

Karine Peyronnie, Charles Goldblum

FIGURES PIONNIÈRES DE L'INTERNATIONALISATION DE LA PRODUCTION URBAINE À VIENTIANE (1990-2009)

En dépit de l'enclavement géographique de la RDP Lao dont l'absence d'accès à la mer et aux échanges maritimes a vu ses effets accentués, au cours des dernières décennies, par une position géopolitique limitant ses échanges diplomatiques et économiques internationaux, Vientiane à l'instar des autres capitales de l'Asie du Sud-Est présente de longue date une dimension internationale. Les marques urbaines des fonctions de représentation attachées à ce statut de capitale ont évidemment varié au cours de l'histoire. On relèvera plus particulièrement l'importance des « compounds » de l'USOM (US Operations Mission)/USAID (US Agency for International Development) au Kilomètre 6 et de la République Populaire de Chine sur la route de Tha Deua à la fin des années 1960 et au début des années 1970 : leur étonnante coprésence dans le contexte de la deuxième guerre d'Indochine était aussi le signe de l'exceptionnelle polarité diplomatique de la capitale laotienne, tandis que la variété et la nature des produits alors disponibles sur ses marchés (y compris les récents produits électroniques japonais et les alcools de qualité) signaient la réalité des échanges (licites ou non) avec la Thaïlande et le Sud-Vietnam.

Après l'Indépendance, l'aide au développement constitue, dans son volet urbain, un autre aspect de cette dimension internationale de Vientiane. Le maintien de la présence française sur le plan du développement urbain s'est d'abord manifesté, au début des années 1960, dans le cadre de l'assistance technique avec l'appui du BCEOM (Bureau central d'études pour les équipements d'outre-mer). La France a ensuite poursuivi ses programmes d'aide bilatérale dans le domaine de l'équipement et de l'aménagement, à travers la mission d'aide économique et technique (MAET) avec notamment – de la fin des années 1960 au début des années 1970 – la construction de l'École royale agro-sylvo-pastorale (ERASP) sur le campus universitaire de Dong Dok, l'Institut royal de droit et d'administration (IRDA) et l'aménagement de la Place du Jet d'eau (Nam Phu) en centre-ville.

Le cadre des aides s'est cependant diversifié dans le courant des années 1960. Dès cette époque, le Japon lance des études pour l'aménagement de l'aéroport international de Vientiane, pour la réparation du canal

fig. 1. Principaux projets de développement urbains réalisés ou à l'étude depuis 1985 (d'un montant supérieur à 10 millions USD)

Intitulé du projet	Nature du projet	Montant de l'investissement (millions USD)	Sources de financement	Période de réalisation
«Projet de développement intégré de Vientiane»*	–Volet opérationnel: amélioration des infrastructures: (routes; drainage, assainissement, traitement des ordures ménagères). –Volet institutionnel: «municipalisation» de Vientiane*	Environ 65*	Gouvernement laotien BAsD France (AFD)	1996–2006
Route n° 13 sud (Khoua Hong Xeng, carrefour de ban Saphangmuk)	–Restructuration de la jonction viaire entre Patouxai (Arc de triomphe) et le village de Done Noune.	13,5	Gouvernement laotien	1998–2000
«Projet des 7 routes»	–Restructuration du réseau viaire par l'aménagement des axes urbains (percée, élargissement, recalibrage): 74,2 kilomètres de voies.	76,50	Gouv. laotien Thaïlande Japon (JICA)	1996–2000 Routes 2 à 7
Extension de l'aéroport et ouverture d'une nouvelle aérogare	–Ouverture d'un terminal international en 1999; –Gestion de l'aéroport par une Joint venture lao japonaise depuis 1999 (Lao-Japan Airport Terminal Services Co: gouvernement laotien 51%, 2 compagnies japonaises: 49%).	38,4	Japon (JICA)	1997–1998 1996–1999
Projet d'amélioration de l'hôpital Sethathirath	–Construction et équipement d'un hôpital central moderne dans le village de Donokhoum: 175 lits, 290 employés.	15,7 (545 millions de yen)	Japon (JICA)	1998–2000
Projet de développement de la faculté d'économie et de gestion de l'Université Nationale du Laos et création d'un centre de coopération de ressources humaines Lao-Japonais	–Amélioration de la qualité de l'enseignement de l'économie et de la gestion; apprentissage de techniques commerciales (<i>business skills</i>) en langue japonaise dans le centre de coopération de ressources humaines et promotion d'une «compréhension mutuelle des peuples laotien et japonais».	10	Japon (JICA)	2000 – 2004
Extension des réseaux téléphoniques	–Création d'une société mixte de télécommunications lao (51%)-thaïlandaise (Shinawatra Telecom, 49%) en 1996. –Création de l'entreprise de télécommunications lao (ETL) en 2000.	69	IDA, Japon (JICA), KFW, UNDP	1989–1998
Pont de l'Amitié Thal Saphan Mittaphap Thai-Lao	–Construction du premier pont de l'amitié Laos (Thanaleng, 20 km de Vientiane)-Thaïlande (Nong Khai) franchissant le Mékong. Longueur: 1240 mètres.	42	Australie	1991–1994
Faculté d'Ingénierie et d'architecture	–Assistance technique à l'Institut national polytechnique à Vientiane dans tous les domaines de l'ingénierie.	12	Banque mondiale	1985–1989
Infrastructures sportives	–Accueil des Jeux d'Asie du Sud-Est de 2009. –Construction du complexe sportif principal, d'une capacité d'accueil de 25000 personnes. –Construction du «village athlétique», localisation principale: km 13, district de Xaythany.	T:? 4	Vietnam	2006 – 2009 Fin des travaux prévus pour sept. 2009

Source: d'après Sisoulath (2003), période 1985–2002; Quotidien *Vientiane Times*, période 2002-février 2007. Site internet de JICA.

* Les sources disponibles divergent (Sisoulath, ADB, AFD) sur le montant alloué à ce projet (cf. contribution des auteurs sur le VUDAA).

de la Nam Ngum (opération réalisée avec l'assistance de la Banque mondiale entre 1968 et 1971) et pour la construction d'un pont entre Nongkai et Vientiane (Phraxayavong, 2009 : 95).

Le Royaume du Laos, devenu un enjeu géopolitique et stratégique dans la confrontation des « blocs », a pu ainsi bénéficier, en raison de sa neutralité, puis de la position particulière du Gouvernement Royal après 1963, d'aides diversifiées tant de la part des pays occidentaux, notamment des États-Unis, que de la part des « frères ennemis » socialistes : l'Union soviétique et la Chine. Outre la réalisation de quelques édifices de prestige ou équipements d'éducation et de santé (tel l'hôpital de l'Amitié lao-soviétique), on peut observer la mise en œuvre d'outils cartographiques et d'une couverture aérienne qui, s'ils entrent théoriquement en phase avec les besoins de la planification spatiales, répondent de fait à des finalités autres¹.

Après la réunification, la coopération des pays frères s'est poursuivie, principalement par des actions d'aide au développement économique dans le monde rural ou relativement à la production d'énergie. Dans la capitale, elle a continué de se manifester même après l'entrée en jeu du « Nouveau Mécanisme Économique » (*chintanakane mai* – littéralement « nouvelle pensée » ou « esprit nouveau ») dans la seconde moitié des années 1980, mais principalement à travers la réalisation d'équipements de prestige, tels l'imposant Palais de la culture construit en 2000 par la Chine au cœur de ville, sur l'avenue Samsenthai, au titre de sa coopération, et le nouveau Musée de la révolution lao « Kaysone Phomvihane » réalisé au Kilomètre 6, également en 2000, avec l'assistance technique et financière du Vietnam, opérations dans lesquelles certains auteurs voient la marque d'une rivalité d'influence (Askew *et al.*, 2007 : chapitre 7).

Cependant, avec l'ouverture économique et diplomatique engagée par le « Nouveau Mécanisme Économique » – orientation confortée par la participation au projet transfrontalier de la Région du Grand Mékong promu par la BASD à partir de 1992 – et surtout avec l'adhésion de la RDP Lao à l'ASEAN en juillet 1997 –, les systèmes d'aide vont en venir à concerner directement la capitale en tant que telle, dans sa dimension



fig. 2. Vientiane en chantier. Les travaux de voirie sur l'avenue Lane Xang (décembre 2002). Source : K. Peyronnie.

physique et spatiale. Ce sur un double registre. D'abord celui de l'aide publique au développement pour les projets bénéficiant du soutien des bailleurs de fonds internationaux², la ville étant communément admise par les instances internationales et à l'échelle régionale comme « moteur du développement ». Mais aussi, par effet d'entraînement, celui des interventions privées, des investissements directs étrangers en particulier, attirés par un code des investissements particulièrement libéral (les avantages issus des révisions de 1998 et de 2005 de la loi de 1994 sur les investissements étrangers et nationaux ont encore été étendus par sa modification de juillet 2009). Il en va ainsi des investissements thaïlandais ou malaisiens dans le secteur hôtelier (tels le Lao Plaza Hotel ou le contestable Don Chan Palace Hotel, achevé en 2004 en vue des réunions de l'ASEAN), dans le secteur bancaire, l'implantation des banques étrangères, asiatiques notamment, répondant à la libéralisation du secteur bancaire (les principales banques thaïlandaises sont ainsi présentes

1. En ce qui concerne l'aide nord-américaine dans la période dite de la « guerre secrète », Kham Vorapheth observe que les aides en provenance de l'USAID – véritable administration parallèle – allaient avant tout « aux opérations militaires et à leurs conséquences : transports, logistique, médicaments, hôpitaux » (Vorapheth, 2007 : 44) – dont un hôpital de 120 lits à Vientiane.

2. Les projets d'infrastructures et la planification urbaine de la capitale bénéficient, à cet égard, de la diversification des bailleurs de fonds, multilatéraux (Banque mondiale, PNUD, BASD), mais aussi bilatéraux, avec un rôle croissant des voisins asiatiques, auxquels viennent s'ajouter de grandes



fig. 3. Travaux de drainage dans le village Thongkhamkhai Tay (mai 2004). Source : K. Peyronnie

ONG comme DANIDA. Les avantages liés à cette diversification de l'aide trouvent toutefois leurs limites sur le terrain, notamment sous l'aspect de la coordination des projets et de leur mise en cohérence.

3. Voir la contribution de Sisoulath et Goldblum au présent ouvrage, contribution intitulée : « La restructuration des réseaux physiques. Logiques de projets et urbanisation de la capitale ».

4. Pour le détail des projets, voir la thèse de Bouneum Sisoulath (2003).

sur l'avenue Lane Xang), ou encore dans le secteur de la distribution, avec notamment le complexe commercial (*shopping mall*) singapourien adjacent au Marché du matin. De façon plus générale, la capitale est clairement bénéficiaire des flux d'investissements directs étrangers dans les secteurs de l'industrie et des services, la plupart des sociétés étrangères présentes au Laos étant implantées à Vientiane ou dans sa proche périphérie.

En ce sens, si les fonctions de représentation internationale se trouvent à présent amplifiées, elles s'expriment spatialement sous de nouvelles formes qui participent de l'adaptation de la capitale aux nouveaux modes de fonctionnement urbains ; à cet égard, il y va désormais de l'internationalisation de la production urbaine. Celle-ci se manifeste principalement sur trois registres le plus souvent associés : celui du financement (capitaux internationaux) ; celui des acteurs (agences de coopération et experts, sociétés de promotion, entreprises de construction) ; celui de la nature et de la fonction des édifices ou de la destination des espaces aménagés – auxquels on pourrait adjoindre celui des

modèles urbanistiques et des styles architecturaux. Ainsi, les transformations urbaines de Vientiane, en termes de réagencement des fonctions urbaines centrales et de croissance des espaces péri-urbains sont dès lors principalement à considérer comme des conséquences de la mise en œuvre de projets urbains significatifs liés au récent statut de Vientiane en tant que capitale d'un État-membre de l'ASEAN, hôte périodique de ses réunions, ou des effets induits suscités par ces projets.

La présente contribution sur l'internationalisation urbaine de Vientiane se rapporte à des dynamiques actuellement à l'œuvre, principalement observables à l'échelle des « 100 villages » et, dans une moindre mesure, à celle des « 189 villages » de la capitale laotienne. Elle s'intéressera notamment aux formes et aux logiques de la production urbaine actuelle, ainsi qu'à l'évolution des formes de la centralité. C'est principalement à partir des actions internationales dans le secteur des infrastructures (et des déplacements) et dans le secteur résidentiel que nous aborderons ces nouvelles configurations de la production urbaine.

Changements d'échelle des projets et nouvelles configurations urbaines

Le développement des infrastructures physiques, priorité des aménageurs

Avec les deux projets majeurs que sont le « Projet des 7 routes » et le « Projet de développement urbain intégré de Vientiane »³ et une vingtaine d'autres ayant en commun avec ceux-ci la marque du changement d'échelle, Vientiane a connu pour la première fois de son histoire un remodelage quasi-complet de ses infrastructures, notamment physiques (tableau – fig. 1)⁴ : construction du pont frontalier dit « de l'Amitié » entre le Laos et la Thaïlande (1991-1994), extension de l'aéroport et ouver-

ture d'une nouvelle aéroport (1997-1998), réhabilitation et extension du réseau d'eau potable (1993-1998), extension des réseaux téléphoniques (1989-1998), éclairage public (à partir de 2000). Quelques grands équipements urbains ont été construits (hôpital Sethathirath, centre de coopération de ressources humaines lao-japonais, etc.) avec le concours de la coopération japonaise dont la présence est prépondérante dans l'aide publique au développement à Vientiane (tableau – fig. 1). Liées aux fonctions internationales de la capitale, les opérations relatives aux infrastructures sportives d'accueil des Jeux du Sud-Est Asiatique de 2009 méritent aussi d'être mentionnées.

L'impact des projets urbains sur les pratiques urbaines et les rythmes de vie

Les travaux de percée, d'élargissement et/ou de recalibrage des voies primaires et secondaires, et ceux liés à l'amélioration des réseaux de distribution, d'évacuation et de traitement des eaux, ont transformé la petite capitale laotienne en chantier durant plusieurs années consécutives (1997-2003) et ont marqué considérablement et de manière durable la morphologie de la ville autant que les pratiques urbaines quotidiennes et les rythmes de vie des Vientianais (photos – fig. 2 et 3). Ainsi, les modes de transport et les rythmes de déplacements ont été bouleversés. Le transport public était quasi-inexistant jusqu'en 1996, année de mise en circulation de 50 autobus fournis par l'agence de coopération internationale japonaise (JICA). Parallèlement, plusieurs gares routières ont été construites depuis la fin des années 1990. Par ailleurs, la rénovation du réseau viaire et l'introduction de motos chinoises à un coût très abordable – 400 USD, soit le tiers du prix des motos en provenance de la Thaïlande – ont eu pour effet de susciter une situation d'explosion du transport individuel motorisé⁵.

La motorisation et l'amélioration de la qualité du réseau viaire ont aussi permis d'améliorer l'accessibilité des terrains en périphérie de la ville et ont, consécutivement, contribué à une revalorisation du foncier, favorisant une conversion foncière dans des secteurs où les espaces agricoles marquaient le paysage. En effet, des terrains rizicoles ou marécageux situés dans les limites des « 100 villages » ont vu leur valeur au mètre

carré multipliée approximativement par 20 en une décennie. Telle fut la situation à Nakham où le prix des terrains est passé selon les estimations de 3 USD en 1991 à 30 USD en 1998 après l'achèvement de la route transversale 2 (T2) et atteignait 60 USD en 2003. Par comparaison à cette situation, notons que, dans les rues centrales les plus dynamiques comme la rue Dongpalane, le mètre carré était estimé à 70 USD en 2000⁶. Ces modes d'inscription spatiale échappent aux logiques de découpages villageois fondées principalement sur l'emprise des pagodes ou autres lieux de culte.

Les prix fonciers sont à l'évidence une clef de lecture des modalités et de l'impact de la transformation urbaine : le continuum urbain est peu marqué dans ces secteurs périphériques, de vastes terrains à bon prix y sont encore disponibles et accessibles sur un marché foncier et immobilier naissant. Ce sont souvent les opportunités foncières qui dictent le choix d'implantation des projets ; ainsi, deux éléments majeurs permettent d'entrevoir l'évolution de la ville et son changement d'échelle : les infrastructures d'une part, et le rapport au foncier d'autre part. Mais les prix fonciers sont tout autant révélateurs de l'incidence de l'ouverture internationale sur les conditions et modalités de constitution d'un marché foncier et immobilier urbain ; le développement des infrastructures et leurs relations aux formes de revalorisation foncière sont en effet tributaires de projets émanant de l'aide multilatérale et bilatérale et de logiques exogènes présidant aux investissements directs étrangers⁷.

L'émergence de la promotion immobilière et la nouvelle typologie résidentielle

L'ouverture du Laos à une économie de marché et l'internationalisation des fonctions urbaines de la capitale sont à l'origine d'une production urbaine résidentielle importante à Vientiane depuis environ deux décennies⁸. Cette production est fortement liée à la

5. En 2005, avec près de 145 000 unités, les motos représentent 73 % des véhicules enregistrés dans la préfecture et 54 % du trafic selon une étude réalisée en 2002 par JICA. La moto est véritablement devenue le moyen de transport populaire (Ferrand, Peyronnie, 2006, p. 291).

6. Ces chiffres proviennent d'entretiens croisés avec des propriétaires fonciers et des investisseurs des villages mentionnés.

7. Sur ce thème, voir la contribution de C. Musil et S. Douangmyxay : « La question foncière à Vientiane : de la politique d'ouverture économique à l'ère des projets urbains ».

8. L'apparition récente de villas et de maisons de plain-pied dans toutes les parties de la ville correspond à l'adhésion des couches citadines ascendantes aux modèles résidentiels d'inspiration thaïlandaise.

9. Cf. Cerise E., Lancret N., Maximy R. de, Peyronnie K., Sisoulath B. (2004), « Projets de voirie et recompositions urbaines à Vientiane et Hanoi ».

10. Cette position concerne principalement de grandes familles lao-tiennes et des hommes d'affaires asiatiques (thaïlandais ou sino-thaï, malaysiens, chinois, vietnamiens, etc.).

11. En termes d'acteurs de la modernisation du parc immobilier résidentiel, ces catégories viennent s'ajouter à l'action des particuliers qui, à l'échelle de leurs besoins, se font « promoteurs » de l'amélioration de leur logement et des activités qui lui sont attachées. Le développement sans précédent de la production résidentielle au niveau familial est lié à un phénomène de rattrapage. Le moindre contrôle des déplacements des personnes conjugué à l'ouverture du marché foncier et à l'accessibilité des matériaux de construction (bois, ciment, etc.) expliquent cette nouvelle donne.

12. Cette école accueille des élèves de la maternelle jusqu'en terminale.

présence étrangère, entraînant le développement du secteur locatif dans un contexte où le bien foncier n'est accessible qu'aux citoyens laotiens. Autrement dit, le statut de citoyen laotien confère un privilège exploitable puisque les expatriés doivent passer par le système locatif pour se loger, lequel reste un monopole national.

À ce contexte instaurateur d'un marché immobilier correspondent des opérations de type nouveau, porteuses d'une nouvelle typologie de l'habitat, et désormais avec le concours d'une nouvelle catégorie d'acteurs⁹. Il s'agit principalement, d'une part, d'investisseurs-promoteurs, non seulement producteurs de lotissements, mais aussi en charge de leur viabilisation interne, voire de l'aménagement de quartiers et qui, ayant un pouvoir de décision réel à l'échelle urbaine, sont en mesure d'influencer les choix d'aménagement du pouvoir politique¹⁰; d'autre part, de propriétaires fonciers aux capacités d'investissement significatives, constructeurs d'immeubles de rapport (compartiments en particulier), voire de nouveaux lotissements, qui, en s'appuyant sur des rues actives et économiquement attractives équipées de réseaux techniques, contribuent à créer de nouveaux quartiers ou à densifier des quartiers en expansion¹¹. Ces deux types d'acteurs immobiliers méritent une attention particulière en raison de leur rôle dans le changement de nature de la production résidentielle, et du « branchement » du marché immobilier sur l'international qu'ils effectuent, avec la mise en circulation de nouveaux modèles d'habitat et de nouveaux types d'opération.

Les immeubles de rapport : villas et résidences à l'usage d'une clientèle étrangère expatriée

Le Laos comptait officiellement un peu plus de 26 000 étrangers en 2007 ; très majoritairement asiatique (principalement issue des pays limitrophes : Vietnamiens, Chinois, Thaïlandais et Cambodgiens), cette population (dont le chiffre est à l'évidence sous-évalué) est fortement concentrée dans les villes et principalement dans la capitale. Mais celle-ci, à mesure de l'ouverture du pays et du déploiement d'activités et de projets internationaux, accueille de façon croissante des cadres et acteurs économiques « expatriés » – Asiatiques des pays développés (Japon, Singapour) ou

émergents, mais aussi Occidentaux (notamment plus d'un millier de Français enregistrés) – avec des séjours parfois longs, sans compter l'accueil lié aux événements internationaux. En résulte la constitution d'un marché locatif caractérisé par les moyens financiers des locataires potentiels, leur mode de vie et leurs exigences en matière de confort, de localisation et d'équipements de proximité. La location de maisons à des étrangers n'est pas récente dans la capitale laotienne ; en revanche, la construction à finalité locative a commencé il y a une vingtaine d'années et devient de plus en plus ciblée (encadré 2).

L'internationalisation joue tant du côté de l'offre que du côté de la demande. La première dépasse actuellement la seconde et il en a résulté une baisse des prix des loyers depuis 2000. Dans ce contexte, les nouveaux logements destinés à une clientèle aisée – personnels diplomatiques, représentants des grands organismes de coopération et cadres de grandes entreprises étrangères – sont de plus en plus accompagnés de services et parfois meublés. Par exemple, la location de villas luxueuses à des étrangers aisés dans le village de Tapalangxay est certainement liée à la présence voisine du club australien et de l'école française Hoffet¹².

Ces opérations de lotissement de standing sont habituellement de taille modeste – de cinq à une dizaine de villas – et dispersées dans l'espace vientianais (cf. encadré 1 et photo – fig. 4). Immeubles de rapport, leurs lieux d'implantation dépendent surtout des disponibilités foncières et des stratégies de rentabilité des acteurs de ces opérations, majoritairement propriétaires des terrains. Ainsi, on les trouve aussi bien à l'est de la ville, à proximité des ambassades de Suède, de Chine et de Russie, à Saphang Mor, à Saphanthong Neua – près du marché Thongphanthong et de l'ambassade de Cuba –, qu'en bordure du Mékong, notamment dans le village de Souanmone. Ce dernier a connu des transformations profondes de son cadre bâti en raison de sa popularité auprès des étrangers occidentaux, ceux-ci appréciant son paysage (présence du fleuve, nombreux jardins privés, très faible densité du bâti).



fig. 4. Compound « américain » à Vientiane : focus sur une des villas prise dans son environnement paysager (décembre 2006).

Source : K. Peyronnie

encadré 1

Compound de 10 villas à destination du personnel diplomatique américain, village Vientiane

Historique de l'opération : Premiers terrains achetés en 1990 puis extension progressive de la propriété foncière. Lotissement construit en 1999. Activité ultérieurement élargie au commerce de meubles en bois de qualité.

Investisseur : Ancien commerçant en papeterie dans le secteur ancien du temple Inpeng.

Caractéristiques de la location : Location meublée variant de 900 à 1200 dollars par mois, en fonction de la surface habitable de la maison et du type de mobilier fourni. 80 % des maisons louées au personnel de l'ambassade américaine.

Remarques : Cadre paysager soigné (cf. fig. 4) et service de gardiennage compris dans la location et géré par l'ambassade américaine.

Une opération d'exception liée à un événement international

Étant donné l'échelle généralement limitée de ces opérations, le lotissement de 28 villas de luxe destinées à héberger les chefs d'Etat de l'ASEAN à la fin

de l'année 2004 fait figure d'exception par sa taille – la plus grande du genre (encadré 2). L'obtention d'un tel contrat suppose un lien nécessaire de l'investisseur-promoteur, Lao World Group en l'occurrence, au pouvoir politique. Cette opération est exemplaire du point de vue du respect et de la rapidité des délais de construction (huit mois, de février à octobre 2004) dans un contexte où les acteurs locaux sont encore peu habitués à la gestion du temps de réalisation des projets. L'aménagement de ce secteur faiblement urbanisé, principalement occupé par des rizières et par des zones marécageuses, a nécessité des travaux de remblaiement et de voirie, ainsi que la mobilisation efficace d'une main d'œuvre importante ; il a en outre impliqué le déplacement de plusieurs dizaines de familles de militaires.

Lié à un événement diplomatique, l'usage de ce type de lotissement se présente comme immédiat et temporaire. Après l'événement de l'accueil des chefs d'Etat de l'ASEAN, ce complexe résidentiel a été recyclé : il est rentré dans un système plus large d'offre au sein du marché locatif de standing.

13. Chinois du Laos ayant créé à Paris la première société de distribution de produits asiatiques.

14. Les entretiens menés nous ont conduits à identifier une catégorie d'investisseur: les commerçants aisés participant à des tontines. Ces derniers ont la capacité de mobiliser une somme importante pour construire soit un ou plusieurs immeubles de rapport, soit une maison individuelle destinée à la location.

encadré 2

Complexe résidentiel de 28 villas à Nongsanokham (2004)

Superficie: 8 hectares

Lieu: village Nakham, district de Sikhottabong à proximité de la route nationale 13 sud, de la route transversale numéro 2 et de l'aéroport international. Avant cette opération de lotissement, terrain peu exploité, camp militaire datant de l'époque coloniale et occupé par des familles de militaires.

Investisseur: Saksay Vongmalasith (Peter Chanh) mieux connu sous le nom de Tang frères¹³.

Coût de la construction: de l'ordre de 5 millions USD.

Promoteur: Lao World Group; président: Saksay Vongmalasith.

Caractéristiques du projet: Villas destinées à héberger les chefs d'État de l'ASEAN à la fin 2004, puis à la location aux personnels diplomatiques et à des particuliers. Complexe résidentiel comprenant un terrain de tennis, une piscine, un club de sport, un fitness center, un mini golf, un restaurant et une salle de réunions.

Personnel mobilisé: 600 ouvriers, 3 architectes (2 laotiens, 1 thaïlandais), un ingénieur, 10 chefs de chantiers.

Régime d'exploitation: Concession de 50 années dont les 10 premières exonérées de charges et de taxes d'investissement.

L'apparition des appart'hôtels

Phénomène plus récent, l'apparition des *appart'hôtels* de différents types à la fin des années 1990 mérite d'être notée. Parmi ces structures, le Parkview et Vientiane Service apartments ou Khunta Residence, sont en effet des marqueurs de l'évolution du marché de la location liée au renforcement de la fonction de capitale de Vientiane consécutive à l'ouverture du pays. Fréquentés par une clientèle aisée – hommes d'affaires, résidents étrangers des organisations internationales –, ils ont en commun de réunir des services pouvant être qualifiés de récréatifs et sportifs (piscine, terrains de tennis, salle de gymnastique, sauna), de logistique d'affaires (salles de réunions, accès internet) et de sécurité (gardiennage le soir). Disposant de 116 appartements (du studio aux trois pièces), le Parkview est le plus ancien, le plus important et le plus conforme aux modèles régionaux. Le Khunta Residence porte bien son nom, car sa petite structure lui permet de mettre l'accent sur la qualité et la variété de ses prestations. Ainsi, outre ses onze appartements du deux au quatre pièces, il comprend aussi trois maisons lao modernisées avec terrasses. Cette structure plus intimiste s'apparente aux hôtels de luxe de faible dimension comme le Settha Palace.

Effets multiplicateurs: opérations immobilières induites par le contexte de modernisation urbaine

Dans le sillage de l'internationalisation des fonctions urbaines, des opérations opportunes témoignent des capacités d'anticipation d'acteurs locaux relativement aux incidences prévisibles des travaux de voirie ou d'autres « projets urbains » sur le potentiel économique local. Les rues Dongpalane et Cosco sont, de ce point de vue, exemplaires. Dans un contexte où la mobilisation des capitaux est en situation de pénurie (prêts bancaires à des taux prohibitifs), le mode de transfert sous forme de troc est répandu (encadré 3)¹⁴. Par exemple, la construction d'un compartiment de quatre travées dans la rue Cosco en 2003 a été rendue possible de la manière suivante: un contrat entre le propriétaire foncier et l'investisseur engageait le second à régler la totalité des frais et lui assurait la propriété des deux-tiers du bâtiment après sa construction. Dans le cas cité, le détenteur du terrain devenait propriétaire d'un tiers du compartiment construit.

encadré 3

Exemple d'opérations immobilières dans un secteur dynamique: rue Dongpalane, une des principales rues commerçantes de Vientiane.

Un investisseur-promoteur immobilier achète 2000 mètres carrés (20 X 100 mètres) en 2000.
Valeur foncière = 70 USD le mètre carré en 2000.
Coût total de la transaction = 140 000 USD.

Cet investisseur réalisera plusieurs opérations immobilières dont les deux principales sont les suivantes:

1) la construction de cinq villas dans une impasse

Caractéristiques: 15 000 USD chacune pour quatre d'entre elles, 35 000 pour la cinquième, plus grande et avec vue sur la mare de Nongchanh. Coût global des villas: 95 000 USD.
Prix total de la vente des cinq biens immobiliers: quatre villas à 25 000 USD chacune, 50 000 USD pour la cinquième. Total: 150 000 USD, soit un bénéfice sur investissement de 55 000 USD.

2) un compartiment R + 2 de quatre travées à l'angle ouest du marché de Dongpalane.

Compte tenu du montant élevé des intérêts pour un prêt bancaire (22% environ aux dires de notre interlocuteur), l'investisseur s'est adressé à divers membres de sa famille pour mobiliser le capital nécessaire à la réalisation de son projet et s'est entendu avec deux commerçants du quartier sur leur engagement à lui acheter une partie de son immeuble, lequel était en cours de construction lors de nos travaux de terrain (juillet 2002).



fig. 5. Le bâtiment du secrétariat du Comité du Mékong à Vientiane.
Source : site Internet du Mekong River Commission.

Développement des infrastructures physiques, revalorisation foncière et production urbaine résidentielle constituent des modes diversifiés d'inscription spatiale d'une dynamique urbaine placée, pour partie du moins et sous divers aspects, sous le signe de l'internationalisation. Pour autant ces éléments contribuent-ils à esquisser une organisation fonctionnelle de la centralité urbaine faisant écho à la centralité « internationalisée » des capitales voisines ?

Les fonctions internationales et la centralité urbaine en question

Avant les préparatifs de l'accueil des réunions de l'ASEAN, en particulier du 10^e sommet de novembre 2004 et de la conférence ministérielle de juillet 2005, il n'existait pas, dans la capitale laotienne, de centre des affaires (*Central Business District* – CBD), en raison de l'absence d'un centre-ville de quelque importance concentrant les sièges sociaux de grandes entreprises. À la faveur de l'accueil des manifestations de l'ASEAN et d'événements internationaux, on assiste certes au développement d'édifices tels que centre de confé-

rences, parc d'exposition, marqueurs de fonctions internationales ; cependant ces opérations, ne faisant pas l'objet d'un « projet urbain » unificateur, n'engendrent pas une structure urbaine organisée. En l'absence de possibilité de « branchement » sur une structure urbaine centrale préexistante, ces nouveaux éléments de centralité demeurent dispersés dans l'espace, leur localisation étant avant tout commandée par la disponibilité foncière de terrains viabilisés desservis par les axes majeurs.

En conséquence, la majeure partie des projets liés aux nouvelles fonctions internationales ont été implantés aux entrées de ville et le long de la voie périphérique est. La « nationale 13 sud » au nord de la ville et la « route transversale 4 » (T4) à l'est longeant la mare du That Luang deviennent ainsi les deux principaux axes d'accueil de ces fonctions. À l'entrée septentrionale de la ville ont été construits l'*International Cooperation and Training Center*, le centre d'exposition du Ministère du Commerce et le Centre de formation des cadres pour la gestion économique et la planification sur financements vietnamiens, à proximité du musée de la révolution lao « Kaysone Phomvihane » et du Bureau du Comité central du Parti. Dans ce cas, il s'agit principalement d'affirmer la polarité et la centralité politique au niveau national. En bordure de la nouvelle route T4 – sur des terrains remblayés de la mare du That Luang (en principe classés zone *non aedificandi*) – a été établi l'*International Trade Exhibition Convention Center* (Lao-ITECC), élément isolé des autres projets et construit par la société *Lao World Group* sur la Route n° 5 à Done Koi, dans les faubourgs de la ville.

L'implantation du secrétariat du Comité du Mékong sur la berge répond, quant à elle, à une stratégie de visibilité. Par sa destination, ce lieu d'implantation mérite d'être interrogé. Il s'agit d'un édifice qui compte dans le paysage urbain. Pour autant, cela en fait-il un lieu de la centralité ? Bien que le secteur ait été fortement modifié (destruction des gargottes aux alentours), il s'agit d'un lieu où prédominent des maisons de faible hauteur et des activités de restauration liées à la fréquentation touristique de la berge¹⁵. N'ayant aucune valeur pour les actifs et les habitants des villages de berge l'environnant, il n'est pas générateur d'urbanité.

15. Du moins avant la reconfiguration complète de la berge à partir de décembre 2009.

fig. 6. Au second plan, les bâtiments du marché du matin : son extension récente inachevée (bâtiment blanc) et le corps d'origine (toiture verte) en décembre 2006. Source : K. Peyronnie.



16. Implanté sur la rive du That Luang, en bordure du boulevard périphérique, ITECC a hébergé le forum touristique de l'ASEAN en février 2004.

17. Cf. *La ville vietnamienne en transition*, sous la direction de P. Gubry, et al., Paris, Karthala (IMV-PAEDI), 2006.

Les ambassades, les lieux diplomatiques, les sièges d'institutions représentatives pourraient marquer la centralité internationale, notamment dans le quartier de l'avenue Lane Xang et du Pathouxai ; mais si celui-ci regroupe un certain nombre d'édifices de représentation internationale (Banque mondiale, Banque Asiatique de Développement, PNUD, ASEAN, AFD) et plusieurs ambassades (Inde, Vietnam, Thaïlande, Indonésie, Malaysia), la faible densité du bâti y fait obstacle à la constitution d'une telle centralité.

Les formes de la centralité à Vientiane demeurent donc particulières. De fait, le marché continue d'en être le principal élément générateur. Situé aux abords de la première enceinte de la ville, le secteur des marchés du matin et de Khouadinh est certainement le plus dynamique à l'échelle urbaine. Grand pôle commercial et le mieux achalandé de Vientiane (photo – fig. 6), il participe de son internationalisation : à la fois comme l'un des principaux lieux d'attraction touristique, dont la visite est hautement recommandée par les guides de voyage, et comme objet de modernisation urbaine, comme en témoigne l'opération visant à transformer le marché du matin en *shopping mall* inspiré du modèle thaïlandais. Ceci ne fait pas pour autant du marché le générateur d'un quartier de commerce, ni – *a fortiori* – d'un centre de commerce et d'affaires international.

En revanche, s'ils ne sont pas pour l'heure créateurs d'un *central business district*, les principaux projets d'infrastructures et les projets liés aux réunions de l'ASEAN réalisés sur financements extérieurs, tels l'*International trade exhibition convention center* (Lao-ITECC)¹⁶, le complexe résidentiel de 28 villas, ou le centre de conférences internationales, marquent une modification profonde dans le manière de produire la ville. Comme dans d'autres villes de l'Asie du Sud-Est en transition, telles que Phnom Penh, Hanoï ou Hô Chi Minh-Ville¹⁷, les grands projets urbains se caractérisent par une complexité croissante des partenariats comme des contrats et des montages financiers et par une internationalisation de leurs opérateurs.

Dans ce nouveau contexte de modernisation urbaine, le mode de développement urbain reste certes segmentaire, opérant par projets et, pour les plus importants d'entre eux, par délégation contractuelle, mais les acteurs de la fabrication urbaine se multiplient et se diversifient, notamment à la faveur des événements internationaux, ceux-ci s'imposant comme vecteurs majeurs de la modernisation urbaine.

La modernisation de Vientiane à l'épreuve : l'accueil des grands événements régionaux

Les nouveautés fonctionnelles décrites dans la présente contribution placent Vientiane en situation de transition urbaine, on pourrait à cet égard parler d'« urbanisation de la ville », où les infrastructures commandent la modernisation urbaine, construisent le marché foncier, l'orientent et induisent des effets de structuration du secteur foncier et immobilier.

Pour l'essentiel, l'internationalisation des fonctions urbaines n'a pas encore eu d'effet unificateur pour la réorganisation urbaine : pagodes et grands marchés restent prédominants dans le dispositif spatial d'organisation urbaine (cf. contribution de Karine Peyronnie : « Des marchés au renouveau marchand, le devenir de la structuration urbaine par le commerce à Vientiane (2000-2009) »). Cependant, les événements internationaux introduisent des éléments d'innovation : des types d'opération, des modes de production de l'espace urbain particuliers.

Ainsi, l'accueil des jeux du Sud-Est Asiatique (*South-East Asian Games* – « SEA Games ») en décembre 2009 obéit à des logiques de transformations similaires à celles à l'œuvre dans des capitales plus importantes sur les plans économique et démographique (telles Phnom Penh, Bangkok ou Hanoi).

Les grands événements sportifs à l'échelle régionale ont, en raison même de leur visée en matière de relations politiques et économiques internationales, constamment orchestré des effets d'image de modernisation ; ils ont ainsi joué un rôle majeur dans la modernisation des types d'habitat et de l'agencement des nouveaux quartiers dans les capitales d'accueil régionales – qu'il s'agisse des *South-East Asia Peninsula (SEAP) Games* à Bangkok en 1959, avec l'introduction du modèle de l'habitat pavillonnaire – *muban chatsan* – qui, après une diffusion de son « type » architectural à Phnom Penh (à tel point que les agences immobilières y ont créé la catégorie de la « villa thaïe ») connaît actuellement le succès à Vientiane, des *Asian Games of the New Emerging Forces (GANEF)* à Phnom Penh en 1966,

avec la réalisation du quartier du Stade Olympique et l'introduction de nouvelles formes d'habitat collectif (Front de Bassac) dans les années 1960, ou encore des *SEA Games* à Hanoi en 2003, avec la réalisation du stade de My Dinh, équipement structurant d'un nouveau quartier urbain moderne (Musil, 2010).

Vientiane ne fait pas exception, mais comme le note à juste titre Danielle Tan (2009 : 177-199), si cette occasion marque les capacités du pays, elle met aussi en évidence ses faiblesses ; celles-ci se traduisent notamment par le nécessaire recours à l'aide internationale pour le financement des équipements requis pour l'accueil des Jeux : prêt de la Chine pour la construction d'un stade de 20 000 places et d'une piscine olympique ; financement sud-coréen pour le centre de taekwondo et le terrain de golf ; financement japonais pour la salle d'accueil des épreuves de judo ; appui financier thaïlandais pour l'entraînement des sportifs, du Vietnam pour la construction du « village des Jeux » (huit bâtiments de dix étages pour accueillir 4 000 athlètes – futurs dortoirs pour 8 000 étudiants) ; appui singapourien pour la logistique informatique et pour la formation en anglais. Or certaines de ces aides financières (dons et prêts sans intérêts) ont pour contrepartie l'octroi de concessions foncières (cf. Tan, 2009 : p. 178-179 et contribution C. Musil et S. Douangmyxay). C'est notamment le cas pour la compagnie vietnamienne en charge de la construction du village des athlètes (Hoang Anh Gia Lai – HAGL) et pour le prêt accordé par la Chine populaire pour la construction du stade.

Avec les aménagements liés à l'événement sportif et à la célébration du 450^e anniversaire de la capitale, stimulant le secteur de l'immobilier, l'urbanisme événementiel constitue un autre vecteur de l'internationalisation de la production urbaine, celui-ci étant à mettre en relation avec le domaine plus large du développement touristique. À cet égard, l'Autorité nationale du tourisme a vu son action stimulée, en 2004, par la tenue à Vientiane du forum du tourisme et par la conférence régionale sur les loisirs de l'ASEAN (en 2005, le nombre de touristes à l'échelle nationale a atteint 1,2 millions de visiteurs, contre 735 000 en 2002). Les actions en faveur du développement touristique jouent également sur l'événementiel et contribuent

18. La dimension institutionnelle est analysée par les auteurs dans leur contribution sur le *Vientiane Urban Development and Administration Authority* (VUDAA).

à faire de Vientiane une ville de rencontres internationales, cette fonction se traduisant par la construction de structures d'accueil (hôtels, restaurants, salles de conférences) aux normes internationales (Vorapheth, 2007 : 216).

Vientiane entre donc dans une nouvelle étape de son développement urbain portée par des événements internationaux où gestion urbaine et gestion des projets obéissent à des montages et à une mise en œuvre complexes mobilisant de nouveaux acteurs, notamment de grands investisseurs étrangers régionaux. Ces modalités de production urbaine soulèvent la question de l'impact durable des transformations urbaines qui en résultent sur le fonctionnement régulier de cette ville-capitale.

Or, si cette nouvelle position régionale de la capitale lui ouvre effectivement l'accès à des financements internationaux importants, cette situation implique également le fait que la capitale n'est plus placée sous le seul regard de ses habitants, mais aussi sous celui des hauts responsables des pays voisins et des organisations internationales. Ces acteurs jugent le fonctionnement de la ville et évaluent les institutions responsables de la gestion des affaires urbaines. À ce titre, une image de modernisation sinon de modernité de la capitale et par voie de conséquence de la RDP Lao, rompant avec le cliché d'un pays statique, représente vraisemblablement un enjeu sensible pour le gouvernement laotien. En contrepartie, Vientiane est confrontée à la nécessité de produire les infrastructures de transport (travaux de voirie, aéroport international, etc.) et les équipements tertiaires d'accueil (salles de conférences, lieux d'hébergement « internationaux », etc.) dans une structure urbaine ténue, mais aussi de revoir ses formes de gestion urbaine et répondre à la demande des bailleurs de fonds dont la capitale laotienne demeure tributaire pour la réalisation des grands travaux relatifs à sa mise aux normes internationales¹⁸.

Bibliographie

- Askew M., Logan W.S. & Long C.,** *Vientiane: Transformations of a Lao Landscape*, Londres, Routledge (coll. Asia's Transformations), 2007, 257 p. (notamment chapitre 7 : « Shaping Vientiane in a global age »).
- Briand C.,** Vientiane, projet de ville, projet de municipalité, mémoire de DESS Urbanisme et aménagement (sous la dir. de Charles Goldblum), 2000, Institut français d'Urbanisme, 88 p. + annexes.
- Carise E., Lancret N., Maxlmy R. de, Peyronnie K., Sisoulath B.** (2004), *Projets de voirie et recompositions urbaines à Vientiane et Hanoi*, Rapport final du Programme de Recherche Urbaine pour le Développement (PRUD), Action concertée incitative du Fonds de solidarité prioritaire du ministère des Affaires étrangères, conduite par le GEMDEV et l'ISTED, 150 p. + 68 planches graphiques dont 51 format A3.
- Ferrand J., Peyronnie K.,** « Les accidents de la circulation à Vientiane (RDP Lao) : un enjeu de santé publique nouveau et important », in *Espace, populations, sociétés*, numéro thématique Espace urbain et santé, vol 2-3, 2006, pp. 287-297.
- Gubry P. et alii,** *La ville vietnamienne en transition*, 2006, Paris, Karthala (IMV/PADDI).
- Musli C.,** « Aperçu historique des Jeux du Sud-Est asiatique », 2010, document de travail non publié, 4 p.
- Musli C. et Douangmyxay S.,** « La question foncière à Vientiane : de la politique d'ouverture économique à l'ère des projets urbains » (contribution au présent ouvrage).
- Peyronnie K.,** « Des marchés au renouveau marchand, le devenir de la structuration urbaine par le commerce à Vientiane (2000-2009) » (contribution au présent ouvrage).
- Phraxayavong V.,** *History of Aid to Laos. Motivations and Impacts*, 2009, Chiang Mai, Mekong Press, 322 p.
- Sisoulath B.,** Vientiane, stratégies de développement urbain : processus et acteurs de l'urbanisation dans la capitale de la RDPL, thèse de l'université Paris X-Nanterre (sous la direction de Charles Goldblum et Christian Taillard), 28 avril 2003, 429 p. et un CD-rom de cartes et illustrations.
- Sisoulath B. et Goldblum C.,** « La restructuration des réseaux physiques, logique de projets et urbanisation de la capitale » (contribution au présent ouvrage).
- Tan D.,** « Laos. Développement versus environnement ? Le coût du progrès pour le Laos », in : *L'Asie du Sud-Est 2010. Les événements majeurs de l'année* (sous la dir. d'Arnaud Leveau & Benoît de Tréglodé), Bangkok - Paris, IRASEC - Ed. Lignes de Repères, 2009, pp. 177-199.
- Vorapheth K.,** *La redéfinition des stratégies politiques et économiques (1975-2006)*, 2007, Paris, Les Indes Savantes (coll. Asie XXI), 268 p.

Peyronnie Karine, Goldblum C. (2010).

Figures pionnières de l'internationalisation de la production urbaine à Vientiane (1990-2009).

In : Clément-Charpentier S. (dir.), Clément P. (dir.), Goldblum C. (dir.), Sisoulath B. (dir.), Taillard C. (dir.), Lancret N. (collab.), Sayarath C. (collab.), Lainé A. (photogr.) Vientiane : architectures d'une capitale : traces, formes, structures, projets. Paris (FRA) ; Paris : Recherches ; Ipraus, p. 453-464.

(Les Cahiers de l'Ipraus). ISBN 978-2-86222-071-0