ville nouvelle de An Khánh Nord dite Splendora, d'une superficie de 264 ha et située à 12 km du centre de Hà Nội, devrait devenir un pôle urbain de développement. Ville moderne au paysage hérissé de gratte-ciels et de résidences de luxe, elle accueillera de nombreuses entreprises de services, dont le centre-ville ne peut plus assurer la fonction, et des industries de pointe. Elle est au centre d'un réseau autoroutier et ferroviaire relié à l'aéroport de Nội Bài, au nord. An Khánh Sud regroupe plusieurs quartiers résidentiels d'un total de 290 ha.

Le périphérique 4, localisé en limite de la digue rive gauche de la rivière Đáy, constitue l'autre axe qui structure ce district du nord au sud (planche 26). Plusieurs projets résidentiels d'un total de plusieurs centaines d'hectares sont localisés le long de cet axe. Ils avaient été ratifiés par la province de Hà Tây et sont en cours d'étude par la nouvelle municipalité.

En 2010, dans le district de Hoài Đức, sur une superficie totale de 8 246 ha, on comptait 1 500 ha en cours de construction ou en projet : 989 ha pour des quartiers résidentiels, 167 ha pour des projets industriels, 158 ha d'emprise routière et divers projets de services et d'infrastructure. Trois communes comptent près de la moitié de leurs terres urbanisées : Vân Canh à l'est en raison de sa position frontalière avec l'ancienne province de Hà Nội a été très tôt sollicitée par les investisseurs, An Khánh le long de l'autoroute Láng-Hoà Lạc est en cours d'urbanisation avec deux grands projets de 630 ha, et Di Trạch, localisée le long de la nationale 32, près du chef-lieu du district, accueille les projets d'extension de celui-ci.

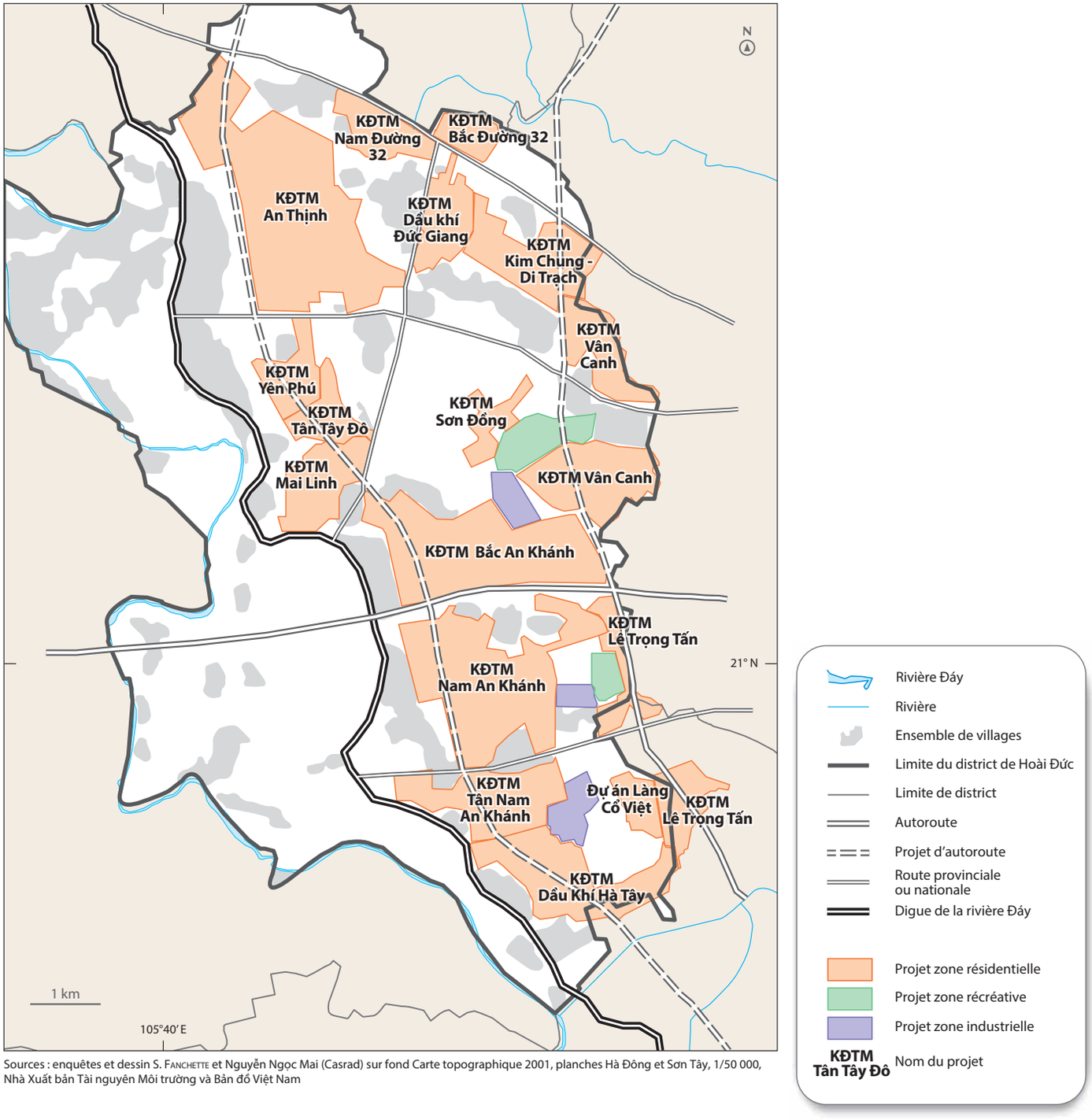
Ainsi, les 4 317 ha de terres agricoles que l'on recense en 2009 sont autant de réserves foncières pour les futurs projets de la capitale, à l'exception de la zone de terres non protégées par la digue de la rivière Đáy qui, inconstructible, est le site d'une agriculture intensive de maraîchage biologique. L'ampleur des expropriations attendues présage des tensions sociales dans ce district devenu un grand chantier pour promoteurs dans un contexte de reconversion professionnelle difficile pour les villageois.

En effet, face aux expropriations faiblement compensées, au développement de projets à vocation privative et destinés aux couches aisées, à la spéculation foncière qui rendent inaccessible le foncier péri-urbain au plus grand nombre, la révolte gronde. Les actes de désobéissance civile et les conflits fonciers (construction illégale sur les terres agricoles, refus d'être exproprié, pétitions à répétition, manifestations dans la capitale...) se multiplient, notamment face à l'inflation de projets inachevés en l'absence de fonds suffisants chez les promoteurs, aux projets fantômes et spéculatifs qui gèlent les terres. L'inégal accès aux terres fait monter une colère sourde des villages les plus touchés par l'expansion urbaine, notamment chez les plus actifs qui revendiquent un accès à la terre pour leur entreprise.

De nombreux conflits avec les autorités relèvent de la difficulté à identifier les détenteurs des droits d'usage des terres, étape décisive pour les compensations, en raison des nombreuses transactions illicites ayant eu cours dans les années 1990. Les plus hardis refusent les compensations foncières, qu'ils estiment irrecevables au regard du prix sur le marché libre du foncier constructible. Les descentes de police pour déloger les récalcitrants continuant à cultiver leurs terres ou ceux ne voulant pas détruire leur atelier illégalement construit sur les terres agricoles, créent une atmosphère très lourde dans certains villages.

À ce problème s'ajoute celui des innombrables prélèvements effectués par l'administration sur le montant des indemnités destinées aux agriculteurs. Ceux-ci

Projets urbains en cours de réalisation ou à venir dans le district de Hoài Đức en 2011



© IRD, 2015

Sources : enquêtes et dessin S. Fanchette et Nguyễn Ngọc Mai (Casrad) sur fond Carte topographique 2001, planches Hà Đông et Sơn Tây, 1/50 000, Nhà Xuất bản Tài nguyên Môi trường và Bản đồ Việt Nam

sont dès lors floués à deux reprises, en cédant au prix de la terre agricole des terres destinées à changer de statut, et en ne recevant pas la totalité du montant versé pour leur indemnisation par les entreprises ou particuliers qui achètent les droits d'usage (Mellac *et al.*, 2010).

La densification des villages urbains et la reconversion des villageois expropriés en logeurs

Avec la métropolisation de Hà Nội, le développement des activités de construction et de commerce, l'exode rural s'est accéléré au profit de la capitale. Si la province élargie enregistre un excédent migratoire de 292 426 personnes (entre 2004 et 2009), ce sont surtout les zones péri-urbaines et les pôles de main-d'œuvre industrielle qui sont les plus touchés (voir chapitre 8).

Cette accélération des migrations s'effectue dans un contexte de relâchement progressif du contrôle des mouvements des populations à l'intérieur du pays.

Dans la région périphérique de la ville, il y a deux types principaux de migrants :

– les migrants définitifs, qui ont acquis un logement et visent à vivre longtemps dans la localité où ils se sont installés. Certains viennent du centre-ville de Hà Nội où les prix prohibitifs du foncier sont devenus inaccessibles, ou des provinces. Ils ont un travail stable, ont acheté un appartement, un terrain à la périphérie du village (vendu par la commune) ou dans le village (vendu par les habitants natifs du village) ;
– les migrants saisonniers, qui louent un logement pour un séjour plus ou moins court, sont surtout des étudiants et des ouvriers de la campagne venant pour un travail saisonnier. Ils partagent la maison avec les propriétaires ou résident dans des chambres qu'ils louent, construites à l'extérieur de la maison principale des propriétaires.

Figure14 – CHANGEMENT D'UTILISATION DES TERRES AGRICOLES DANS LA COMMUNE DE PHÚ ĐIỀN

Source : Image © 2012 Digital Globe

Ces migrants s'installent dans différents types d'endroits : dans les nouveaux quartiers construits sur les terres agricoles, à la périphérie du village, où les terrains sont divisés en lots individuels par le gouvernement communal, dans la zone d'habitation ancienne.

Les nouveaux quartiers et les terrains divisés en lots par le gouvernement communal accueillent principalement les migrants définitifs. La plupart des saisonniers s'installent dans la zone d'habitation ancienne. L'augmentation de la demande de logements temporaires de la part des saisonniers, surtout des étudiants et des travailleurs, incite les propriétaires à construire des logements de qualité très variable dans leurs cours, à l'emplacement de leur ancienne maison traditionnelle, de leur jardin ou d'un étang et, dans certains cas, à louer des chambres dans leur propre résidence.

D'un village à l'autre, les possibilités de construction au sein de l'espace résidentiel varient, et les capacités d'investissement des villageois expropriés dépendent de l'importance des compensations foncières qu'ils ont obtenues et de la demande en chambre et en logements pour la location.

Phú Điền [3] fait partie des villages qui ont été intégrés récemment dans la fabrique urbaine et ont perdu presque l'intégralité de leurs terres agricoles.

Établi au moins depuis le XVIIe siècle, c'était une communauté agricole qui, en comparaison avec les autres villages du delta du fleuve Rouge, avait une importante superficie de terres agricoles. Le registre foncier de 1805 montre que Phú Điền avait un total de 353 ha (i. e. 984 *mẫu*, 3 *sào*, 11 *thước* et 4 *tấc*) de terres agricoles.

Suite à la réforme foncière des années 1950, chaque agriculteur avait en moyenne 768 m² (4 *sào* et 2 *thước*) de terres agricoles. Environ 30 ans plus tard, lors de la redistribution foncière de 1998, chaque paysan reçut 1 800 m² (4 *sào* de terres agricoles et 1 *sào* de terres de 5 %) de terres agricoles, une superficie plus importante que celle moyenne des années 1950. En 2000, le village avait 147,7 ha de terres agricoles et 1 088 foyers agricoles, chacun possédant 1 350 m² en moyenne.

Dans le contexte de rapide urbanisation de la métropole hanoïenne depuis la fin des années 1990, Phú Điền s'est retrouvé situé au milieu de l'une des nouvelles zones de développement urbain, ce qui a abouti au processus de récupération des terres agricoles depuis 2000.

Les récupérations de terres agricoles à Phú Điền ont été menées sous la forme de récupération obligatoire pour l'État et des objectifs collectifs, et sous une forme volontaire pour le développement économique et d'autres objectifs. En 2011, plus des trois quarts des terres agricoles avaient été récupérés pour plus de 100 projets de construction de bureaux, d'appartements, de villas, d'écoles, de routes, de zones commerciales, de stations de bus, de parkings, etc. (figure 14). Les terres agricoles restantes du village, qui représentent moins de 40 ha, sont localisées dans deux des quatre hameaux et doivent être récupérées. Ceci indique que toute la terre agricole à Phú Điền a ou va être transformée en terre non agricole à un moment donné.

En échange de la perte des terres agricoles, les agriculteurs de Phú Điền ont reçu de larges compensations financières, dont le montant est décidé par les autorités publiques en fonction de la valeur des DUS qui furent alloués en 1988, au moment de la redistribution foncière. Le niveau des compensations économiques des DUS agricoles au sein du village, et au Vietnam en général, augmente chaque année et varie selon la localisation administrative, voire même en fonction des projets. Si, en 2000, le montant moyen des compensations pour un *sào* de terres agricoles était de 30 millions de *đồng*, il a doublé en 2007. À la fin 2009, le niveau des compensations avait atteint 400 millions de *đồng* par *sào* de terres agricoles en plus d'une parcelle de *đất dịch vụ* (terres de service), si la terre agricole saisie représentait plus de 30 % du total des terres agricoles du foyer [4].

Pour un certain nombre de foyers, le montant des compensations était encore plus élevé puisqu'ils y cultivaient des arbres pluri-annuels avant la récupération pour *ăn điền bù* (littéralement « manger la compensation »). En effet, la politique étatique en matière de compensation diffère en fonction du type d'arbres cultivés et du type de plantes cultivées sur les terres à récupérer.

Ainsi, quand les paysans apprennent les projets de récupération des terres par l'État, certains se mettent à planter des arbres pluri-annuels comme le saule ou le goyavier, etc., qui se plantent facilement et poussent rapidement, pour bénéficier d'un montant de compensation financière plus important. Par exemple, selon la comparaison faite par un agriculteur, la compensation pour des légumes ou des cultures annuelles comme le riz, les *rau muống*, etc., était de 12 000 *đồng*/m² en 2004 (en 2007, la compensation pour ces types de récoltes à Phú Điền était de 35 000 *đồng*/m²), tandis que la compensation pour des récoltes pluri-annuelles, comme le saule et le goyavier, la même année, était de 30 000 VNĐ/m². Ainsi, sur plus d'une décennie, les agriculteurs de Phú Điền ont reçu une large somme de capital financier pour redonner leur DUS des terres agricoles.

Pourtant, à Phú Điền, de nombreux agriculteurs considèrent toujours que de tels niveaux de compensation économique ne sont pas justes, puisque malgré tout, ils demeurent inférieurs aux « prix réels » qu'ils souhaitent. Les agriculteurs se plaignent souvent de ces niveaux de compensation, en particulier lorsqu'ils constatent dans plusieurs projets que leurs terres agricoles, après avoir été récupérées et converties en usage non agricole, ont été vendues pour des appartements, maisons, villas, etc., à des prix bien plus élevés.

Le processus rapide d'urbanisation, et notamment la récupération des terres agricoles, a forcé les paysans à pratiquement cesser leur production agricole traditionnelle. Dans les années 1990, pour la plupart des paysans de Phú Điền, l'agriculture et l'élevage représentaient plus de la moitié de leur revenu annuel. Revenu souvent complété par des activités annexes de petit commerce, de travaux de construction ou de services pour les urbains de Hà Nội ou d'ailleurs.

Après plusieurs vagues de conversion des terres, la plupart des travailleurs agricoles de Phú Điền ne cultivent plus les terres, étant donné que le système existant d'irrigation a été détruit par une variété de constructions sur les terres récupérées.

Encadré 3

Un agriculteur de Phú Điền témoigne avec colère :

« Le prix pour les compensations n'est pas raisonnable. Le caractère déraisonnable, ici, est que c'est une zone péri-urbaine, proche du district urbain, mais le montant des compensations pour nos terres agricoles est bien plus bas que celui pour les districts urbains voisins. Alors que c'est le même projet, la même terre agricole, le prix des compensations est juste moitié moins important que pour les terres agricoles des foyers dépendant administrativement du district urbain. Pour un *sào*, en 2007, nous avons reçu uniquement 62 millions de VNĐ, tandis que dans les communes limitrophes les prix ont varié de 140 à 180 millions de VNĐ.

Et surtout, nous craignons qu'ils ne saisissent nos terres pour construire des appartements à vendre. Tandis qu'ils nous dédommagent environ 60 millions de *đồng* pour un *sào*, la terre, qui a été remblayée pour la revente, atteint 40 à 60 millions de *đồng* par mètre carré pour des maisons ou villas. Les villageois disent que l'État *trấn lột* [confisque] leur propriété. En fait, les entrepreneurs qui utilisent les terres récupérées sont privés, ils n'appartiennent pas à l'État, l'État ne fait pas cela. Le privé fait cela au nom de l'État. L'aide pour la reconversion professionnelle est également trop basse. Actuellement, une superficie de 300 m^2 de terres agricoles ne peut suffire qu'à rémunérer un seul agriculteur pour cultiver des *rau muống*, pour deux millions de *đồng* par mois.

Pourtant, lorsque l'État récupère des terres, il ne nous aide qu'à hauteur de 25 000 *đồng*/m^2 pour notre reconversion. Cela veut dire que 300 m^2 de terres agricoles récupérées ne nous fournissent qu'environ 7,5 millions de *đồng* d'aides. Mais, avec une si petite somme d'argent, comment nous, agriculteurs, pouvons-nous changer de métier et de secteur ? »

(*Entretien avec M. Q., 60 ans, 11 septembre 2007*)

Cela rend la culture des parcelles restantes impossible. Sur quelques parcelles où l'eau est toujours disponible, quelques agriculteurs cultivent des *rau muống*, un type de légumes qui pousse facilement et peut être vendu au marché local et générer un revenu de 30 000 à 40 000 *đồng* par mois, juste assez pour assurer la subsistance quotidienne.

Dans la seconde moitié de l'année 2007, les femmes d'âge moyen d'environ 40 foyers de Phú Điền s'étaient investies dans ce travail. Sur d'autres parcelles, les habitants font pousser des arbres pluri-annuels pour atteindre la compensation maximale au moment de la récupération des terres. Enfin, certaines parcelles sont simplement laissées à l'abandon en attente d'être saisies.

La perturbation de la production agricole à Phú Điền résulte du besoin pressant de trouver de nouvelles sources de moyens de subsistance. Les données issues des recherches montrent que, tandis que de nombreux agriculteurs n'ont pas pu trouver du travail dans des secteurs non agricoles, seul un petit nombre de foyers a été en mesure de trouver certains types d'emplois non agricoles stables pour ses membres adultes.

Cela s'explique par, d'un côté, le faible capital social et humain des villageois, ce qui limite par conséquent leur accès à des métiers qualifiés et bien rémunérés et, d'un autre côté, par le nombre limité d'emplois de toute façon disponibles pour eux. Dans un tel contexte, nombre d'entre eux se sont tournés vers leurs terres résidentielles comme principale ressource pour générer des revenus, parce qu'ils y ont trouvé l'opportunité d'offrir des solutions d'hébergement aux migrants.

La conversion de terres agricoles en terres pour le développement urbain, en particulier pour construire des zones résidentielles, des routes, stades, etc., a réduit la distance entre Phú Điền et le centre urbain de Hà Nội. Plusieurs routes ont été construites, d'anciennes routes ont été améliorées, connectant Phú Điền et les zones environnantes. Cela a permis à des flots de personnes de venir dans le village chercher un hébergement. Saisissant cette opportunité, ils ont commencé à investir leur argent dans la construction de maisons, comprenant en priorité une bonne maison pour eux, puis des maisons plus simples avec le plus de chambres possibles à louer.

La construction de nouvelles maisons et la rénovation des anciennes au sein du village n'ont pas seulement transformé physiquement le village en « champ de construction », mais ont aussi changé sociologiquement l'image du village, d'une communauté ordinaire à une communauté aisée.

© François Carlet-Soulages / Nội Pictures

Illustration 9
Terres en friches expropriées servant de pâturages à l'ombre des grands projets urbains

La construction de nouvelles maisons a, dans de nombreux cas, consumé l'intégralité, voire davantage, du montant des compensations. Par conséquent, certains foyers ont vendu une partie de leurs terres résidentielles. Tandis que l'urbanisation rapide reprend les terres agricoles des paysans, cela a également comme conséquence d'augmenter grandement la valeur des DUS résidentiels. Avant 2000, les habitants de Phú Điền jouissaient de beaucoup d'espace. Une famille disposait généralement d'une maison, d'un jardin clôturé et de nombreux arbres.

Mais dorénavant, le village est surpeuplé en raison de l'intrusion d'étudiants et de groupes variés de travailleurs migrants. De nombreuses terres résidentielles des foyers ont été divisées en deux ou plusieurs parcelles à vendre séparément à plusieurs personnes, dont de nombreux acheteurs venus de l'extérieur, urbains compris.

De nombreux villageois de Phú Điền indiquent une augmentation rapide des prix des terres résidentielles depuis la fin des années 1990. Au début des années 1990, il y avait peu de transaction de terres résidentielles et le coût moyen

des terres résidentielles était à ce moment-là de moins de 3 millions de *đồng* par mètre carré dans la meilleure localisation, i. e. près des voies d'accès au village et des zones commerciales.

Pourtant, depuis la fin des années 1990, le prix des terres résidentielles s'est envolé. Les parcelles de terres résidentielles les plus chères dans le village sont passées de 60 millions par mètre carré en 2007 à plus de 100 millions en 2011. Phú Điền est ainsi devenue l'une des localisations les plus recherchées pour le commerce des terres au Vietnam. Durant mon terrain de 2007, environ 80 % des villageois de Phú Điền avaient vendu une partie de leurs terres résidentielles à des acheteurs extérieurs.

Je dois préciser que la construction de maisons simples à louer est apparue dans d'autres communautés plus proches du Hà Nội urbain dès le début des années 1990. Néanmoins, plus l'on s'approche du centre urbain, plus il en coûte. Ainsi, de nombreux étudiants et travailleurs migrants pauvres ont choisi les communes péri-urbaines comme Phú Điền pour des résidences temporaires.

En 2007, la plupart des maisons à louer à Phú Điền étaient conçues comme des maisons-tubes d'un étage avec de nombreuses petites et simples chambres, meublées sommairement. Seul un petit nombre de familles avait construit une maison à deux étages avec également plusieurs chambres à louer, mais de meilleure qualité (figure 15).

La simplicité de l'hébergement, en tant que telle, vient de la simple demande des locataires. Cela résulte également du fait que les villageois de Phú Điền, à ce moment-là, n'avaient pas vu cette activité comme une stratégie de subsistance à long terme. Ainsi, nombreux furent ceux qui hésitèrent à investir plus d'argent et de ressources foncières dans ce genre d'activité. Pourtant, quelques années plus tard, en 2011, les habitants ont réussi à se faire une bonne situation grâce à cela et ont investi plus de capital financier dans la construction d'immeubles de plusieurs étages à louer et certains ont même construit des hôtels et des immeubles de plusieurs étages de bureaux à louer.

La plupart des locataires sont des étudiants et des travailleurs migrants, qui cherchent un hébergement peu cher dans le village. En général, un groupe de deux à quatre personnes loue une petite chambre. Pour louer une chambre, indépendamment de l'arrangement financier avec l'hôte, les locataires doivent enregistrer leur « résidence temporaire » [5] auprès des officiers de la sécurité villageoise et payer une petite redevance.

Le prix moyen de la location d'un hébergement, pour la seconde moitié de 2007, se situe entre 300 000 et 400 000 *đồng* par mois pour une petite chambre. Depuis le début de l'année 2008, l'inflation a atteint un nombre à deux chiffres, provoquant une augmentation légère des tarifs de location dans le village. En 2011, le coût moyen dans le village varie entre 800 000 et 2 millions de *đồng* par mois et par chambre.

Vu les bénéfices tirés de la location, cette activité peut dorénavant être considérée comme équivalente à l'agriculture d'auparavant, puisqu'elle est la source essentielle et la plus stable de revenus de la plupart des villageois de Phú Điền, qui n'ont pratiquement plus aucune activité agricole. En 2011, les statistiques des autorités de la commune montraient que Phú Điền avait un total de 530 foyers louant des hébergements et 35 foyers tenaient des pensions touristiques. Le montant total de locataires dans le village au même moment était de 11 000 personnes.

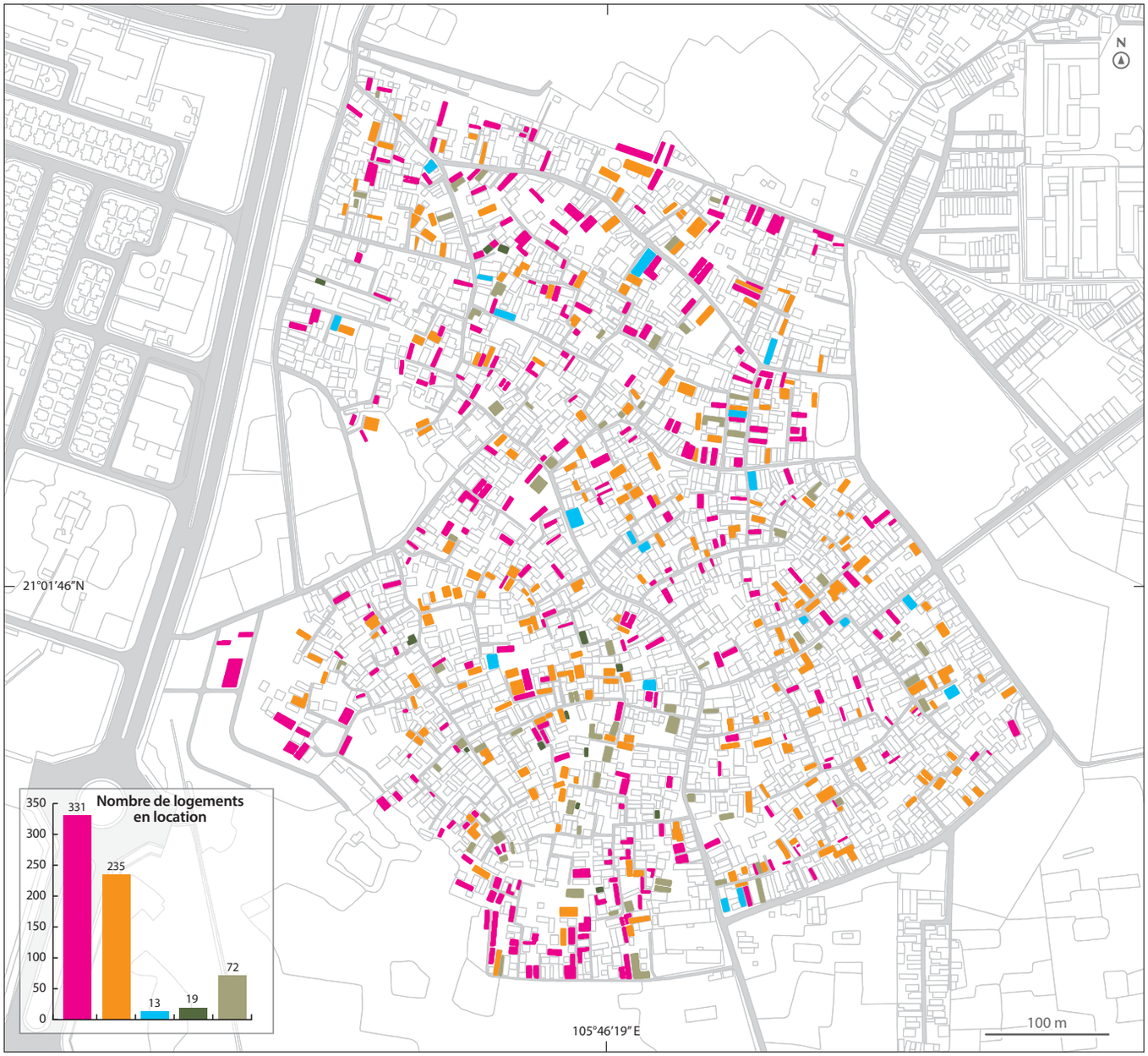
De façon générale, en 2007, de nombreux foyers avaient plus ou moins cinq chambres à louer et atteignaient un revenu mensuel de 1,5 million de *đồng*. Quelques dizaines de foyers, qui avaient une surface de terres résidentielles plus importantes, possédaient entre 20 et 50 chambres à louer. Ainsi, ces foyers tiraient de la location seule des chambres jusqu'à 30 millions de *đồng* par mois.

Au même moment, cependant, on peut estimer à environ 20 % le nombre de foyers qui ne louaient aucune chambre. Ceci montre à quel point le capital foncier, sous la forme de DUS résidentiels, est une source importante de revenus et a également contribué significativement à la différenciation sociale dans le village.

De plus, de nombreux villageois sont aussi impliqués dans du commerce de détail, de la vente de denrées alimentaires de base, d'objets pour le foyer et d'autres services pour ceux qui vivent dans la communauté. La vente se passe dans deux localisations principales. La première est dans le nouveau marché du village de 500 stands, construit en 2003 pour créer un site de commerce local pour les paysans sans-terre de Phú Điền. La seconde, la localisation la plus importante pour la vente, se situe le long des routes principales du village. Ce type de commerces et services inclut de nombreuses petites boutiques, bars, empiétant sur l'espace public villageois.

En résumé, le processus rapide d'urbanisation de Hà Nội dans les années 1990 a conduit à la conversion de grandes superficies de terres agricoles en

Figure 15 – LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENTS EN LOCATION À PHÚ ĐIỀN EN 2013



© IRD, 2015

Sources : relevés Đỗ Thị Thái Hà et S. Fanchette, dessin Đỗ Thị Thái Hà (juin 2013)

Types de logements en location

- Parcelle
- Rue
- Dortoir en longueur
- Dortoir en hauteur
- Mini-appartement
- Chambre dans maison traditionnelle
- Chambre dans résidence

terres servant à d'autres fonctions. Dans le contexte de la transition, pour de nombreux villageois de Phú Điền, la récupération de presque l'intégralité des DUS pour le développement urbain leur a fourni d'importants montants de compensation, dont ils n'auraient jamais pu rêver avant, en plus d'une augmentation rapide de la valeur des terres résidentielles de la zone, classant les villageois de Phú Điền parmi ceux qui ont le capital financier et foncier le plus important.

Au même moment, la récupération des terres agricoles a perturbé les moyens de subsistance traditionnels, en particulier l'agriculture et l'élevage, tout en leur offrant peu d'opportunités d'accès à l'emploi salarié dans le secteur formel.

Pour s'adapter à une telle situation, de nombreux paysans de Phú Điền se sont concentrés sur leurs terres résidentielles comme source privilégiée de revenus alternatifs. Ils ont commencé à construire des maisons à louer aux migrants et se sont mis au petit commerce. Tous ces facteurs ont radicalement changé les modes de vie des agriculteurs de Phú Điền et la communauté de Phú Điền dans son ensemble, vers un village urbain (*làng đô thị*) du péri-urbain de Hà Nội.

Les deux villages péri-urbains de Triều Khúc et Nhân Chính sont aussi devenus des villages-dortoirs. Ils sont localisés aussi dans la première couronne urbanisée de la ville depuis le *Đổi mới*. Situés à une dizaine de kilomètres du centre-ville, ils sont devenus le site de l'installation de nouveaux projets résidentiels sur leurs terres agricoles et l'installation de migrants dans la zone résidentielle déjà surpeuplée.

À Nhân Chính, en juin 2005, sur 26 146 habitants, on comptait 4 687 individus qui y résident à titre provisoire (titulaires d'un permis de résidence KT3 ou KT4), sans compter ceux qui y vivaient sans y être officiellement inscrits[6]. Dans le village de Triều Khúc, en 2009, il y avait 472 propriétaires et 5 970 locataires. Ainsi dans ce village, en moyenne, chaque ménage qui pratique la location des maisons a plus de 12 chambres à louer.

La location des maisons devient un nouveau métier et parallèlement des services aux immigrants se développent. En observant la distribution des maisons à louer au village de Triều Khúc (planche 27), nous pouvons constater que les maisons à louer se trouvent surtout dans les petites ruelles des hameaux. Au centre ou le long des rues principales, il y a peu de logements à louer. Ces espaces sont surtout réservés aux activités commerciales tels que le salon de coiffure et de beauté, cybercafé, boutiques, et les autres services de proximité.

Les *xóm trọ* sont apparus vers 1995. C'est un type de construction récent composé d'une série de chambres à louer, séparées de la maison du propriétaire. Ce type de bâtiment est construit rapidement avec peu de capitaux, pour la location aux travailleurs et aux étudiants provinciaux.

Chaque chambre, construite sur un niveau, est d'une taille modeste (environ 9 m^2), avec des toitures en fibro-ciment, où ne peuvent habiter que deux personnes au maximum. Les cases sont construites côte à côte, sont parfaitement alignées et forment un ensemble qui compte, en général, cinq ou six unités. Ces cases ont en commun une seule salle d'eau comprenant : cuisine, toilette et salle de bain (planche 27). La forme de la case s'adapte à la forme du terrain et cherche à en rentabiliser l'occupation au maximum.

Les *nhà trọ* sont des chambres à louer au sein même des résidences des propriétaires.

Conclusion

L'ouverture économique, la mise en place de la politique « l'État et le peuple construisent ensemble » et la promotion de l'habitat privé ont accéléré le processus d'urbanisation *in situ* dans les villages des alentours de Hà Nôi.

La construction tous azimuts de résidences, parfois de façon illégale sur les terres agricoles de 5 %, la densification des parcelles du cœur villageois avec l'érection de maisons-tubes à l'emplacement des maisons traditionnelles à un niveau, la construction de logements pour les migrants et les étudiants et le développement de micro-entreprises privées de services ou de commerce ont complètement transformé le paysage villageois aux portes de la ville.

Des densités résidentielles de plus de 150 hab./ha atteignent les mêmes niveaux que ceux des quartiers centraux de la capitale.

Les terres agricoles, pendant si longtemps protégées pour l'autosuffisance alimentaire rizicole, ont commencé à être grignotées par la construction de résidences et d'ateliers, processus accompagné en parallèle par des politiques « d'élargissement de la population ».

Par ailleurs, on a réaménagé les villages pour donner plus de place aux activités productives non agricoles (mini-zones artisanales...). Légales ou illégales, depuis

Localisation des *xóm trọ* et *nhà trọ* à Triều Khúc

Parcelle
Rue
Chambre à louer (*xóm trọ*)
Dortoir à louer (*nhà trọ*)
472 Propriétaires
5 970 Locataires

N

20°58′50″ N

105°48′02″ E

100 m

Sources : enquêtes et dessin Trần Nhật Kiên

Xóm trọ de la famille de Mme Cao Thị Phượng, 20 chambres à louer

Propriétaire :
Cao Thị Phượng

Âge :
50 ans

Adresse :
hameau Cầu

Nombre de chambres à louer :
20 chambres

Nombre de locataires :
environ 40 personnes

5 m

- Chambre à louer
- Salle de bain
- Bassin d'eau
- Cuisine
- Toilettes
- Stockage
- Maison du propriétaire à un niveau
- Nouvelle maison du propriétaire à deux étages
- Ancienne maison du propriétaire

© IRD, 2015

les années 1990, de nouvelles constructions et activités foisonnent de toute part et donnent à l'urbanisation « invisible » des campagnes un visage multiforme et difficile à appréhender.

Cette urbanisation témoigne des stratégies des populations du delta du fleuve Rouge pour s'ancrer dans leurs villages en profondes mutations et ne pas partir en ville.

Cependant, cette urbanisation multiforme et désordonnée, entreprise localement à bas prix par les habitants selon leurs représentations spatiales, rencontre de nombreuses réticences de la part de l'État dans les périphéries de la capitale, car elle est gourmande en terres et entre en contradiction avec les grands projets urbains projetés par les investisseurs qui veulent faire de Hà Nội une métropole de rang international.

Le maintien de la population dans les villages intégrés dans la ville ne peut se faire sans un partage des plus-values foncières entre les villageois et les promoteurs urbains pour qu'ils développent des activités économiques sur place.

Avec la libéralisation du foncier et son surenchérissement, les parcelles constructibles sont devenues inaccessibles à la plupart des villageois, même les entrepreneurs les plus dynamiques.

1) Traduit par Trần Nhật Kiên (2010) : 484-485.

2) 1 million de VNĐ = 40 euros.

3) Le nom du village a été modifié.

4) Dans le contexte de tensions variées et de difficultés concernant l'appropriation des terres agricoles au niveau national, les *đất dịch vụ* ont été perçues comme une invention du comité populaire de la province de Vĩnh Phúc en 2004 pour faciliter la récupération des terres dans leur province. Ce fut ensuite présenté comme une bonne solution, qui a été appliquée dans plusieurs provinces. À Hà Nội, les *đất dịch vụ* ont été mises en place en 2008. Selon cette expérimentation, chaque lot de *đất dịch vụ* à Phú Điền était égal à 60 m² ou 686 millions de *đồng*. Cependant, en septembre 2010, les autorités de Hà Nội ont suspendu ce principe, arguant qu'il n'était ni efficace ni adapté à cette province.

5) Il s'agit du *cư trú tạm thời*, qui s'applique à ceux qui ne possèdent pas de *hộ khẩu* dans le périmètre administratif de leur nouveau lieu de résidence.

6) Source : *Composition de la population du quartier de Nhân Chính*, juin 2005. Projet d'aménagement détaillé du quartier de Nhân Chính..

Petit atlas urbain

Sylvie Fanchette (éd.)

Hà Nội, future métropole

Rupture de l'intégration urbaine des villages

IRD Éditions

Collection « Petit atlas urbain »

Sylvie Fanchette (éd.)

Hà Nội, future métropole

Rupture dans l'intégration urbaine des villages

Préface de Rodolphe De Koninck

IRD Éditions
Institut de recherche pour le développement
Marseille, 2015

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

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

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

Coordination scientifique et éditoriale : Sylvie Fanchette

Crédit photographique : agence Nội Pictures, Hà Nội

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

Ouvrage diffusé au Vietnam par les Éditions Thế Giới

La loi du 1er juillet 1992 (code de la propriété intellectuelle, première partie) n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article L. 122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement résevées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite » (alinéa 1er de l'article L. 122-4).
Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon passible des peines prévues au titre III de la loi précitée..

ISBN : 978-2-7099-2156-5

© IRD, 2015