

Université de Montréal

Aménagement des quartiers précaires et relogement de leurs habitants
Le cas de Ho Chi Minh Ville – Viêt Nam

par
Ngô Thanh Loan

Département de Géographie
Faculté des Arts et des Sciences

Thèse présentée à la Faculté des études supérieures
en vue de l'obtention du grade de Philosophiae Doctor (Ph.D)
en Géographie

Février, 2006

© Ngô Thanh Loan, 2006



G
59
U54
2006
v.008

AVIS

L'auteur a autorisé l'Université de Montréal à reproduire et diffuser, en totalité ou en partie, par quelque moyen que ce soit et sur quelque support que ce soit, et exclusivement à des fins non lucratives d'enseignement et de recherche, des copies de ce mémoire ou de cette thèse.

L'auteur et les coauteurs le cas échéant conservent la propriété du droit d'auteur et des droits moraux qui protègent ce document. Ni la thèse ou le mémoire, ni des extraits substantiels de ce document, ne doivent être imprimés ou autrement reproduits sans l'autorisation de l'auteur.

Afin de se conformer à la Loi canadienne sur la protection des renseignements personnels, quelques formulaires secondaires, coordonnées ou signatures intégrées au texte ont pu être enlevés de ce document. Bien que cela ait pu affecter la pagination, il n'y a aucun contenu manquant.

NOTICE

The author of this thesis or dissertation has granted a nonexclusive license allowing Université de Montréal to reproduce and publish the document, in part or in whole, and in any format, solely for noncommercial educational and research purposes.

The author and co-authors if applicable retain copyright ownership and moral rights in this document. Neither the whole thesis or dissertation, nor substantial extracts from it, may be printed or otherwise reproduced without the author's permission.

In compliance with the Canadian Privacy Act some supporting forms, contact information or signatures may have been removed from the document. While this may affect the document page count, it does not represent any loss of content from the document.

Université de Montréal
Faculté des études supérieures

Cette thèse intitulée :

Aménagement des quartiers précaires et relogement de leurs habitants –
Le cas de Hô Chi Minh Ville, Viêt Nam

présentée par :
Ngô Thanh Loan

a été évaluée par un jury composé des personnes suivantes :

Pierre André, président-rapporteur
Peter Foggin, directeur de recherche
Claude Manzagol, co-directeur
Christopher Bryant, membre du jury
Daniel Weissberg, examinateur externe
René Parenteau, représentant du doyen de la FES

Remerciements

Mes premiers remerciements vont à mes Directeurs de recherche, Peter Foggin et Claude Manzagol, pour leur appui, leur patience et leurs commentaires précieux durant la réalisation de cette thèse.

Ma rencontre avec Mme Lê Diêu Ánh, co-Directrice de la PMU 415, fut décisive dans mon choix du projet à l'étude. Je lui exprime ma sincère gratitude pour son support et ses conseils appréciables. J'adresse également mes remerciements à toute l'équipe du projet Tân Hòa – Lò Gôm ainsi qu'à ses travailleurs sociaux pour les discussions, formelles comme informelles, et pour m'avoir guidée dans mon travail de terrain.

Je suis particulièrement reconnaissante aux habitants du quartier 11, district 6, Hồ Chí Minh Ville, dont l'énergie, l'optimisme et la débrouillardise m'ont fortement impressionnée. Sans leur confiance et leur collaboration irremplaçables, cette étude n'aurait pas pu se réaliser.

Je tiens à remercier les professeurs et le personnel du Département de Géographie, Université de Montréal, pour leur accueil et pour toute aide qu'ils m'ont accordée pendant mes études. Merci à mes amis, canadiens, français, allemands, africains, latino-américains, chinois, laotiens, cambodgiens, vietnamiens et bien d'autres, dont l'amitié et l'entraide me furent précieuses dans mes travaux mais aussi dans les multiples aspects de la vie d'étudiante à Montréal.

Je dédie ce travail à ma famille et mes professeurs - collègues - amis du Département de Géographie, Université des sciences sociales et humaines de Ho Chi Minh Ville. Une fois de plus ils me rassurent que peu importe où je suis, ils sont toujours à mes côtés.

Cette thèse a reçu le soutien du Programme canadien de bourses de la Francophonie (PCBF).

Résumé

L'habitat précaire est l'un des enjeux majeurs étroitement liés au processus d'urbanisation accéléré que connaissent les pays en développement. Les interventions d'ordre urbanistique s'appuient souvent sur le but d'améliorer les conditions de logement et la qualité de l'environnement urbain pour défendre les plans de démolition des quartiers précaires. Toutefois, étant donné l'ampleur des besoins en matière de relogement, force est de constater une certaine incapacité des institutions publiques de produire une quantité suffisante de nouveaux logements décents pour les populations pauvres. Pour les dernières, il s'agit de la question de s'adapter à un processus de déménagement involontaire dans le cas où l'éviction semble inévitable.

L'actualité de ce phénomène dans le contexte de notre pays d'origine - le Viêt Nam - et l'intérêt soutenu de la chercheuse pour ce sujet nous ont incitées à choisir ce sujet pour notre étude de doctorat. L'objectif de notre recherche est, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'un quartier précaire à HCMV (le projet Tân Hòa – Lò GòM), de mesurer et de comprendre les facteurs qui jouent le rôle déterminant dans le choix du mode de relogement. À notre avis, ce choix dépend non seulement des arrangements du pouvoir public mais aussi de la situation socio-économique de la famille. De cette manière, son choix reflète l'option de relogement la plus adaptée tenant compte des moyens à sa disposition.

L'analyse des données collectées d'une enquête que nous avons menée entre décembre 2003 et mars 2004 montrent que les facteurs économiques ont une certaine influence sur la décision du mode de relogement. La capacité de paiement, la proximité du travail, l'accès à l'aide financière étatique sont, entre autres, les éléments explicatifs. Les résultats de l'étude permettent aussi de mieux comprendre les difficultés d'élaborer une politique de relogement satisfaisante pour une métropole en pleine mutation comme Hồ Chi Minh Ville.

Mots-clés : Habitat précaire, relogement involontaire, rénovation urbaine, Hồ Chi Minh Ville, Tân Hòa – Lò GòM, assainissement.

Abstract

The political and economic changes experienced by Viet Nam over the past twenty years have had major repercussions on the territorial and social levels. Ho Chi Minh City is a perfect example of the stakes currently involved in this development. If, to some extent, this South Vietnamese metropolis represents the main centre of national economic growth, it also contains the seeds of urban problems, one of which is the accelerated expansion of precarious housing.

Like elsewhere, under the umbrella of housing conditions improvement and environmental sanitation, a large number of evictions have been conducted in HCMC. Resettlement actions have been undertaken since 1990, to show an effort of the city authorities in order to deal with negative effects of the involuntary displacement.

Combining qualitative and quantitative methods, our study aims to analyze the factors that determine the choice of resettlement alternatives of people affected by the Tân Hóa – Lò Gốm canal sanitation and urban upgrading project. In our view, this choice reflects not only the policy impact but also the adjustment ability of the inhabitants to find out the most suitable housing solution within their financial possibilities.

The research results show that economic factors seem to play a determining role in the choice, since the cost of new house, the possibility to organize economic activities, access to State funding are often discussed by interviewees. Finally, the land transformation process and a multiplicity of situations help to explain the difficulty of HCMC authorities to elaborate a fully adapted resettlement policy.

Keywords: precarious housing, involuntary resettlement, urban upgrading, Ho Chi Minh City, Tân Hóa – Lò Gốm, canal rehabilitation.

Table des matières

Remerciements.....	i
Résumé.....	ii
Abstract.....	iii
Table des matières.....	iv
Liste des tableaux.....	x
Liste des figures.....	xiii
Liste des illustrations.....	xiv
Abréviations.....	xv
Introduction.....	1
Chapitre 1.....	9
URBANISATION ET HABITAT PRÉCAIRE DANS LES PAYS EN DÉVELOPPEMENT.....	9
I. Urbanisation du monde.....	10
I.1. Tendance de la croissance urbaine contemporaine.....	10
I.1.1. Croissance démographique.....	11
I.1.2. De l'urbanisation à la métropolisation et mégapolisation : quelques définitions.....	11
I.2. Urbanisation des pays en développement.....	13
I.2.1. Configuration spatiale.....	14
I.2.2. Dualité urbaines.....	15
I.2.3. Ségrégation spatiale.....	17
I.2.4. Spéculation foncière.....	18
II. Habitat précaire dans les villes en développement.....	20
II.1. Concepts d'habitat précaire.....	21
II.2. Structure résidentielle et socio-économique des quartiers précaires.....	26
II.2.1. Formation des quartiers précaires.....	26
II.2.2. Profils des quartiers précaires et de leurs habitants.....	33
II.3. Aménagement des quartiers précaires.....	37
II.3.1. Politiques de logement social.....	38
II.3.2. Les politiques de lutte contre l'habitat précaire.....	39

II.3.2.a.	Régularisation	40
II.3.2.b.	Réhabilitation	42
II.3.3.	Les projets d'aménagement urbain.....	43
III.	Participation populaire contre la précarité	44
III.1.	Approche participative dans le domaine de l'habitat.....	45
III.2.	Initiatives populaires contre la précarité.....	46
Chapitre 2	51
URBANISATION ET HABITAT PRÉCAIRE À HO CHI MINH VILLE	51
I.	Introduction.....	51
II.	Caractéristiques du système urbain vietnamien	52
II.1.	Hiérarchie urbaine	52
II.1.1.	Classification des villes vietnamiennes	52
II.1.2.	Le réseau urbain	55
II.1.3.	Quelques facteurs de l'urbanisation actuelle.....	58
II.1.3.a.	Croissance démographique	58
II.1.3.b.	La bipolarisation métropolitaine	59
II.1.4.	Effets de la réforme économique.....	61
III.	Croissance urbaine à Ho Chi Minh Ville	63
III.1.	Aperçu général.....	63
III.2.	Urbanisation de Ho Chi Minh Ville.....	66
III.2.1.	Croissance démographique.....	66
III.2.2.	Forte densité urbaine	69
III.2.3.	Développement économique et pauvreté urbaine.....	70
IV.	Aménagement urbain dans les zones d'habitations précaires	72
IV.1.	Problèmes que rencontre le développement de HCMV.....	72
IV.1.1.	Développement inadéquat de l'infrastructure urbaine	72
IV.1.2.	Dégradation de l'environnement urbain.....	74
IV.1.3.	Pénurie et dégradation du parc de logement.....	76
IV.2.	Habitat précaire à Ho Chi Minh Ville.....	78
IV.2.1.	Création et évolution	78
IV.2.2.	Quartiers précaires sur et aux bords des canaux.....	80
IV.2.3.	Situation socio-économique	82
IV.2.4.	Politiques d'aménagement des quartiers précaires.....	83

Chapitre 3	85
RELOGEMENT – POLITIQUES ET PRATIQUES À HO CHI MINH VILLE.....	85
I. Introduction.....	85
II. Le relogement et ses effets.....	87
II.1. Les effets psychologiques.....	89
II.2. Les effets socio-économiques.....	90
II.3. Les effets sur la qualité de vie et la stabilité résidentielle	93
III. Politiques de relogement.....	94
III.1. Progrès des politiques de relogement	94
III.2. Politiques de relogement à HCMV.....	97
IV. Les mesures apaisantes des effets du relogement	100
IV.1. Compensation et autre assistance financière	100
IV.2. Les alternatives de relogement	104
IV.2.1. Auto-relogement.....	105
IV.2.2. Achat d'un appartement dans un immeuble collectif.....	105
IV.2.3. Site et services.....	108
IV.2.4. Location.....	111
IV.3. Emplacement du site de relogement.....	111
Chapitre 4.....	114
APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DE LA RECHERCHE.....	114
I. Questions de recherche et modèle d'analyse	116
I.1. Question de recherche	116
I.2. Modèle d'analyse.....	117
II. Choix du projet et méthode d'étude	120
II.1. Choix du projet à l'étude	120
II.1.1. La population-cible.....	121
II.1.2. Les intervenants :	121
II.2. Choix des méthodes.....	122
II.2.1. Les instruments de cueillette d'information :	123
II.2.1.a. L'enquête par questionnaire	123
II.2.1.b. Les entretiens approfondis:	125
II.2.1.c. Revue analytique des documents institutionnels.....	127
II.2.1.d. Consultation des ouvrages scientifiques :	128

II.2.1.e.	Les observations.....	128
II.2.1.f.	Autres sources d'information :.....	129
II.2.2.	Méthodes de traitement et d'analyse des données.....	130
II.2.2.a.	Analyse des facteurs déterminants du choix du relogement étatique.....	130
II.2.2.b.	Analyse des motifs de l'auto-relogement.....	130
III.	Obstacles à la réalisation de l'enquête	131
	Chapitre 5	133
	RÉHABILITATION DU CANAL TÂN HÓA - LÒ GÓM ET AMÉNAGEMENT	
	URBAIN	133
I.	État des lieux de la zone du canal Tân Hóa – Lò Góm	133
I.1.	Cadre physique	133
I.2.	Rôle de voie fluviale.....	140
I.3.	Utilisation du sol.....	143
I.3.1.	Activités économiques	143
I.3.2.	Caractéristiques de l'habitat	147
I.4.	Caractéristiques socio-économiques des habitants.....	152
II.	Projet Tân Hóa – Lò Góm	154
	Chapitre 6	163
	PRÉFÉRENCE DU MODE DE RELOGEMENT - PREMIERS RÉSULTATS DE	
	L'ENQUÊTE	163
I.	Description du site étudiée	163
II.	Présentation de l'étude :	165
III.	Premiers résultats	167
III.1.	Caractéristiques socio-économiques et résidentielles des habitants.....	167
III.1.1.	Taille des ménages	168
III.1.2.	Statut résidentiel.....	168
III.1.3.	Occupation	169
III.1.4.	Niveau de vie.....	170
III.2.	L'intention de choix du mode de relogement	172
III.2.1.	Pour l'option d'acheter un appartement	174
III.2.2.	Pour l'option d'auto-relogement	175
III.2.3.	Pour l'option de site et services.....	176
III.2.4.	Pour l'option de location	177

III.3. Les options effectives :	178
IV. Quelques remarques sur les statistiques descriptives.....	182
Chapitre 7.....	184
RELOGEMENT ÉTATIQUE – ENTRE VOLONTÉ POLITIQUE ET ASPIRATIONS POPULAIRES	184
I. Introduction.....	184
II. Modèle d’analyse du choix du type de relogement.....	185
II.1. Les études sur les préférences et le choix – pistes de réflexion.....	185
II.2. Modèle d’analyse du choix du relogement.....	188
II.3. Définition des variables à tester.....	189
II.4. Le test non paramétrique Mann-Whitney	194
III. Relogement étatique – profil des désireux	197
III.1. Résultat 1 : Relogement étatique versus relogement individuel.....	197
III.1.1. Selon les caractéristiques socio-démographiques	197
III.1.1.a. Besoin d’assistance et types d’assistance désirés.....	198
III.1.1.b. Influence des groupes de micro-crédits.....	201
III.1.1.c. Caractéristiques socio-économiques du chef du ménage.....	202
III.1.2. Selon des facteurs économiques.....	202
III.1.3. Selon la situation de résidence	206
III.1.4. Profil des foyers choisissant l’option étatique.....	207
III.2. Résultat 2 : Relogement étatique - Immeuble collectif ou parcelle assainie?.....	209
III.2.1. Selon les caractéristiques socio-démographiques	209
III.2.2. Selon des facteurs économiques.....	212
III.2.3. Conditions résidentielles	214
IV. Discussion	215
Chapitre 8.....	218
AUTO-RELOGEMENT : CHOIX ET NON-CHOIX.....	218
I. Introduction.....	218
II. Choix de l’auto-relogement – quelques explications	220
II.1. Motifs du choix de l’auto-relogement	220
II.2. Choix du site d’installation.....	222
II.2.1. Augmentation des valeurs foncières.....	222
II.2.2. Le coût de construction élevé au centre-ville	225

II.2.3.	Les loyers relativement chers dans les quartiers centraux.....	226
II.3.	Situations des foyers auto-relogés après le déménagement.....	227
II.3.1.	Situation résidentielle.....	227
II.3.2.	Économie domestique.....	229
II.3.3.	Accès aux services.....	230
II.3.4.	Relations sociales et familiales.....	231
II.4.	Satisfaction résidentielle.....	232
II.4.1.	Étude de cas : les familles satisfaites.....	232
II.4.2.	Étude de cas : les familles frustrées.....	237
III.	Les futures familles auto-relogées	240
III.1.	Quelques traits descriptifs	240
III.2.	Achat du terrain pour construire une maison : l'option préférée.....	242
IV.	Discussion	243
V.	Choix définitif : le relogement étatique mieux désiré.....	245
	Conclusion	247
	Bibliographie.....	259
	Annexes.....	273

Liste des tableaux

Tableau 1 :	Classement des villes vietnamiennes selon l'indice de population	54
Tableau 2 :	Hierarchie du système urbain vietnamien selon le niveau administratif.....	55
Tableau 3 :	Prévision du développement des centres urbains jusqu'à 2020	56
Tableau 4 :	Population et exportation de trois grandes agglomérations du Viêt Nam	60
Tableau 5 :	Croissance de la population de Ho Chi Minh Ville.....	66
Tableau 6 :	Répartition de la population de Ho Chi Minh Ville	67
Tableau 7 :	Investissements étrangers à Ho Chi Minh Ville	70
Tableau 8 :	Revenu moyen par habitant (1000 VND) de Ho Chi Minh Ville.....	71
Tableau 9 :	Répartition des foyers selon la superficie habitée par personne.....	77
Tableau 10 :	Répartition des logements précaires à HCMV	80
Tableau 11 :	Nombre de foyers habitant des zones précaires à Ho Chi Minh Ville.....	81
Tableau 12 :	Nombre d'évictions enregistrées en 1996 et 1997.....	86
Tableau 13 :	Taille moyenne du foyer avant et après le relogement.....	91
Tableau 14 :	Estimation du nombre de familles affectées par les évictions dans la période de 1997-2010 à Ho Chi Minh Ville.....	98
Tableau 15 :	Documents légaux concernant le calcul des compensations au niveau national	101
Tableau 16 :	Documents directifs pour le calcul des compensations en cas d'évacuation à Ho Chi Minh Ville.....	103
Tableau 17 :	Récapitulation de l'enquête par questionnaire	125
Tableau 18 :	(a) Concentration des métaux lourds dans les sédiments de l'eau de surface du canal THLG.....	137
Tableau 19 :	Concentration des métaux lourds dans les sédiments de l'eau de surface du THLG – résultats de l'étude de V. Beaud (2004).....	138
Tableau 20 :	Paramètres physico-chimiques des eaux de surface	139
Tableau 21 :	Capacité de trafic du canal Tân Hóa – Lò Gò.....	140
Tableau 22 :	Accessibilité du canal THLG selon le tonnage	141
Tableau 23 :	Occupation du sol dans la bande de 50m le long du canal THLG	143
Tableau 24 :	Répartition des entreprises le long du canal THLG dans le district 6	144
Tableau 25 :	Nombre d'entreprises par quartier selon le statut de fonctionnement	147

Tableau 26 :	Répartition des quartiers précaires le long du Tân Hóa – Lò Góm selon les périodes d'installation (%)	148
Tableau 27 :	Nombre de maisons entièrement ou partiellement installées sur le canal dans le district 6.....	149
Tableau 28 :	Caractéristiques des maisons aux abords du canal THLG de district 6, Ho Chi Minh Ville	150
Tableau 29 :	Population et densité du bassin THLG.....	152
Tableau 30:	Répartition des foyers selon leur période d'installation dans le secteur de THLG	153
Tableau 31:	Taille des ménages	168
Tableau 32 :	Durée de l'installation des foyers dans ce quartier.....	169
Tableau 33 :	Emploi des interviewés et des chefs de foyers	170
Tableau 34 :	Lieu de travail (pour les personnes exerçant une activité économique).....	170
Tableau 35 :	Auto-évaluation du niveau de vie des foyers	171
Tableau 36 :	Revenu total du foyer par mois	172
Tableau 37 :	Intentions de choix du mode de relogement.....	173
Tableau 38 :	Revenu des familles interrogées selon leur opinion sur l'auto-relogement...	176
Tableau 39 :	Alternatives de relogement effectivement choisies	178
Tableau 40 :	Niveau de vie selon le choix du mode de relogement	179
Tableau 41 :	Capacité financière des foyers choisissant d'acheter un appartement.....	180
Tableau 42 :	Caractéristiques des foyers qui n'ont pas fait le choix au moment de l'enquête (N=11)	181
Tableau 43 :	Tests de Mann-Whitney pour les facteurs socio-démographiques du foyer selon le choix du mode de relogement	198
Tableau 44 :	Besoin d'assistance selon le mode de relogement.....	199
Tableau 45 :	Type d'assistance souhaité selon le mode de relogement	200
Tableau 46 :	Membre d'un groupe d'épargne-crédit et le choix du mode de relogement..	201
Tableau 47 :	Tests Mann-Whitney pour les caractéristiques socio-économiques du chef du foyer selon le choix du mode de relogement.....	202
Tableau 48 :	Tests Mann – Whitney pour les variables de caractère économique selon le choix du mode de relogement.....	203
Tableau 49 :	Capacité d'épargne selon le mode de relogement choisi.....	204
Tableau 50 :	Montant d'épargne selon mode de relogement choisi.....	204

Tableau 51 : Tests de Mann-Whitney pour les facteurs résidentiels selon le choix du mode de relogement	206
Tableau 52 : Tests Mann-Whitney pour les facteurs socio-démographiques selon les options de relogement étatique.....	210
Tableau 53 : Avoir des difficultés et le choix d'une option étatique.....	211
Tableau 54: Tests Man-Whitney pour les facteurs économiques selon les options de relogement étatique	212
Tableau 55 : Montant d'épargne par mois.....	213
Tableau 56: Capacité d'épargne pour but de relogement.....	213
Tableau 57 : Tests Mann-Whitney sur les facteurs résidentiels selon les options de relogement étatique	214
Tableau 58 : Situation de la famille H. suit au relogement	233
Tableau 59 : Situation de la famille C. suit au relogement	235
Tableau 60 : Comparaison des choix recueillis lors de l'enquête et les choix finaux.....	245

Liste des figures

Figure 1 :	Problématique de la recherche.....	4
Figure 2 :	Place de l’habitat précaire dans l’ensemble des habitations urbaines.....	33
Figure 3 :	Ho Chi Minh Ville parmi les villes du Viêt Nam et de l’Asie orientale.....	50
Figure 4 :	Réseau urbain du Viêt Nam.....	57
Figure 5 :	Répartition du PIB du Viêt Nam (2002).....	60
Figure 6 :	Carte administrative de Ho Chi Minh Ville.....	65
Figure 7 :	Évolution de l’urbanisation à Ho Chi Minh Ville.....	68
Figure 8 :	Démarche de la recherche.....	115
Figure 9 :	Modèle conceptuel d’analyse.....	119
Figure 10 :	Localisation du bassin du Tân Hóa – Lò Gốm et quelques points de repères	134
Figure 11 :	Organigramme de la PMU 415.....	155
Figure 12 :	Description du projet THLG.....	157
Figure 13 :	Plan d’aménagement du site Bình Hưng Hòa.....	160
Figure 14 :	Plan d’aménagement du quartier 11, district 6.....	165
Figure 15 :	Plan du site de l’enquête par questionnaire.....	166
Figure 16 :	Modèle d’explication des choix selon les caractéristiques de chaque groupe	186
Figure 17 :	Modèle de déterminer le groupe selon le choix qu’il effectue.....	187
Figure 18 :	Schéma d’analyse.....	196
Figure 19 :	Localisation des lieux de résidence des familles auto-relogées rencontrées	219

Liste des illustrations

Illustration 1 : Quelques formes d’habitations précaires.....	29
Illustration 2 : Taudification des quartiers populaires.....	31
Illustration 3 : Le centre de Ho Chi Minh Ville au cours de la modernisation	62
Illustration 4 : Contraste modernité et pauvreté à Ho Chi Minh Ville.....	72
Illustration 5: Pollution du canal Tân Hóa – Lò Gốm.....	136
Illustration 6 : Quelques ponts traversant du canal THLG	142
Illustration 7 : Quelques activités commerciales dans la zone THLG	146
Illustration 8 : Précarité physique de la zone de THLG.....	151
Illustration 9 : Le site Bình Hưng Hòa avant les travaux d’aménagement	159
Illustration 10 : Quelques images du site à évacuer dans le quartier 11, district 6	164
Illustration 11 : Des travaux en cours	217

Abréviations

ADB:	Asian Development Bank
ASEAN:	Association of South-East Asian Nations
CAD:	dollar canadien
CASE:	Centre for Analytical and Services Experimentation, Ho Chi Minh Ville
CEP:	Capital Aid Fund for Employment of the Poor, Ho Chi Minh Ville
CPER:	Center for Poverty and Economic Research, University of Social Sciences and Humanity of Ho Chi Minh City
DBO5:	Demande Biologique en Oxygène à 5 jours
DCO:	Demande Chimique en Oxygène
DOSTE:	Department of Science, Technology and Environment of Ho Chi Minh City
ENDA:	Environment and development Actions in the Third World (ONG)
EPA:	US Environmental Protection Agency
EPFL :	École Polytechnique Fédérale de Lausanne, Suisse
EPZONE :	Export Processing Zone
EUR :	euro
KIP :	Kampung Improvement Project, Indonésie
NPI :	Nouveaux pays industrialisés
NZE :	Nouvelle zone économique
PED :	Pays en développement
PMU 415 :	Project Management Unit 415 (la direction du projet Tân Hóa – Lò Gốm)

PRUD : Programme de recherche urbaine pour le développement, Ministère des
Affaires étrangères de France

USD : dollar américain

VeT : Villes en Transition (ONG)

VND : *đồng* (monnaie vietnamien)

Introduction

Toute recherche est fondamentalement une démarche de questionnement au sujet de la réalité. Le chercheur doit donc trouver d'abord un aspect de cette réalité qu'il désire interroger. De ce point de vue, notre intérêt s'est porté vers la question de l'habitat précaire dans les villes des pays en développement (PED). Le critère principal qui a guidé notre choix, c'est l'actualité de ce phénomène dans le contexte de notre pays d'origine, soit le Viêt Nam. De plus, nous trouvons dans ce sujet une familiarité par rapport à nos connaissances du terrain, acquises tout au long de recherches dans le domaine de la géographie humaine et du développement urbain, auxquelles nous avons participé au cours des dizaines dernières années. Bien que de nombreuses études aient été consacrées à cette problématique, l'habitat précaire dans les PED demeure, pour nous, un champ de recherche propice par son ampleur, sa complexité et ses caractéristiques à la fois sociales, économiques, environnementales et urbanistiques.

Il faut d'abord souligner que parmi les problèmes du logement dans les villes en développement, la préoccupation majeure se trouve dans la précarité du logement, la présence de larges quartiers insalubres. Dans la plupart de ces villes, de nombreux ménages vivent dans des logis surpeuplés et n'ont souvent pas accès à l'eau potable ou un système efficace d'évacuation des ordures et des eaux usées. Selon le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (UN-Habitat), le nombre de personnes vivant dans des bidonvilles à travers le monde a progressé de 36% au cours des années 90 pour atteindre aujourd'hui 923 millions de personnes. À ce rythme, le chiffre explosera d'ici 2030 pour s'élever, selon des estimations, à deux milliards de personnes¹.

Plusieurs documents ont révélé la vulnérabilité et l'instabilité qui caractérisent les conditions de vie dans les quartiers précaires. La mauvaise qualité du cadre de vie qui se manifeste tout d'abord dans l'aspect physique des infrastructures et des

¹ La Presse, *Un milliard d'humains vivent dans les bidonvilles*, 7 octobre 2003

constructions, fait croire que ces quartiers précaires sont responsables de la détérioration de l'environnement urbain. Pourtant, on oublie souvent que leurs habitants sont parmi les premiers à souffrir des effets négatifs de la pollution environnementale parce que leurs moyens financiers modestes les confinent à choisir un logement mal équipé et près de l'insalubrité. Mais surtout c'est leur statut illégal ou informel qui, d'une part, entraîne une insécurité face à leur occupation, les décourageant à investir sur leur maison, et d'autre part, ne leur permettant pas de profiter des services urbains réservés aux habitants légaux de la ville. De plus, ces conditions de vie les rendent économiquement et socialement vulnérables et contribuent à la dépréciation de ces quartiers aux yeux des autres citoyens.

Paradoxalement, c'est dans ces quartiers que les pauvres peuvent trouver les conditions nécessaires à leur survie, à savoir un logement abordable, le travail à proximité et un réseau communautaire qui leur donne une certaine sécurité économique et sociale à travers des aides mutuelles, des systèmes d'épargne et de crédit ainsi que d'autres activités communautaires.

En fait, le problème de l'habitat précaire est lié étroitement avec le processus d'urbanisation accéléré dans les PED. L'expansion des villes, la croissance rapide de la population et les besoins de réorganisation de l'espace urbain soulèvent des problèmes de logement criants. Les interventions d'ordre urbanistique s'appuient souvent sur le but de protection de l'environnement pour défendre les plans d'éviction massive des quartiers délabrés, alors que la production des nouveaux logements, déjà inadéquate, devient une charge lourde pour les ressources limitées de la ville. D'ailleurs, bien qu'elle puisse sembler à priori une réussite sur le plan technique, toute action de l'aménagement urbain qui ignore ces aspects socio-économiques, peut causer des effets très négatifs sur la vie des habitants défavorisés. Force est de constater que la démolition des quartiers précaires et le relogement de leurs habitants, tels qu'ils sont entreprise par les autorités publiques de la plupart des PED, peut participer à l'appauvrissement des pauvres en les déplaçant dans les quartiers bien aménagés mais non conviviaux. Enfin, pour les

habitants, il faut s'adapter à tout changement provenant d'un déménagement forcé, causé par des actions d'aménagement.

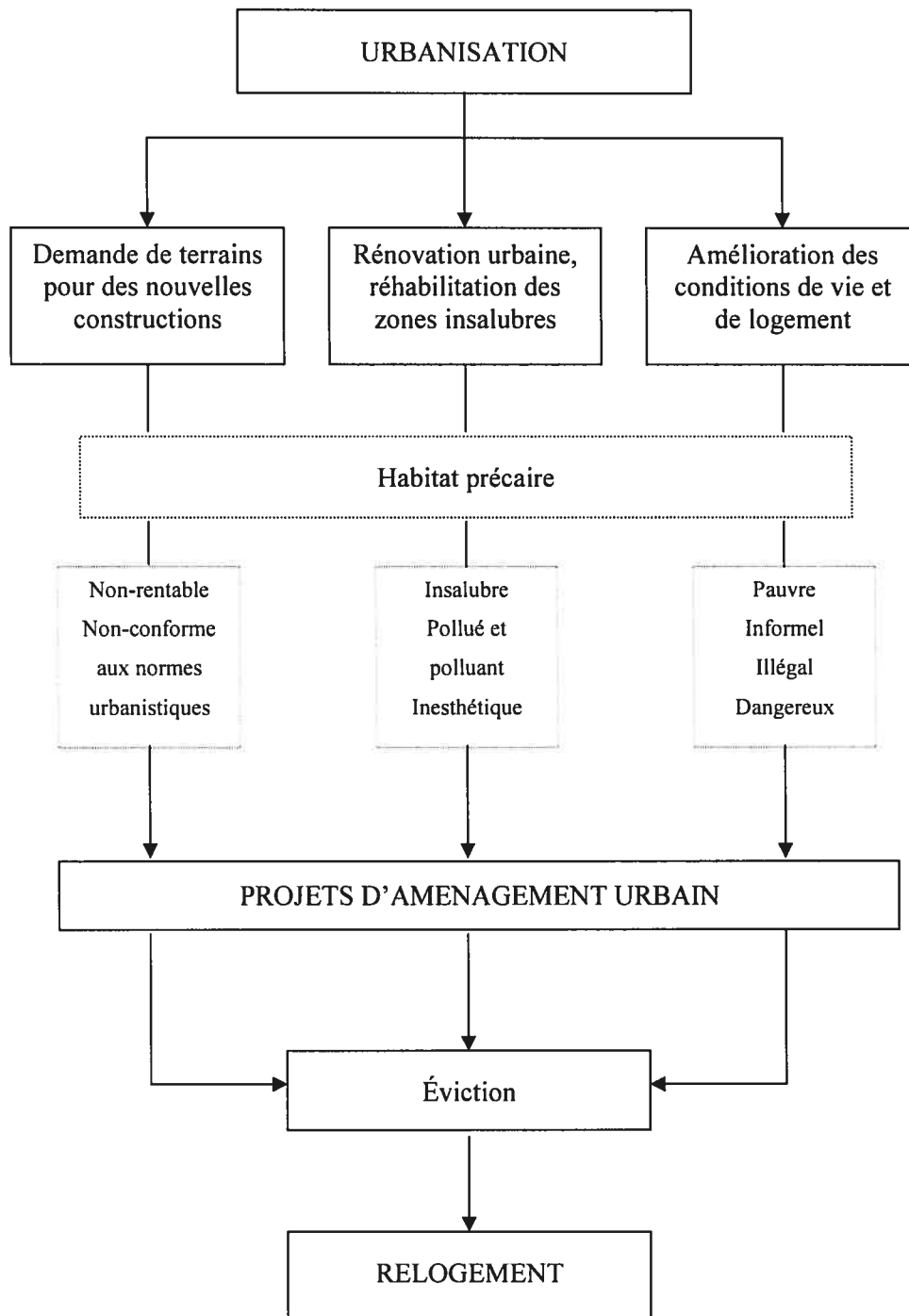
Dans cette vision, la problématique de notre recherche comporte trois domaines théoriques différents mais largement interdépendants qui sont résumés à la figure 1 ci-après:

Le premier domaine mobilise les connaissances relatives à l'expansion des quartiers précaires dans les villes en développement. Ce phénomène - conséquence du processus d'urbanisation accéléré, se solde souvent par une transformation de l'environnement, une fragmentation de l'espace urbain et une polarisation sociale et résidentielle de plus en plus aggravée. Si les zones d'habitat précaire deviennent des endroits qui absorbent le surplus de la population et les nouveaux migrants venant en ville avec l'espoir d'une vie meilleure, elles sont en même temps parmi les premières à devoir céder la place aux nouvelles constructions nécessaires d'espace et à la modernisation de la ville.

Le deuxième se fonde sur les actions d'aménagement urbain qui ont pour but de résoudre le problème de précarité. Vu la complexité des problèmes, les stratégies du pouvoir public, qui veulent souvent associer la réhabilitation des quartiers précaires avec les politiques du logement social et de la lutte contre la pauvreté, laissent toujours à désirer.

Finalement, le troisième soulève la question de relogement, qui est en lien étroit avec les actions d'aménagement des zones précaires. De nombreuses études essaient de montrer les effets négatifs d'une telle action. Toutefois, certains auteurs affirment que les répercussions qui découlent de ce relogement peuvent être diminuées par l'implication de la population dans les différentes étapes de préparation, d'élaboration et de mise en œuvre du projet.

Figure 1 : Problématique de la recherche



Le cas de Ho Chi Minh Ville (HCMV) nous donne un exemple patent pour illustrer ces aspects théoriques. En 1986, le gouvernement vietnamien a lancé un programme de réforme, appelé « *đổi mới* » en vietnamien², visant à libérer partiellement le commerce extérieur, à promouvoir l'investissement étranger direct et à encourager le développement du secteur privé. La libéralisation économique se concentre dans les grandes villes du pays et influence directement le processus d'urbanisation de HCMV, la plus grande métropole du pays. Suite à l'introduction du *đổi mới*, le gouvernement s'est rendu compte qu'il était impératif de revitaliser l'image de la ville. Le Schéma directeur de HCMV adopté en 1993 a induit à un grand nombre de projets d'aménagement, qui supposait le déplacement et relogement de 800.000 à un million d'habitants. Les premières opérations ont montré que ces projets étaient trop ambitieux, alors une révision de ce plan en 1997 a réduit considérablement des zones d'intervention. Malgré ces ajustements, les évictions se poursuivent, laissant les questions de relogement des familles pauvres après l'évacuation, de restauration de leurs activités économiques et d'amélioration de leur niveau de vie souvent contestables.

Compte tenu que l'élaboration des alternatives de relogement constitue une mesure nécessaire pour réduire les perturbations chez personnes affectées, *l'objectif principal de notre recherche est d'analyser le mode de relogement souhaité, ainsi que le choix effectif des habitants*. Pour ce faire, nous avons choisi d'investiguer un quartier précaire touché par un projet d'aménagement à HCMV afin de mieux comprendre les facteurs qui influencent les habitants dans leur décision et dans quelle mesure les options de relogement offert répondent à leurs attentes. D'ailleurs, nous supposons aussi que le choix de relogement joue un rôle important dans la stratégie d'adaptation à la situation des familles en tenant compte des moyens à leur disposition.

² En vietnamien, « *đổi mới* » signifie « changer pour faire du nouveau ». On peut trouver parfois sa traduction française de « rénovation ». Toutefois, l'expression vietnamienne est retrouvée dans plusieurs textes en français et en anglais. Nous préférons donc la conserver telle qu'elle est dans la langue d'origine.

Quant à la structure de la thèse, elle commencera par la présentation des cadres théorique et contextuel de la problématique, suivis par l'approche méthodologique, une description de l'objet à l'étude et les constatations faites à partir des données collectées sur le terrain. Précisément, elle sera organisée en huit chapitres :

Le premier chapitre présentera la problématique de la croissance urbaine dans les PED, où émerge le problème de l'habitat précaire. Nous y aborderons également la question de l'aménagement des quartiers précaires dans les grandes villes des PED.

Le chapitre 2 portera sur HCMV en examinant sa façon de faire face au problème de précarité. L'accent sera mis sur les conditions de vie dans les quartiers précaires et les politiques municipales en matière de l'aménagement des zones d'habitat précaire. La présentation de quelques projets de rénovation urbaine déjà réalisés servira à illustrer de ces politiques.

Le chapitre 3 traitera la problématique du relogement des familles défavorisées, affectées par les opérations d'éviction. Il résumera également les politiques du gouvernement vietnamien et des autorités municipales de HCMV en matière de relogement pour nous donner le cadre législatif de l'analyse.

Le chapitre 4 explicitera l'approche méthodologique de notre recherche qui adopte une démarche à la fois quantitative et qualitative. Une présentation de l'objet à l'étude nous mène à développer le modèle d'analyse, ainsi que les hypothèses de recherche et les méthodes de collecte et d'analyse des données.

Le chapitre 5 fournira une description de l'objet de la recherche, soit le projet de « *Rénovation urbaine et assainissement du canal Tân Hòa – Lò Gò* » (projet THLG), le profil des habitants affectés par l'opération d'éviction – relogement de ce projet et le site où s'est déroulé notre étude. Les spécificités de notre objet de recherche nous permettent de mieux comprendre le contexte dans lequel les questions de recherche sont abordées.

Le chapitre 6 expliquera le déroulement de l'enquête auprès des familles à reloger. Il se composera d'une présentation des résultats statistiques, auxquelles des commentaires seront formulés avec l'appui des informations retirées des différentes autres sources (entretiens, observation, documents officiels, etc.)

Le chapitre 7 se consacrera au traitement statistique plus détaillé sur les facteurs déterminant le choix d'un mode de relogement des familles affectées. Il traitera spécifiquement les modes de relogement étatiques (reloger sur place ou sur les terrains fournis par le projet THLG).

Le chapitre 8 fera une analyse des motifs et du parcours de déménagement des familles qui décident de se reloger par elles-mêmes. Une approche qualitative et comparative sera employée pour aider à distinguer les familles auto-relogées de celles qui désirent le relogement par l'État.

Finalement, la dernière partie de la thèse sera réservée aux réflexions analytiques sur les résultats obtenus et l'ensemble des opérations de relogement dans le contexte de HCMV. Au-delà d'une présentation des résultats descriptifs, cette recherche essayera de comprendre les relations complexes et souvent conflictuelles qui relient le développement urbain à la satisfaction des besoins des citoyens. Le point de vue de la population, relevé de cette étude, pourrait donner les matières à réflexion visant l'amélioration de la conception ainsi que de la réalisation des projets de relogement à HCMV.

NOTE : Avant d'entrer dans les détails des chapitres, nous voulons apporter quelques notes sur la présentation de notre texte. D'abord, les noms des personnes en vietnamien seront écrits dans l'ordre habituel au Viêt Nam (nom suivi de prénom). Ainsi, les autres mots vietnamiens (nom de localité, certaines expressions ou termes spécifiques) garderont la forme telle qu'elle est en vietnamien, à l'exception de ceux qui sont largement utilisés dans la langue française (Saïgon, Cholon).

Puis, pour les valeurs monétaires en *đồng* vietnamiens, la conversion en dollars canadiens est faite en fonction de la période en question. Sans précisions particulières, la conversion est faite avec le taux de change du 31 décembre 2003, correspondant au moment de notre enquête. Le taux de change est fourni par le site d'OANDA (www.oanda.com).

Finalement, nous tenons à donner quelques précisions sur le projet de recherche DOSTE-EPFL, auquel nous nous reporterons à plusieurs reprises dans la thèse. Fruit d'une collaboration, qui s'est déroulée de 1994 à 2001 entre le *Department of Science, Technology and Environment of Ho Chi Minh City* (DOSTE) et l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL, Suisse), ce projet, intitulé « *Développement durable, métropolisation et pollution des ressources naturelles : le cas de Hô Chi Minh Ville* », a été financé par le Fonds National Suisse de la Recherche Scientifique (FNRS), dans le cadre de son Programme prioritaire « Environnement ». Un volet important de cette recherche a été consacré à l'étude sur le programme Nhiêu Lộc – Thi Nghè, qui était le premier programme de relogement de grande envergure à HCMV. Plusieurs équipes scientifiques, vietnamiennes et helvétiques, ont participé au projet DOSTE-EPFL³, dont les résultats principaux ont été publiés dans « *Métropolisation, crise écologique et développement durable : L'eau et l'habitat précaire à Ho Chi Minh Ville, Viêt Nam* » (Michel Bassand et al., 2000). D'autres documents de ce projet (rapports d'étapes, rapports sectoriels) ont aussi servi de référence de notre thèse.

³ Voir : http://www.epfl.ch/COOP/recher_archives/asie/metropolisation.htm

Chapitre 1

URBANISATION ET HABITAT PRÉCAIRE DANS LES PAYS EN DÉVELOPPEMENT

L'accélération du processus de l'urbanisation est un phénomène marquant du monde contemporain, elle transforme rapidement notre planète d'un monde rural à un monde urbain, en comportant à la fois des espoirs et des risques. La population des villes ne cesse de s'accroître à un rythme soutenu, elle représente actuellement 47% de la population mondiale, dont 72% sont les citadins des pays en développement (PED). D'après la prévision de l'ONU, en 2030, 60% de la population mondiale habitera dans les villes⁴.

Dans cette tendance qui semble irréversible, les PED subissent particulièrement une *sur-urbanisation* (S. Letchimy, 1992; A. Lemelin et M. Polèse, 1995) convertissant les villes en des mégalo-poles, dans lesquelles des symboles de la richesse nationale ne peuvent dissimuler la misère manifestée entre autres dans l'habitat précaire fait de tôles, de cartons ou de morceaux de plastique récupérés. Ces quartiers marginaux ou populaires abritent parfois jusqu'à plus de la moitié de la population de certaines villes (20 - 25% de la population de Jakarta en 2000, plus de 60% de la population de Mexico⁵, 60% de la population de Nairobi⁶). Les mécanismes socio-économiques, le champ culturel d'appropriation d'espace et la dimension environnementale de ces types d'habitations demandent nécessairement d'autres méthodes d'analyse et de lecture de l'espace si l'on souhaite définir des nouvelles stratégies opérationnelles en matière d'aménagement.

Sans vouloir se répéter sur un sujet qui a été traité d'une manière méticuleuse depuis longtemps, ce chapitre essayera d'abord de résumer quelques traits

⁴ United Nations Population Division, *World Urbanization Prospects: the 2001 revision*

⁵ UN-Habitat, *The challenge of slums, global report 2003* (Part IV: Summary of city case study)

⁶ Economiste.com, le 9 mai 2002

spécifiques de l'urbanisation du monde et des PED, afin de nous aider à mieux comprendre ses effets sur le secteur du logement pour les familles défavorisées, en particulier sur des quartiers précaires dans les métropoles des pays du Sud. Les concepts et les caractéristiques de l'habitat précaire seront abordés par la suite. Finalement, nous essayerons de dresser un bref bilan des tentatives faites jusqu'à présent pour résoudre le problème de précarité dans les villes en développement.

I. Urbanisation du monde

L'évolution du monde contemporain est désormais déterminée par le rôle prépondérant que jouent les villes dans le développement de différents pays et régions de la planète. Cependant, la forme que prend l'urbanisation est différente d'un pays à l'autre. De plus, la configuration de la ville, la qualité de vie qui y règne et l'organisation des réseaux urbains sont sensibles aux conditions et politiques locales. Pour tout cela, l'analyse de l'urbanisation ne peut se faire en l'absence d'une connaissance des tendances universelles ainsi que des réalités locales.

I.1. Tendances de la croissance urbaine contemporaine

À l'ère de l'économie mondialisée, la nouvelle division internationale du travail a modifié la répartition spatiale des activités économiques, ainsi que la compétitivité des grandes firmes industrielles au niveau mondial. La mondialisation de l'économie, dont les effets perceptibles sont la restructuration de l'espace urbain et le remodelage de la hiérarchie urbaine, a eu des conséquences différentes pour les villes des PED comparativement aux pays développés. Toutefois, la concentration urbaine reste un phénomène commun dans le monde entier⁷.

⁷ Pour notre travail, nous empruntons d'André Lemelin et Mario Polèse les précisions de trois concepts : (1) la *croissance urbaine* qui signifie une augmentation absolue de la population d'une ville; (2) l'*urbanisation* qui réfère à la croissance relative de la population urbaine par rapport à la population totale d'un pays ou d'une région; et (3) la *concentration urbaine* qui correspond à la part de la population urbaine contenu dans les plus grandes villes (André Lemelin et Mario Polèse, *Développement économique, urbanisation et concentration urbaine : essai de synthèse*; dans M. Polèse et J. Wolfe (ed.), 1995, p. 13 – 44)

I.1.1. Croissance démographique

Au niveau mondial, le taux d'urbanisation a progressé sans cesse depuis 1950, passant de 30% à plus de 47% en 2000. En 1950, on ne dénombrait que 751 millions de citadins. Un demi-siècle plus tard, ce chiffre a bondi de 3,8 fois pour atteindre 2862 millions. Si les pays industrialisés, déjà très urbanisés, ont connu une faible croissance, variant de 1,24% (en Europe) à 1,59% (en Amérique du Nord), le nombre de personnes qui habitent les centres urbains en Asie a explosé de 244 millions en 1950 à 1376 millions, ce qui représente plus de la moitié de la population urbaine du monde en 2000. Mais c'est l'Afrique qui connaît la plus rapide évolution urbaine, avec un taux d'accroissement de la population urbaine de 4,42% entre 1950 et 2000.

D'ailleurs, deux aspects marquants de la croissance rapide de la population urbaine mondiale sont l'augmentation du nombre de villes ayant plus d'un million d'habitants et l'extension sans précédente de la taille des plus grandes villes. En 1950, seul New York comptait plus de 10 millions d'habitants. Vers 1975, les mégapoles (agglomérations urbaines qui ont dix millions d'habitants et plus, selon la définition de l'ONU) étaient au nombre de 5. Mais à la fin du 20^e siècle on dénombre dans cette catégorie 16 agglomérations urbaines, dont 12 se trouvent dans les PED⁸.

I.1.2. De l'urbanisation à la métropolisation et mégapolisation : quelques définitions

La réorganisation de l'espace urbain à partir de la croissance urbaine a donné naissance à une série de termes liés au phénomène de l'urbanisation (suburbanisation, périurbanisation, rurbanisation, métropolisation ou

⁸ Les 16 mégapoles recensées à l'an 2000 sont : Tokyo (26,4 millions d'habitants), Mexico City (18,1), Sao Paulo (18,0), New York (16,7), Mumbai (16,1), Los Angeles (13,2), Calcutta (13,1), Shanghai (12,9), Dhaka (12,5), Delhi (12,4), Buenos Aires (12,0), Jakarta (11,0), Osaka (11,0), Pékin (10,8), Rio de Janeiro (10,7), Karachi (10,0), suivis de près par Metro Manila (9,95) et Séoul (9,88). Source : United Nations Population Division, 2001.

mégapolisation). Dans l'émergence des concepts, le thème de métropolisation a évoqué beaucoup d'intérêt parmi la communauté scientifique, car il décrit un phénomène spécifique de l'urbanisation à l'heure actuelle.

Étymologiquement, métropole signifie ville-mère, capitale économique et politique d'un État ou d'une région. La métropole d'aujourd'hui a un caractère distinct d'une grande ville traditionnelle, d'abord par sa taille. En comparant les différentes analyses et données statistiques, T. Angotti (1993), propose le seuil d'un million d'habitants pour définir une métropole. D'après cet auteur, une agglomération d'une taille plus petite n'est généralement pas suffisamment grande pour se charger d'une large variété d'activités économiques, sociales et culturelles. Cependant, il reconnaît que la taille n'est pas nécessairement le meilleur critère pour définir une métropole. Outre l'importance démographique, grâce à sa possession des équipements à centralité continentale et/ou mondiale (entreprises multinationales, aéroports, universités, centres de culture et de loisirs...), ainsi que les infrastructures en communication, la métropole génère les flux prépondérants de marchandises, d'informations, de finances et de main-d'œuvre (M. Bassand, 1997, 2000). Au niveau international, les métropoles constituent un réseau mondial, duquel chacune tire profit par sa participation. Le concept de *centralité mondiale est, par conséquent, le plus significatif de la métropolisation, car il est constitutif de la puissance d'une métropole et sa spécificité*⁹

La littérature nous mène à un point de convergence dans le débat sur la métropolisation : une zone urbaine qui abrite plus d'un million de personnes ne peut plus être analysée comme une ville, car au-delà de cette taille, elle change radicalement de nature. Néanmoins, certains auteurs ont une tendance à distinguer « métropole » de « mégapole ». Si la métropole s'applique plutôt à des grands centres urbains de pouvoir décisionnel, la mégapole est définie principalement par sa taille démographique importante (*méga* signifie grand). La *mégapolisation* est donc employée pour définir le processus de développement des villes pluri-

⁹ Michel Bassand et al., *Métropolisation, crise écologique et développement durable – L'eau et l'habitat précaire à Ho Chi Minh Ville*, 2000, p. 85

millionnaires mais aux fonctions incomplètes, comme celles qui se trouvent davantage dans les PED. J-F Troin (2000) nous rappelle toutefois qu'il faut être prudent dans l'établissement d'une telle distinction et *rechercher si les caractères spécifiques ne donnent pas aux grandes villes du Sud un statut certes particulier de métropole, tout en leur assurant en même temps un rôle mondial tout à fait évident*¹⁰.

I.2. Urbanisation des pays en développement

Souvent, l'urbanisation dans les PED est perçue d'une façon négative, parce qu'il s'agit d'un phénomène rapide et non planifié, qui échappe souvent aux contrôles des pouvoirs publics. La rapidité de la croissance urbaine engendre des pressions importantes sur l'environnement naturel, ainsi que sur les services publics et les infrastructures urbaines. Les villes ne peuvent donc remplir adéquatement leur rôle d'accueil des migrants ruraux et de moteur du développement économique. La pauvreté, le chômage, la pénurie de logements décents, la pollution et l'insécurité urbaine sont des problèmes quotidiens que doivent régler les PED pour assurer des établissements humains sûrs et durables.

Pourtant, il ne faut pas voir les villes en développement seulement comme une source de problèmes. C'est dans les villes qu'on trouve les taux d'alphabétisation les plus élevés, les meilleurs services de santé, l'accès plus facile à l'eau potable et, comme effet, les taux de mortalité infantile les plus bas au pays. En outre, l'économie urbaine tient toujours une place importante dans l'économie nationale et les échanges internationaux. Comme dans les pays industrialisés par le passé, l'urbanisation dans les PED ne fait que poursuivre le cheminement incontournable du développement économique grâce à leurs activités industrielles et tertiaires. La plus grande productivité des villes par rapport à la campagne, qui souffre d'une fluctuation importante de la valeur des produits agricoles, offre ainsi un attrait considérable (A. Lemelin et M. Polèse, 1995, p.29). Cependant, l'ampleur que prend la croissance urbaine dans les PED aujourd'hui est bien différente. La partie

¹⁰ Jean-François Troin, *Les métropoles des Sud*, 2000, p.9

suivante nous montre quelques traits spécifiques de l'urbanisation des PED qui touchent particulièrement le secteur du logement populaire.

I.2.1. Configuration spatiale

L'urbanisation des régions en développement relève souvent du modèle mégalopolitain, mais il s'agit des mégalopoles bien moins puissantes et moins structurées que celles des pays industrialisés. Surtout, elles ne possèdent qu'une faible intégration au marché mondial et très peu de pouvoir dans la prise de décision. La liste des sièges sociaux des 500 plus grandes entreprises dressées par la revue Fortune est explicite : seul Séoul en possède 11, suivie par Pékin (8), Mexico (2), et Caracas, Delhi, Kuala Lumpur, Le Cap, Rio de Janeiro qui n'en possèdent qu'une¹¹. Cependant, le nombre d'habitants qu'elles regroupent, ainsi que leur situation géopolitique font que ces villes occupent une place de plus en plus importante dans le dynamisme du capitalisme mondial. À l'échelle nationale, la prédominance du pouvoir décisionnel, la concentration des infrastructures et des moyens de communications et surtout l'avantage en ce qui concerne les opportunités d'emploi expliquent, entre autres, la ruée continue vers les grandes villes.

Contrairement aux centres-villes occidentaux, les centres-villes des PED maintiennent une forte fonction résidentielle. Dans les nouveaux immeubles, si le rez-de-chaussée est souvent destiné à l'usage commercial, les niveaux supérieurs demeurent résidentiels. Alors que dans les pays industrialisés on parle de *suburbanisation*, dans les villes en développement, les quartiers centraux connaissent une densification croissante de population, surtout une forte concentration des familles à faibles revenus dans les quartiers populaires. P. Claval explique que « *la logique économique voudrait qu'ils aillent très loin du centre, là où les prix de la terre sont très bas. Mais cette solution est irréalisable, car la mobilité réduite des pauvres (ils ne peuvent acquitter les frais de transport) leur*

¹¹ Philippe Cadène, *Mégalopoles et territoires métropolisés*, dans J-P. Paulet (éd.), *Les très grandes villes dans le monde*, 2000, p.84

interdit de trouver un emploi et de bénéficier de petits revenus ou des distributions charitables pour lesquels ils sont venus en ville... »¹²

En même temps, l'expansion de l'espace urbaine fait apparaître une nouvelle configuration spatiale. Parmi les caractères spécifiques des mégalo-poles asiatiques, l'existence de zones mi-rurales, mi-urbaines, tant au point de vue de peuplement que des activités est le trait souvent mis en avant (H. Desbois, F-M Le Tourneau, 1999). Si D. Drakakis-Smith s'appuie plutôt sur la notion de région métropolitaine étendue (*extended metropolitan region – EMR*)¹³, c'est le terme de « *desakota* » proposé par le géographe canadien T. McGee qui est en train d'entrer dans le vocabulaire géographique (T. McGee, 1991; N. Ginsburg, 1991; H. Dubois et J-F Le Tourneau, 1999). Ce terme désigne une zone de mixité rurale - urbaine intense (en indonésien, *desa* signifie village et *kota* – cité) qui se produit autour des grands centres urbains grâce à la diversification des activités agricoles résultant des investissements étrangers, du développement des infrastructures et, en particulier, de l'amélioration du transport et des communications. La différence entre les *desakota* et les banlieues densément peuplées des mégalo-poles occidentales (ou encore des zones *rurbanisées* françaises) est la présence importante d'une population agricole, intégrée dans l'économie et la société urbaine (T. McGee, W. Yao-Lin, 1992). C'est cette zone qui absorbe désormais une proportion importante de l'exode rural et du débordement des pauvres expulsés du centre-ville.

I.2.2. Dualité urbaines

Plus souvent, lorsque l'on parle des grandes villes des PED, l'aspect démographique est au cœur des discussions. Toutefois, force est de constater qu'au-delà de l'importance démographique, les grandes villes du Sud regroupent la majorité des activités diversifiées du pays. La contribution de la principale agglomération urbaine au produit national est toujours nettement plus élevée, et ce malgré sa proportion de la population nationale. Prenons l'exemple de HCMV : en

¹² Paul Claval, *La logique des villes*, 1981, p.286

¹³ voir J-P Rodigue, 1994; V.F.S. Sit, 1996; D. Drakakis-Smith, 2000

2004, alors que la population de la métropole ne représente que 7,4% de la population nationale, elle produit 19% du PIB, 23% de la production industrielle et 25% des services de tout le pays¹⁴.

En soulignant l'importance de l'économie urbaine des PED, J. Pelletier (2000) fait une remarque sur l'apparition des éléments dualistes dans les secteurs moderne et informel. Dans ces villes, les formes modernes de commerce et de services côtoient des petits métiers, les vendeurs de rue et les artisanats traditionnels. Souvent, les données tirées de la comptabilité officielle ne reflètent pas la nature exacte et le poids des économies urbaines car elles ne tiennent pas compte de la contribution du secteur informel dont les activités ne sont pas enregistrées. Ce secteur d'activités est pourtant exercé par une grande proportion de la population. Différentes études montrent que de 20 à 30% de la population active des villes en développement travaillent dans le secteur informel, qui offre un débouché important aux groupes socio-économiques les plus modestes.

On constate également qu'en s'occupant des fonctions de plus en plus complexes, la ville génère la richesse mais aussi les inégalités de développement. Le changement de la structure économique et de la division du travail est à la source de la ségrégation¹⁵. Seules les personnes qui peuvent répondre aux demandes de plus en plus exigeantes des secteurs de pointe peuvent réussir à obtenir les salaires élevés. Au contraire, les travailleurs moins qualifiés, les ouvriers des villes désindustrialisées demeurent faiblement payés. Loin de garantir une croissance équilibrée, le processus d'urbanisation dans les PED accélère la polarisation sociale; c'est la réalité de la ville à deux vitesses qui, en perdurant, élargit le fossé entre la prospérité et la pauvreté. En effet, la pauvreté urbaine existe non seulement en soi mais dans sa relation avec la richesse et la modernité de la ville.

¹⁴ www.hochiminhcity.gov.vn

¹⁵ Référée à la définition de M. Castells, nous entendons par *ségrégation urbaine* la tendance à l'organisation de l'espace en zones à forte homogénéité sociale interne et à forte disparité sociale entre elles, cette disparité étant comprise non seulement en termes de différence, mais aussi de hiérarchie (Manuel Castells, *La question urbaine*, 1977, p.218)

Paradoxalement, le maintien d'une main-d'œuvre bon marché devient parfois un élément constructif de la compétitivité des villes en développement. La disparité des revenus, le coût élevé de la vie ainsi que l'inflation, qui est responsable de fortes hausses du prix des produits les plus indispensables comme la nourriture, le transport, les médicaments, mettent en vain tout effort d'améliorer le niveau de vie des citoyens pauvres. D'ailleurs, dans les zones urbaines, les pauvres souffrent non seulement de la faiblesse de leurs revenus mais aussi de leur accès limité aux services publics, à l'information et à l'éducation. Souvent dévalorisés dans ce système urbain et victimes de préjugés, ils deviennent des acteurs marginalisés, pourtant indispensables au développement économique.

I.2.3. Ségrégation spatiale

Ainsi, la ségrégation urbaine prend une forme spatiale dans les villes en développement. Dans aucune autre partie du monde le contraste urbain n'est si visible entre, d'une part, les gratte-ciel et les vastes quartiers résidentiels modernes et, d'autre part, l'entassement des bidonvilles et des quartiers populaires en état de dégradation avancée. Prenons quelques exemples : à Manille, non loin du quartier distingué Makati - surnommé Manhattan des Philippines - s'étend Tondo Foreshore, le plus grand bidonville de l'Asie du Sud Est. Les paysages des villes high-tech en pleine croissance comme Bangalore (Inde) ou Bitan Island (Indonésie) sont marqués par les parcs industriels et de technologies modernes équipés des meilleures infrastructures permettant à leurs élites de se connecter aux lieux distants. Pendant ce temps, les habitants des taudis de la même ville se battent pour avoir accès aux services de base tels que l'eau propre et l'électricité. On voit dans les quartiers précaires de tous les PED des ruelles impraticables pour les voitures, des latrines publiques, des tas d'ordures se mêlant avec des baraques construites à partir de toutes sortes de matériaux de récupération. Alors que dans les zones d'habitations de classe supérieure, une partie de la population de la même ville vit en vase clos avec ses écoles, ses commerces, ses lieux de distraction et sa police qui la protège. « *Dans certaines villes de pays en voie de développement, les bidonvilles sont si envahissants que ce sont les riches qui*

doivent s'isoler derrière de petites enclaves à barrière », ajoutent les auteurs du rapport sur les établissements humains de l'UN-Habitat¹⁶

En fait, l'urbanisation, mais surtout son ampleur, provoque souvent des tensions qui sont au cœur des problématiques urbaines des PED. La concentration urbaine entraîne une spéculation foncière effrénée ayant un impact sur le coût des terrains, qui, à son tour, joue un rôle important dans la ségrégation sociale et résidentielle. Dans les métropoles, les prix de logement trop élevés, pénalisent particulièrement les plus pauvres. En conséquence, le mouvement spontané d'urbanisation est suivi par la densification des bidonvilles et par l'occupation irrégulière des espaces publics ou privés, puisque la majorité des nouveaux arrivants n'ont pas d'autres moyens de se loger. Au-delà de la hausse des prix des terrains en raison de l'augmentation rapide de la demande, quelques remarques sur l'effet de la spéculation foncière viennent pour nous aider à mieux comprendre le dualisme de la structure spatiale dans les villes des PED.

I.2.4. Spéculation foncière

En fait, la situation foncière est plus complexe quand on prend compte la diversité des régimes de propriété : privée (pays à économie libérale), publique (pays à économie planifiée), coutumière (comme dans les pays de l'Afrique subsaharienne) et religieuse (le cas des pays arabes musulmans). Mais quelque soit l'endroit, lorsque le terrain est considéré comme une simple marchandise, le prix du sol augmente beaucoup plus vite que le coût de la vie et, en conséquence, a les impacts négatifs sur la planification urbaine et ainsi renforce la ségrégation résidentielle. L'effet de la spéculation fait que la démolition des quartiers populaires apparaît bien profitable pour les promoteurs immobiliers, publics ou privés, qui remplaceront les habitations insalubres par les tours de bureaux ou les appartements de luxe, peu importe qu'on ne sache où déplacer les gens expulsés et que la destruction le réseau social cause des souffrances multiples.

¹⁶ La Presse, *Un milliard d'humains vivent dans les bidonvilles*, 07 octobre 2003

De plus, la spéculation du sol lance un défi aux programmes de logement social. Toute tentative de rendre les logements sociaux plus abordables aux familles pauvres se heurte, entre autres, à une charge foncière trop lourde. Le terrain, à lui seul, représente 45% du coût du logement collectif à Hong Kong. À Séoul, ce chiffre atteint 50%¹⁷.

Une autre caractéristique des mécanismes du marché porte sur l'augmentation de la valeur des terres agricoles dans les zones récemment urbanisées. Le prix des terrains dans ces zones est fonction non pas sur leur coût économique (prix du sol agricole additionné du coût d'installation des infrastructures), mais des prix pratiqués au centre-ville. Autrement dit, la spéculation dans le centre-ville se répand sur tout le territoire métropolitain. Outre les spéculateurs professionnels qui sont les principaux responsables de la diminution de l'offre et de la hausse des prix, il ne faut pas oublier les personnes à revenus élevés qui influencent également le marché foncier en étant prêts à payer un prix exorbitant pour obtenir les emplacements particulièrement désirés. On observe dans plusieurs villes, ainsi qu'à HCMV, que les marchands aisés ou les cadres supérieurs investissent leurs économies dans l'acquisition d'un terrain en périphérie pour y construire une maison destinée à la location ou comme résidence secondaire. Les firmes nationales, transnationales contribuent aussi à cette spéculation, en acquérant de vastes terrains pour des projets « à venir ».

Face à cette réalité, les ménages défavorisés n'ont d'autre choix que recourir à une occupation illégale en ville. Souvent, les nouveaux arrivés vont d'abord s'installer dans les taudis existants, où ils rejoignent les parents ou les amis. Ils pourront ainsi bénéficier d'un hébergement gratuit, le temps de trouver du travail. Dans les autres cas, l'achat ou la location d'un logis (illégalement construit) fait l'objet d'une entente à l'amiable. S'ils ne parviennent à trouver un logement disponible, il leur reste à envahir les zones non-praticables telles que les dépôts abandonnés, les vieux cimetières, les marécages, les abords des cours d'eau, etc. L'occupation

¹⁷ Bernard Granotier, *La planète des bidonvilles*, 1980, p.83

anarchique pose des conséquences importantes sur le plan de gestion et d'aménagement de ces zones.

En somme, dans la course d'une urbanisation accélérée et mal maîtrisée, la croissance démographique, la ségrégation sociale et spatiale et la spéculation foncière exercent des pressions notables sur la problématique de l'habitat précaire. Si ces formes d'établissements humains appartiennent à un système urbain qui conditionne leur existence et leur développement, les changements institutionnels exigés en parallèle, surtout au chapitre de la gestion, demeurent difficiles à réaliser. L'analyse de ces aspects nous permettra de mettre en évidence la nécessité des stratégies intégrées de réaménagement des quartiers précaires.

II. Habitat précaire dans les villes en développement

En fait, il existe dans tout pays, riche ou pauvre, des zones urbaines dégradées constituées de quartiers spontanés, de vieux quartiers détériorés ou de logements sociaux dépréciés, d'occupations illégales d'espaces vacants, etc. Longtemps, certains ont cru qu'il s'agissait d'une situation temporaire que le développement économique pourrait résorber. Là n'est pas la réalité observée. Ces quartiers continuent à se développer, tant dans les villes développées que dans celles en développement. Selon un rapport du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (UN-Habitat), en 2001, près d'un milliard de personnes, soit un être humain sur six, vivent dans les bidonvilles du monde entier. Ce chiffre pourrait doubler d'ici 2030, si des solutions radicales ne sont pas apportées¹⁸.

Le phénomène est d'autant plus inquiétant dans la plupart des PED, où l'accroissement effréné de la population urbaine, déjà très rapide dans le passé, paraît sans précédent. Sous l'effet de la croissance urbaine, de nombreux citadins vivent dans les logements surpeuplés, la pression de la haute densité fait en sorte que des quartiers populaires se dégradent rapidement, les conditions de vie y sont

¹⁸ UN-Habitat, The challenge of slums - global report 2003

lamentables. Ainsi, c'est l'Asie qui compte le plus grand nombre de personnes vivant dans ces quartiers de très grande pauvreté, dépourvus d'hygiène, avec 554 millions d'habitants entassés dans des taudis. Quant à l'Afrique subsaharienne, 71% de sa population urbaine vit dans des bidonvilles (187 millions), le taux le plus élevé au monde. Et l'Amérique latine, pour sa part, dénombre quelques 128 millions d'habitants dans les quartiers sous-intégrés (41% de la population urbaine). Les pays développés n'échappent pas ce problème, en comptant 54 millions de personnes habitant dans les conditions très proches de celles des bidonvilles¹⁹.

Les traits principaux de l'habitat précaire et de leurs habitants, qui seront résumés par la suite, nous permettent d'avoir une meilleure compréhension du phénomène. Dans cette partie nous présenterons également les politiques de lutte contre la précarité urbaine des gouvernements des PED et quelques exemples d'initiatives populaires pour illustrer de l'ensemble des actions concernées dans l'évolution des quartiers précaires des villes en développement.

II.1. Concepts d'habitat précaire

D'abord, il faut reconnaître qu'il n'existe pas une manière simple pour définir précisément le problème de logement des personnes défavorisées. Un type de maison peut être toléré dans un pays mais serait considéré comme inacceptable dans un autre. Non seulement la qualité de la construction et des matériaux mais la question de la légalité du statut d'occupation et de propriété, les équipements, les infrastructures et l'accès aux services publics contribuent également aux multiples facettes du problème.

En effet, on peut citer, entre autres, des appellations diverses concernant les formes d'habitation vétuste : taudis, bidonville, *slum*, quartier des squatters, ou *shantytown* (aux États Unis), *favela* (au Brésil), *barriada* (au Pérou), *colonias proletarias* (au Mexique), *township* (en Afrique du Sud), *kampung* (en Indonésie),

¹⁹ La Presse, *Un milliard d'humains vivent dans les bidonvilles*, 07 octobre 2003.

bustees et jhuggis (en Inde et au Pakistan), *gecekondü* (maison construite durant une nuit, en Turquie), *nhà ổ chuột* (nids à rats, au Viêt Nam),... De même, plusieurs qualificatifs sont employés pour les décrire tels que précaire, spontané, sous-intégré, clandestin, irrégulier, marginal, incontrôlé, informel, non planifié, non réglementé, illicite, etc. Cette richesse sémantique montre une gamme très large des types de logements précaires dont les variations sont nombreuses et il est parfois difficile de les catégoriser. Elle nous incite à préciser les concepts avant de poursuivre l'analyse.

Les définitions simplistes s'attachent surtout à l'aspect physique du logement, comme celle adoptée par l'Institut National du Logement dans le cadre de la Communauté Économique Européenne (1963) : *Les taudis sont soit des logements insalubres et non améliorables, économiquement du moins, soit des logements vétustes, fonctionnellement inadaptés et non améliorables économiquement.*²⁰ Cette définition met l'accent sur l'impossibilité d'améliorer économiquement les taudis pour justifier les vastes opérations de démolition qui ont eu lieu à cette époque.

Concentrés sur le côté opérationnel, les experts des Nations Unies, en choisissant le terme de *slum*, le définissent comme *un quartier très pauvre, surpeuplé, manquant des services de base et d'accès à l'eau potable, les constructions sont de piètre qualité et les habitants ne possèdent pas d'un statut de résident légal.*²¹ Même si cette vision paraît plus large que la première, elle ne dénote pas toute la complexité de ce phénomène puisque, comme l'admettent ses auteurs, l'accent est mis plutôt sur les caractéristiques physiques et légales du logement, omettant toute la dimension sociale.

D'autres auteurs essaient de combler cette lacune pour donner une image plus complète. Dans le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, le bidonville

²⁰ cité par Marcel Berrewaerts, *La lutte contre les taudis*, 1970, p. 4

²¹ Définition recommandée par UN Expert Groups Meeting, qui a eu lieu à Nairobi du 28 au 30 octobre 2002, cité dans UN-Habitat, *UN-Habitat, The challenge of slums, global report 2003*, p.12

est décrit par F. Choay et P. Merlin (1996) comme *l'ensemble d'habitations précaires et sans hygiène, généralement faites de matériaux de récupération, dans lesquelles vivent des populations exclues ou mal intégrées dans la société nationale*. En plus du type de construction, ces auteurs mentionnent également la particularité des occupants : *plus souvent insolvables, sans emploi et sans ressources*. L'aspect de légalité (ou illégalité) d'occupation n'est cependant pas mentionné par ces auteurs.

K.S. Sayegh (1987) contribue aussi à la conceptualisation de ce phénomène par sa définition : *“Slum is a building or an area, mainly residential, within a city or a town, characterized by deteriorated buildings, unsanitary conditions, high population densities, faulty arrangement, inhabited primarily by poor, demoralized and social disorganized families living in squalid conditions which are considered to be detrimental to health, safety and morals”*²². Il ressort de cette définition des aspects plutôt négatifs, tant sur le plan physique que socio-économique des logements précaires (danger pour la sécurité, pour la santé physique et psychique, et pour la moralité). Un tel point de vue peut conduire à des mesures répressives pour contrer le développement d'un tel type d'habitat.

Bien connu dans le domaine de recherche urbaine dans les PED, D. Drakakis-Smith, quant à lui, tient à distinguer deux formes : *slum* et habitations des squatters (*squatter settlements*). Ces dernières sont étroitement liées avec des qualificatifs « spontané » et « incontrôlé » ; en d'autres termes, ils reflètent l'aspect illégal de l'occupation, surtout à l'égard du pouvoir public. Tandis que le *slum* est relatif à la nature d'un environnement habité, à un mode de vie. C'est là où habitent *“the poorest of the poor, the unemployed, the un-skilled and illiterate, and often alcoholic, the vagabond and the delinquent... the slum and its inhabitants have both reached dead-end situation... a refuge of ultimate destitution”*²³. Cette citation nous expose une image très sombre de l'habitat précaire, un peu à l'image

²² Kamal S. Sayegh, *Housing – a multidisciplinary dictionary*, 1987, p.502

²³ A. Portes, cité par Drakakis-Smith, *Urbanisation, housing and the development process*, 1981, p.83

de la définition de K. Sayegh, excluant totalement les aspects positifs de ces établissements et de ses occupants.

Dans la même veine, B. Granotier tente aussi de faire la distinction entre les types d'habitat précaire. Alors que le bidonville, souvent périphérique, s'enracine déjà dans la ville, la zone de squatters est récente, instable, illégale et située en sein du tissu urbain. Les liens sociaux entre les squatters sont encore distendus, la vie communautaire y manque de maturité. Granotier souligne toutefois qu'entre le bidonville stable et améliorable, le taudis socialement dans l'impasse et les colonies de squatters, les cas intermédiaires sont très nombreux²⁴.

Finalement, on parle également d'habitat *non-intégré* ou *sous-intégré*, lorsque l'accent est placé sur la dimension socio-économique, la carence en équipements collectifs, et surtout sur les relations entre ces quartiers et le reste de l'agglomération et les effets ségrégatifs qui peuvent s'ensuivre. De nombreux chercheurs utilisent aussi les termes d'habitat *spontané* ou *informel*, qui évoque davantage le caractère désordonné des quartiers, tout comme l'aspect de l'exploitation informelle du terrain. Alors que le terme d'habitat *non-réglementé* se réfère plutôt à l'absence de procédure légale dans l'acte de construire et, assez souvent, dans celui d'occuper le terrain et de le subdiviser. C. Chaline admet toutefois que « *la terminologie, concernant les types d'habitat échappant aux processus de production considérés comme normaux et licites, est à la fois diverse et confuse, exprimant d'ailleurs l'extrême disparité des situations* »²⁵

Face à la diversité de terminologies, nous avons opté pour la notion de « *précaire* » (quartiers précaires ou habitat précaire) pour qualifier l'objet de notre étude car, comme l'a constaté R. Blary, la précarité *est en effet vécue sous toutes*

²⁴ Bernard Granotier, *La planète des bidonvilles*, 1980, p.99

²⁵ Claude Chaline, *Les villes du monde arabe*, 1996, p.96

ses formes dans tous ces types de quartiers²⁶. Elle se manifeste dans tous les aspects du logement :

- *L'aspect physique* s'explique dans la mesure où l'habitat précaire couvre un large éventail allant des logements n'ayant pas de confort minimum aux baraques en planches avec l'aspect extérieur délabré. La qualité de la construction et des matériaux utilisés présente l'élément le plus visible de l'état précaire de ces formes d'habitat.
- *L'aspect environnemental* se démontre dans l'absence de tous les équipements publics et les aménagements minimaux. L'accumulation des ordures et la stagnation des circuits d'eau contribuent, entre autres, à la dégradation du milieu naturel. L'insuffisance en matière d'assainissement et d'hygiène s'aggrave parfois par les pratiques relatives à l'évacuation des ordures et au mode de stockage de l'eau. En outre, les sites occupés sont particulièrement dangereux à cause de la présence de risques naturels (zone inondable, versant raide de colline, ravin, littoral marécageux) ou de chemins de fer, de lignes électriques haute tension qui mettent en péril la sécurité des habitants.
- *L'aspect juridique* résulte du fait que ces espaces sont construits sans aucun titre, souvent en contravention de tous les règlements d'urbanisme. Leurs occupants comprennent, pour la plupart, des « propriétaires » sans titres officiels de propriété qui fonctionnent « par accord verbal » avec les locataires. La précarité des statuts d'occupation est, entre autres, une source de mauvaises conditions de vie des quartiers précaires. D'une part, avec le statut non-conforme à la loi, les habitants n'ont pas la chance d'obtenir les services divers de la ville. D'autre part, la menace permanente d'éviction ne les encourage pas à investir pour améliorer leur logement ou pour aménager leur quartier. Un cercle vicieux se produit et n'aide guère à l'amélioration de la situation.

²⁶ Réjane Blary et al., *Gestion des quartiers précaires, à la recherche d'alternatives d'aménagement pour les exclus de la ville*, 1998, p.4

- Finalement, *l'aspect social* s'exprime compte tenu du fait que ces habitants sont difficilement reconnus par les pouvoirs publics, ainsi que par d'autres populations de la ville. Associés aux appellations « informelles, illégales », ils sont privés de certains droits de citoyen et vivent dans l'angoisse constante d'expulsion.

Cela nous approche d'une réalité : au-delà de la diversité spatiale et socio-économique, ces quartiers sont, avant tout, des espaces de précarité dans lesquels les habitants partagent des conditions de vie particulièrement difficiles. Un regard de près sur les caractéristiques résidentielles et socio-économiques de ces zones précaires nous permet de dégager leur fonctionnement et les particularités de leurs résidents.

II.2. Structure résidentielle et socio-économique des quartiers précaires

Comme on a pu constater, quels que soient leur nom et leur définition, les zones d'habitat précaire partagent certaines caractéristiques communes : la forte densité de population, la promiscuité, la construction rudimentaire et les activités économiques informelles. Toutefois, une diversité de forme et de nature dans cet ensemble de précarité est un fait à reconnaître. Chaque quartier a son histoire de naissance, son évolution et ses caractéristiques physiques, en ce qui concerne la taille, l'emplacement, la densité et la forme des constructions, qui en font son unicité. Son évolution et son caractère social diffèrent encore davantage, dépendant du contexte où il se trouve. Mentionnons tout d'abord les modes de formation des quartiers précaires.

II.2.1. Formation des quartiers précaires

Bien que l'exode rural soit vu comme la première source de la création des quartiers précaires, les modes de formation de ces quartiers varient d'un à l'autre. Tantôt les nouveaux arrivants s'installent clandestinement dans les terrains vides, à l'intérieur du tissu urbain ou dans les zones périurbaines, tantôt ils viennent dans les quartiers centraux taudifiés où la densité exerce une grande pression sur les services publics. Dans un cas comme dans l'autre, l'environnement qui les

accueil est tellement dégradé qu'il accentue davantage le contraste entre les quartiers précaires et le centre-ville en cours de se moderniser.

On aborde souvent le problème du logement précaire en prenant comme critère la non-conformité aux lois et aux règlements urbanistiques. Les quartiers précaires sont le produit d'une occupation illégale du sol dans les secteurs considérés comme inutilisables ou difficiles à exploiter. D'après B. Granotier (1980), le schéma le plus classique est celui de la création des *barriadas* autour de Lima à la fin des années 40 et au début des années 50. Parmi des terrains publics, une zone particulière était choisie à l'avance, puis l'invasion des squatters, que cet auteur qualifie *soigneusement préparée, presque planifiée*, se produisait. Pendant la nuit bien sûr, pour éviter l'opposition des forces de l'ordre. Tout s'est passé très rapidement et le lendemain des centaines de personnes se sont déjà installées sur un terrain qui était vide à la veille.

C'est ainsi qu'est né le nom des *gecekondu* turcs (maisons bâties en temps d'une seule nuit). Le même scénario peut être observé dans de différentes villes, comme à HCMV, et se multiplie au cours des dernières années. Souvent, ce sont des sites dangereux qui sont choisis et les risques d'éboulement, d'inondation, de glissement de terre y sont grands. Les désavantages topographiques empêchent parfois l'installation des réseaux de services et tout effort de vitaliser de ces sites. À noter qu'une grande partie de terrains sur lesquels se développe l'habitat précaire est les terres publiques : 60% des squatters de Manille occupent les terres publiques; cette proportion atteint 90% à Karachi, 56% à Kuala Lumpur et 50% à Bangkok²⁷.

Les colonies de squatters *jhuggi-jhonpri* de Delhi nous fournissent un autre exemple de la formation des quartiers précaires. Ce n'étaient au départ que des abris temporaires pour les travailleurs de construction qui venaient de l'État voisin de Rajasthan. Tout était légal, il existait même les normes officielles pour l'installation des locaux provisoires pour les travailleurs de construction. Une fois

²⁷ Alain Durand-Lasserve, *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde*, 1986, p.21

le chantier achevé, les abris temporaires ont parfois été démolis, mais souvent ils ont subsisté et se sont développés en quartiers précaires où vivent un grand nombre de familles pauvres. Ce mode de formation des quartiers précaires est aussi remarqué autour des parcs industriels, des grands chantiers de construction dans d'autres pays.

Suite à leur implantation, les squatters peuvent transformer progressivement leur statut d'occupation. Les premiers occupants deviennent des « propriétaires », qui revendent ou louent, entièrement ou partiellement, leur logis aux nouveaux arrivants. L'hébergement gratuit devient de moins en moins pratiqué, remplacé par la location à l'intérieur des zones d'habitat précaire. A. Durand-Lasserve (1986) remarque qu'à Kuala Lumpur, dans plusieurs cas, le système locatif passe par l'entremise des intermédiaires. Ceux-ci louent les terrains des propriétaires absentéistes, puis y construisent les logis qu'ils sous-louent aux migrants. Parfois, ils acquièrent des terrains dans des zones non constructibles et les lotissent pour les revendre ou les louer à des familles à faibles revenus. Ces « lotisseurs clandestins », car en effet, c'est eux qui décident le plan de lotissement pour les quartiers populaires, parfois jouent en même temps le rôle de l'agent de placement, dont le travail est de tenir les habitants au courant des demandes de main-d'œuvre ou, inversement, chercher des offres correspondant aux besoins des employeurs.

Illustration 1: Quelques formes d'habitations précaires



Vue de la ville depuis une favela située sur la pente d'une colline (Rio de Janeiro, Brésil)



Senen – quartier précaire installé au côté des chemins de fer (Jakarta, Indonésie)



Quartier des squatters établi au côté une zone industrielle (Urumchi, Chine)



Quartier précaire implanté au bord d'une décharge publique (Luanda, Angola)

Source : www.panos.uk.co



Maisons sur pilotis envahissant la surface d'eau (Ho Chi Minh Ville, Viet Nam)



Habitations flottantes sur les cours d'eau de Ho Chi Minh Ville, Viet Nam

Cliché : Ngo Thanh Loan

Comme mentionné ci-dessus, la notion d'habitat précaire désigne non seulement des quartiers clandestins, mais aussi les habitations conventionnelles dont le fonctionnement n'est plus adapté. Sous pression de la haute densité les quartiers populaires se détériorent et se transforment rapidement en taudis.

Dans ce type de taudification, on peut citer, entre autres, la dégradation des logements sociaux ou collectifs. Faute d'investissement pour les entretiens et réparations, les bâtiments collectifs sont menacés de s'effondrer par suite de leur vieillesse. Même dans les pays de l'économie planifiée, le phénomène de taudification est souvent constaté dans les habitations collectives de faible qualité, construites par l'État. La transformation des logements collectifs afin d'avoir plus d'espaces habitables ou une place de travail n'est pas l'exception. On assiste à des scènes où les logements entiers sont installés sur la toiture – terrasse d'un immeuble collectif comme l'illustre le cas de Phnom Penh, Cambodge. À Hà Nội, l'accroissement de l'espace habitable est un besoin essentiel dans les logements peu ou pas rénovés depuis leur construction. Plusieurs ménages se partagent un logement, même dans les immeubles collectifs réservés aux fonctionnaires de l'État. Dans les plus anciens immeubles collectifs construits dans les années 1960, les appartements ne disposent pas de cuisine, ni de toilettes. Plusieurs ménages ont donc construit une nouvelle pièce à l'extérieur de l'immeuble, donnant sur la façade ou l'arrière. Les ajouts déforment peu à peu l'image du quartier et fragilisent la structure des bâtiments (voir Illustration 2). Selon le Service des Ressources, de l'Environnement et du Logement de Hà Nội, 33 quartiers collectifs sont en état de dégradation avancée, parmi lesquels 23 immeubles composant de 460 unités de logement ont besoin d'interventions immédiates²⁸

À HCMV, les inspections récentes donnent des chiffres aussi alarmants : 81 sur 89 immeubles collectifs dans le district 1 sont gravement détériorés, de même pour 37 sur 52 immeubles collectifs de districts 10. Dans le district 6, on recense 37

²⁸ Tran Phuong Hao, *Espaces publics dans les immeubles collectifs : situation et solutions*, août 2005 (en vietnamien)

immeubles taudifiés, dont cinq risquent de s'effondrer en tout temps. Malgré ce danger, les occupants de ces sites, qui ne peuvent trouver un autre logement, s'obstinent à demeurer sur les lieux²⁹

Illustration 2 : Taudification des quartiers populaires



Transformation des quartiers populaires à Hà Nội

Source : R. Parenteau et al., 1997



Le bloc S de l'immeuble collectif Nguyễn Kim (district 10, Ho Chi Minh Ville) en état de détérioration avancé

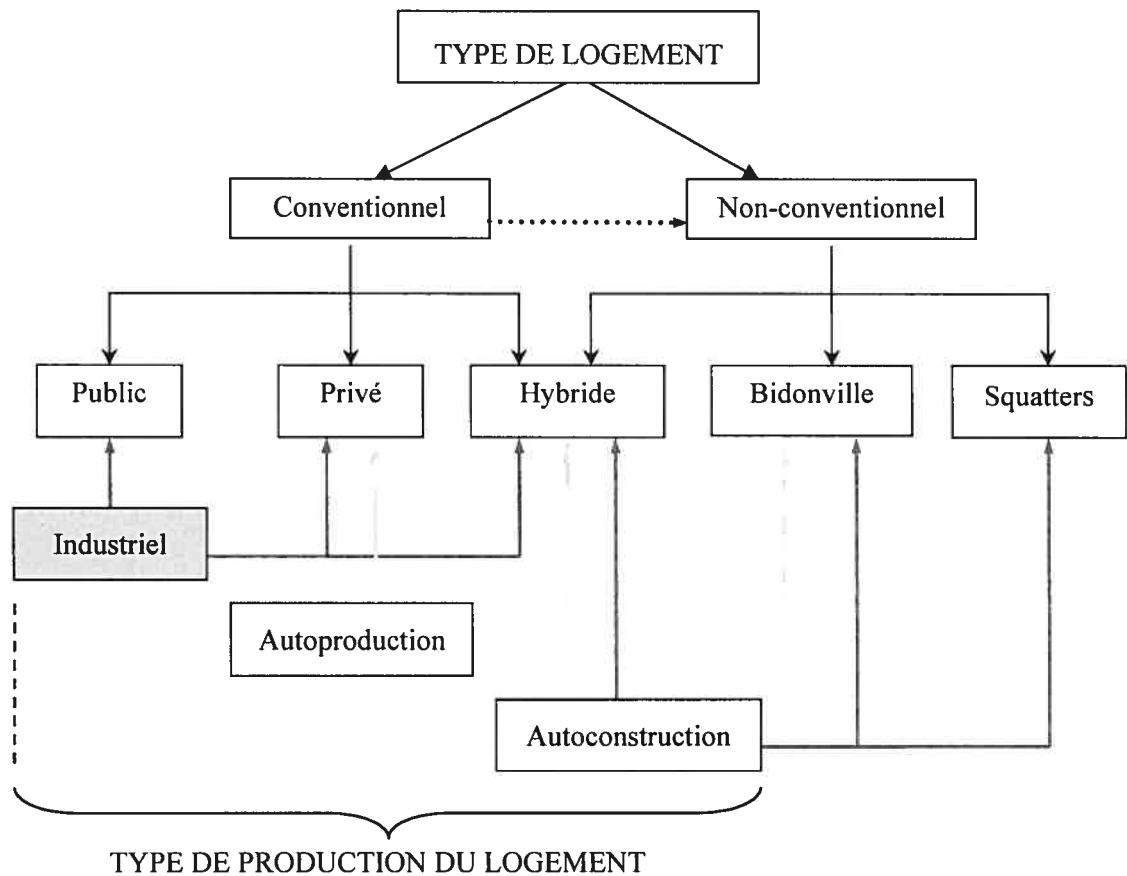
Source : Tuoi Tre online, le 27/12/2004

²⁹ Journal Tuoi Tre online, le 27/12/2004 (en vietnamien)

Un autre élément qui permet d'expliquer ce type de taudification c'est l'abandon volontaire des vieux quartiers au profit du développement des nouvelles zones résidentielles, surtout quand la ville dispose d'autres terrains constructibles. Toutefois, avec la pression foncière actuelle dans les villes en développement, ces vieux quartiers taudifiés disparaissent progressivement au profit de vastes opérations de rénovation et de revalorisation urbaine.

La lecture sur le thème d'acteurs fonciers et immobiliers nous permet d'identifier également des filières de production du logement pour les familles pauvres en milieu urbain. Chaque filière se caractérise par le type d'acteurs qui la domine, par des pratiques, des objectifs et leur logique d'intervention. La Figure 2 illustre, d'une autre manière, la part des habitations précaires dans l'ensemble du parc immobilier urbain. Nous tenons à spécifier que par « autoproduction » nous entendons une forme de production privée qui utilise les techniques simples peu mécanisées et qui embauche des travailleurs formés sur le tas. Le producteur travaille parfois comme sous-traitant de grandes entreprises de construction, étatiques ou privées, mais souvent à son propre compte en se chargeant des constructions peu sophistiquées et/ou des réparations majeures.

Figure 2 : Place de l'habitat précaire dans l'ensemble des habitations urbaines



Adaptation des sources diverses : Ngô Thanh Loan

II.2.2. Profils des quartiers précaires et de leurs habitants

La première remarque concerne les infrastructures, on observe souvent que les quartiers précaires sont peu ou pas raccordés aux réseaux urbains fondamentaux. Une grande partie de la population des quartiers précaires se trouve affectée soit par les carences des réseaux de services urbains, soit par le dysfonctionnement ou la dégradation des services offerts. Il s'agit pour ces citoyens de s'adapter aux difficultés rencontrées sans pour autant se résigner aux aléas de cette quotidienneté. En 2001, UN-Habitat en collaboration avec le gouvernement du Kenya, le Bureau central des Statistiques et le Nairobi City Council ont recensé quelque 150.000 personnes vivant des quartiers précaires à Nairobi, parmi eux 85

– 90% n’avaient pas accès aux équipements sanitaires, 60% vivaient dans les logements comportant une seule pièce et presque tous continuaient à utiliser du charbon ou du bois ou de la paraffine pour cuisiner³⁰. De même, une évaluation rapide effectuée en 1998 dans un quartier précaire au district 6 à HCMV, a recensé que 60,9% de foyers interrogés faisaient usage des latrines publiques³¹. L’évacuation inadéquate des déchets humains, associée à l’absence de drainage et à l’insuffisance de l’eau propre entraîne la propagation de maladies contagieuses.

Le bidonville de Chalco à Mexico

« Si l'enfer ouvrait une succursale au Mexique, il exposerait ses grils au soleil de Chalco. C'est au sud de la capitale un immense terrain vague bordé d'un lac insalubre, une décharge humaine où s'entassent 400.000 familles, paysans sans terre et citadins sans toit. Les rares véhicules en marche soulèvent une poussière âcre, car ici, bien que Mexico soit en vue, les chemins caillouteux, ne sont pas asphaltés... un égout à ciel ouvert traverse l'endroit, mais l'eau courante relève encore du miracle.

Les *pipas* (camion-citerne) du gouvernement sillonnent les rues en tressautant, recrachant sur la piste une partie de leur chargement... Les femmes se précipitent avec de grands seaux. Tout à l'heure les privés vendront l'eau deux fois plus chère. Un bidonville, une *ciudad perdida* (cité perdue), disent les autochtones. L'électricité a été installée il y a cinq mois, après quinze ans de nuits noires et une clinique payante vient d'ouvrir. Une classe de petits se tient sous une tôle de fortune. La dénutrition évidemment... »

Eric Fottorino, Cités perdues, dans Le Monde - dossiers et documents, No 185, 1991

Quant à la structure spatiale, les quartiers précaires résultent d’une croissance spontanée, ce qui explique le plan irrégulier et le déficit en infrastructures. L’auto-construction et le manque de moyens financiers sont des causes principales qui

³⁰ UN-Habitat, *The challenge of slums – global report 2003*, p.13

³¹ DU Phuoc Tan, *Housing status on the main Tan Hoa Lo Gom canal in district 6, Ho Chi Minh City (50m from canal bank) – quick assessment*, November 1998, p.13 (document interne du projet THLG)

entraînent la précarité de l'habitat. Dans les meilleurs des cas, les murs des logements sont cimentés et le toit en tôles. Mais des abris de fortune tels que les huttes en bois, en carton couvert de plastique et les baraques rassemblées avec toutes sortes de matériaux de récupération sont dominants. En plus de la fragilité de ces habitations, leur précarité se manifeste par l'absence d'étanchéité en cas de pluie et d'inondation.

Du point de vue architectural, l'habitat précaire obéit à une logique évolutive. Il s'agit principalement d'une architecture de survie, qui évolue au fur et à mesure que la situation économique s'améliore ; la case de fortune fait place progressivement à une construction en dur, l'extension et l'exhaussement pour occuper le moindre espace. La construction est absente de normes puisqu'elle se réalise dans l'illégalité (par rapport à la pratique normative et réglementaire) et avec peu de moyens³². On observe que la forme sur pilotis est très répandue dans plusieurs PED, de l'Asie à l'Amérique latine et une partie de l'Afrique. Ces quartiers précaires se constituent de baraques sur pilotis reliées par un réseau de passages piétons assez précaires. Il faut noter que si une forme d'occupation peut être dominante, en général plusieurs formes coexistent dans les zones précaires.

Dans les quartiers précaires, la densité de peuplement est très élevée, on y retrouve souvent des familles nombreuses et une proportion dominante de jeunes. La concentration démographique est souvent excessive : à Caracas, certains quartiers d'habitat spontané ont jusqu'à 280.000 habitants au km². Dans les quartiers populaires de la vieille ville du Caire, des densités de 100.000 à 150.000 habitants au km² ne sont pas rares, alors que les quartiers favorisés restent en-dessous de 10.000 habitants au km²³³. À HCMV, certains quartiers populaires centraux supportent une densité allant jusqu'à 80.000 personnes par km². Vivre dans un habitat précaire signifie souvent partager une pièce avec plusieurs personnes, à peine un plancher et un toit qui ne peut empêcher ni le soleil, ni l'eau de pluie d'entrer dans la maison. Ces logements exigus impliquent aussi des modes

³² Serge Letchimy, *De l'habitat à la ville*, 1992, p.27

³³ Raymond Guglielmo, *Les grandes métropoles du monde et leur crise*, 1996, p.151

d'utilisation de l'espace intérieur et extérieur. La maison présente, dans la plupart des cas, un espace multi-fonctionnel (résidentiel et économique) et ses environs proches sont souvent exploités.

L'élément qui permet de regrouper les habitants des quartiers précaires en un seul ensemble c'est la pauvreté absolue. Les revenus très bas et instables les entraînent dans le cercle vicieux de l'endettement. Le manque de formation et de capital les obligent à gagner leur vie comme les travailleurs dans le secteur informel. On recense, dans les quartiers d'habitat précaire, une multitude de petits métiers informels qu'il est difficile de classer selon les catégories socio-professionnelles traditionnelles.

L'influence que peut avoir un logement malsain et surpeuplé sur l'état physique et psychologique des travailleurs est connue. Les tensions, les stress sont les compagnons quotidiens des familles pauvres qui vivent au jour le jour. Dans ces conditions, il est difficile pour un enfant d'être compétitif à l'école lorsqu'il n'a pas une place ni assez de lumière pour apprendre ses leçons à la maison. Dans le cas du Viêt Nam, même si l'éducation est gratuite, les livres et d'autres fournitures ne le sont pas. Bien souvent, la pauvreté milite contre les études pour des filles au profit des garçons. De plus, la précarité physique est souvent associée, à tort ou à raison, aux problèmes sociaux. Aux yeux de beaucoup, la promiscuité des quartiers précaires est jumelée à la criminalité, la violence, la prostitution, les problèmes de jeu, de drogue, d'alcoolisme et de prêts usuraires.

À notre avis, il faut une certaine prudence face à telles généralisations, car il existe des quartiers précaires bien sécuritaires, absents de fléaux sociaux. De nombreux auteurs soutiennent une dynamique appréciable de la culture des bidonvilles prouvée par leurs habitants économes et laborieux (A. Huque, 1982; B. Blanc, 1994; S. Thorbek, 1994; ENDA Tiers-monde, 1999). La littérature sur les systèmes d'épargne (tontine, entraide) qui sont formés spontanément dans les quartiers précaires montre des motifs très dignes de leurs économies : pour le développement de leur petit commerce, l'amélioration de leur demeure ou les études de leurs enfants. D'après ces auteurs, les quartiers précaires représentent un

véritable lieu d'apprentissage de survie et d'adaptation des immigrants, une sorte de « *reception centers* » (Rosser, 1971, cité par A. Huque, 1982). Fournissant non seulement un logement abordable aux nouveaux arrivants en ville, les quartiers précaires constituent aussi un endroit de maintien des relations économiques et de sociabilité, une communauté *dont la liste des fonctions ne peut jamais être complétée* (A. Huque, 1982, p.41). L'observation faite à HCMV nous affirme qu'il existe des quartiers précaires qui jouissent d'une certaine stabilité, soit suite à la légalisation de l'occupation du sol, soit grâce à son intégration sociale dans le milieu.

Enfin, notons que les conclusions superficielles au sujet de la structure socio-économique des quartiers précaires peuvent conduire à des interventions inappropriées pouvant mettre la vie des habitants plus en difficulté. Un examen approfondi de chaque situation permettra de mieux comprendre sa spécificité des lieux, avant que les actions d'aménagement soient élaborées.

II.3. Aménagement des quartiers précaires

Depuis quelque temps, on assiste à une recrudescence des interventions dans le secteur le logement pour les personnes défavorisées. Sous l'étiquette de développement urbain et d'amélioration des conditions de vie des habitants, les autorités municipales mènent des opérations diverses touchant de vastes zones urbaines, dont trois types principaux seront abordés:

- (1) Les programmes de logements pour les familles à faibles revenus,
- (2) Les programmes visant à résoudre les problèmes de précarité y compris l'assistance aux actions locales et populaires
- (3) Les programmes d'aménagement urbain impliquant l'éviction et le déplacement des habitants.

Nous allons décrire, ci-après, quelques traits spécifiques de ces trois types de programme.

II.3.1. Politiques de logement social

Dans les villes en développement, où vit une grande partie de la population dans des conditions précaires, la recherche de solutions est largement tributaire de politiques en matière de logement. Un pays pauvre qui désire résoudre le problème d'habitat de ses agglomérations urbaines se trouve confronté à un dilemme : ou bien l'État subventionne, à fonds perdus, les logements abordables aux pauvres et son budget n'y suffira jamais ; ou bien le gouvernement cherche à amortir ses dépenses, rendant le logement social accessible qu'aux personnes privilégiées.

Souvent dans ces pays, l'État a le quasi-monopole de la production ou contrôle directement cette activité; le résultat est que seul l'État décidait où construire, pour qui, par qui et à quel prix. D'ailleurs, les établissements financiers ne pratiquent pas le crédit au logement dans la majorité des cas, sinon l'obtention d'un prêt est souvent difficile même pour les ménages à revenu moyen.

On peut observer, de temps à autre, quelques initiatives au niveau de la gestion urbaine et des politiques qui peuvent contribuer à la réduction de l'exclusion des citadins pauvres. Pensons, entre autres, aux programmes destinés à garantir un revenu minimal à toutes les familles ou encore à l'établissement des outils fonciers visant à augmenter les possibilités d'accès au logement. Toutefois, force est de constater que les gouvernements des PED ne disposent pas des moyens nécessaires pour répondre aux besoins de logement grim pant dû à la pression démographique.

Parmi les PED, certains ont plus ou moins réussi à établir un système durable pour assister les familles pauvres dans le domaine du logement. La *Gouvernement Housing Bank* (GHB) de la Thaïlande en est un exemple. Établie en 1953, la Banque a pour but de fournir les prêts hypothécaires aux familles à faible et à moyen revenu pour acheter, construire ou rénover leur maison. Elle agit également comme une agence de développement immobilier. En 2002, ses prêts représentent 39,2% du total des prêts hypothécaires pour le logement de toutes les institutions financières en Thaïlande; grâce à ces prêts plus de 2 millions de bénéficiaires ont

pu acquérir une maison³⁴. Bien qu'elle soit la seule banque qui se met à la disposition des familles pauvres, son fonctionnement formel écarte l'accès aux plus démunis, surtout à ceux qui n'ont pas un statut de résidence reconnu.

Dans les pays à économie planifiée ainsi que dans ceux qui ont renoncé récemment à la planification centrale comme le Viêt Nam, les décideurs considèrent de plus en plus le logement comme un bien échangeable et non plus comme un bien social dont la production et la redistribution sont gérées uniquement par les pouvoirs publics. Les gouvernements sont désormais conscients que le secteur du logement ne peut échapper aux lois du marché. Une réévaluation de la valeur de la terre en fonction du prix du marché constitue un élément crucial des changements politiques concernant le secteur du logement. L'approbation du titre de propriété privée d'une partie du parc immobilier étatique (la terre reste toutefois un bien public) est parmi les mesures visant la réduction des subventions à l'entretien et la promotion des améliorations du logement par leurs occupants. La reconnaissance du droit de transfert des biens immobiliers a cependant ouvert la porte à la spéculation, un nouveau problème que rencontrent ces économies en transition.

Enfin, il faut mentionner une certaine tendance de laisser-faire répandu dans tous les PED vis-à-vis de la production de logements à bas prix, sous l'effet des politiques de développement économique, et de la faiblesse du système politique et social. Malgré l'aggravation du problème de logement pour les pauvres, la solution demeure souvent l'affaire des pouvoirs locaux, surtout suite au renforcement du discours de la décentralisation et au retrait de l'État-providence

II.3.2. Les politiques de lutte contre l'habitat précaire

À côté des politiques de logement pour les personnes à faible revenu, les interventions directes au niveau des quartiers précaires retiennent de plus en plus l'attention des autorités publiques. Face aux diverses situations d'irrégularité, en

³⁴ Source : www.ghb.co.th

fonction des situations politiques et des intérêts en jeu, l'attitude des pouvoirs publics varie beaucoup : soit la répression, soit le laisser-faire, soit des actions de revalorisation des zones précaires.

Si les deux premières stratégies d'intervention se montrent incapables d'éliminer ou réduire le problème de précarité urbaine, la dernière ouvre les pistes à explorer. À notre point de vue, elles sont positives dans le sens qu'elles tentent de donner une certaine sécurité foncière et/ou résidentielle aux occupants, ce qui à la fois réduit l'exclusion des pauvres et motive ces derniers à prendre en charge l'amélioration de leur cadre de vie. Nous considérons ici deux grandes tendances, à savoir la régularisation et la réhabilitation des quartiers précaires.

II.3.2.a. Régularisation

Le processus de régularisation est le fruit d'une reconnaissance de la progression et de l'importance des quartiers clandestins, qui fait en sorte que la reprise de contrôle ou la démolition paraissent impossible. L'idée est d'octroyer le statut légal (régularisation judiciaire) et fournir les équipements et les infrastructures de base pour rendre les logements plus vivables.

G. Payne (2002) a tiré d'une étude internationale menée dans 16 pays les six différentes formes de la régularisation :

- (1) *Permis d'occupation temporaire* : appliqué à Nairobi afin de promouvoir une utilisation efficace des terrains publics vacants. Le permis est alloué annuellement en autorisant les constructions semi-permanentes, résidentielles ou commerciales. L'avantage de ce système est que les procédures administratives sont simples, les normes de construction sont flexibles et les autorités publiques conservent le contrôle sur les terrains. Cependant, son application n'est valable que dans les villes où des terres sont sous-utilisées.
- (2) *Location temporaire* : À Bangkok, Thaïlande, les propriétaires fonciers et les groupes de personnes à faibles revenus ont opté pour un système qui paraît bénéfique aux deux parties. Les personnes à faible revenu peuvent

louer les terrains non-exploités à prix abordable en signant une entente avec le propriétaire stipulant qu'ils s'engagent à libérer le terrain quand ce dernier décide d'y investir. Bien que la plupart de ces arrangements soient informels, ce système est reconnu par les autorités locales qui, dans une certaine mesure, mettent les locataires en contact avec d'autres propriétaires à la fin du contrat pour assurer ainsi qu'ils puissent trouver un autre logement.

- (3) *Garantie communautaire* : très courante dans les villes secondaires du Kenya, cette forme de régularisation vise à donner le titre de propriété de la terre à un regroupement, dont les membres peuvent y louer à long terme une parcelle pour construire leur maison. Les objectifs de la garantie communautaire sont de mobiliser les forces collectives, de conserver la terre sous un simple titre foncier et de limiter la spéculation. Cependant, la contrepartie de ce système concernant l'impossibilité de transférer les biens, décourage les investissements des membres de la communauté.
- (4) *Système de « anticredito »* (contre le crédit) : très connu en Bolivie, ce système permet au propriétaire de recevoir l'ensemble de son loyer à l'avance et au locataire d'occuper sa maison ou son terrain pour une période convenue (habituellement deux ans). À la fin de ce terme, le locataire peut soit prolonger le contrat, soit rendre la maison au propriétaire et recevoir le même montant qu'il a initialement déposé. Le gouvernement bolivien a légalisé ce système, afin d'assurer la sécurité des deux parties face à la croissance de l'inflation, mais aussi pour imposer des taxes sur cet échange.
- (5) *Titre d'occupation par possession des documents requis* : dans plusieurs pays comme l'Inde, la Colombie ou l'Égypte, l'occupation est reconnue lorsque l'occupant peut fournir les documents requis comme reçus de paiement des taxes immobilières, les factures pour services publics, le carnet de vote, etc. Avec ce système, qui reconnaît aux titulaires certains droits sur leur logement, les autorités publiques entendent stimuler les habitants à investir dans l'amélioration de leur logement, tout en se

réservant le droit d'effectuer les aménagements jugés nécessaires, pouvant aller jusqu'à l'éviction.

- (6) *Certificat de droits* : introduit au Botswana pendant les années 1970s, il fournit au détenteur le droit d'utiliser le terrain qui appartient à l'État. Le certificat peut être renouvelé après une période fixée par l'État sous condition de paiement des frais d'inspection et d'enregistrement³⁵.

On retrouve également les deux dernières formes au Viêt Nam. Cependant, le droit d'utilisation du sol s'applique à tous les habitants, la terre étant toujours considérée comme un bien public. Par contre, dans les zones précaires, le paiement des services peut être utilisé, dans certains cas, comme une preuve qui confère un statut de résidence.

II.3.2.b. Réhabilitation

Cette forme d'intervention publique en milieu urbain consiste en la réalisation de grands travaux d'infrastructures, d'assainissement et de transport afin d'améliorer les conditions de vie des habitants. Elle est aussi connue sous d'autres noms tels que *rénovation* ou *revitalisation* des zones précaires. Les actions principales sont l'apport des infrastructures manquantes et l'installation des réseaux techniques afin d'améliorer les conditions de vie des habitants.

Le *Kampung Improvement Program* (KIP) de l'Indonésie est parmi les programmes de rénovation les plus connus de ce genre. Dans ce cas, le gouvernement reconnaît que la démolition des *kampungs* est socialement inacceptable et économiquement impossible. De plus, il accorde l'assistance à tous les résidents, indépendamment de leur statut d'occupation. Le succès du KIP mise sur l'amélioration des conditions de vie dans les milieux occupés, avec un faible coût d'investissement.

³⁵ Geoffrey Payne, *Secure Tenure for urban poor*, presented at Round Table seminar organised by Cities Alliance, Washington DC, 23 May 2002

On reproche toutefois à ce programme de dépendre entièrement de la subvention de l'État et d'omettre la question d'entretien des travaux de réhabilitation. Après la réalisation, les infrastructures sont placées sous la responsabilité du service respectif de la ville. Toutefois, ce dernier ne se préoccupe pas toujours de maintenir les nouvelles installations en bon état. D'ailleurs, ces opérations, qui apportent sans doute les meilleures conditions de vie aux habitants, ont des effets souvent contradictoires sur l'espace aménagé. Nommons, entre autres, l'augmentation des charges locatives, la transformation du mode de vie des habitants. En plus, la valorisation du sol se solde souvent par le départ des populations les plus pauvres, qui revendent leur terrain pour en tirer un profit cherchant ailleurs un logement répondant à leurs moyens.

II.3.3. Les projets d'aménagement urbain

Certaines opérations d'aménagement ne visant pas directement des citadins pauvres, touchent également les quartiers précaires. L'expansion urbaine ne requiert pas seulement la réorganisation des surfaces déjà occupées mais demande aussi des terrains additionnels. On évacue alors les gens afin de rendre les terrains disponibles, pour réaliser des travaux d'infrastructures ou implanter des entreprises, pour embellir la ville ou remettre le contrôle dans les zones considérées dangereuses.

A. Durand-Lasserve (1987) a distingué trois formes de projets d'aménagement qui impliquent différentes dimensions de démolition :

- *Rénovation*: l'ensemble des travaux qui exige la démolition de tout un secteur urbain pour les constructions entièrement neuves. En conséquence, tous les habitants doivent être évacués.
- *Restructuration*: l'opération vise à faire de l'ordre dans une zone urbaine non planifiée, incluant si nécessaire la destruction d'une partie du quartier, le reste étant conservé et restauré. L'évacuation n'implique qu'une partie de la population.

- *Réhabilitation*: les travaux visent à rendre à un immeuble ou un quartier des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en conservant les structures architecturales majeures. Pas ou peu d'évictions sont impliquées³⁶.

Cet auteur a remarqué que les opérations de rénovation dans les années 1970 étaient souvent répressives ou discriminatoires, pouvant aller à l'abandon pur et simple du secteur d'habitat destiné aux personnes à bas revenus ou parfois à la suite des programmes publics qui se sont avérés coûteux et d'une portée très limitée.

D'autre part, on constate souvent que quand la réalisation des projets d'aménagement urbain nécessite l'éradication des quartiers résidentiels, c'est des zones non-régularisées qui sont les premières à être touchées. À Bangalore par exemple, alors que les investissements publics pour les infrastructures visent à augmenter la sécurité et le confort dans les nouveaux quartiers résidentiels de luxe, la municipalité n'hésite pas à envoyer les bulldozers pour éradiquer les maisons de fortune, au nom du « *civic modernization clean-up program* ». Bien que les travaux d'assainissement et d'installation des réseaux techniques nécessitent un certain nombre de démolitions, la relogement des personnes affectées n'est pas toujours intégrée dans la planification. Nous reviendrons sur cette question dans le chapitre qui suit.

III. Participation populaire contre la précarité

Les efforts des gouvernements sont complétés simultanément par une dynamique populaire de survie et d'amélioration des conditions de vie. On s'attend à une réponse par le bas, une solution au niveau local qui est moins coûteuse et mieux adaptée à la situation locale. Les actions populaires ont contribué à changer

³⁶ Alain Durand-Lasserve, *Rénovation, restructuration et réhabilitation*, dans Nicole Haumont, Alain Marie (éd.), *Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement*, tome 1, 1987, pp 213-222

l'image des zones précaire dans les villes en développement et à la reprise de conscience sur le rôle des acteurs locaux et communautaires.

III.1. Approche participative dans le domaine de l'habitat

Pendant longtemps, plusieurs croyaient que les classes populaires se trouvent dans l'impossibilité d'améliorer leurs conditions de vie par elles-mêmes. Pour cette raison, les actions dans le domaine d'habitat étaient uniquement réservées aux décideurs politiques, spécialistes et techniciens d'aménagement, qui étaient les seuls ayant les compétences de définir les besoins de toute la population.

La notion de participation dans le domaine de l'habitat est née en réponse à la première crise urbaine des années 1950-1960 (A. Durand-Lasserve, 1989). Cette crise a contribué largement à la formation d'une théorie de l'auto-construction, avant qu'on parle de participation populaire. Il s'agissait d'une réaction de la population pour faire face au retrait de l'État dans le secteur du logement pour les pauvres. Il convient de souligner que l'auto-construction dans les années 1970 n'avait pas encore de vision de l'autogestion active qui s'appuie sur des formes novatrices d'organisation communautaire et la démocratisation dans la prise de décision. Il s'agissait plutôt d'actions spontanées et séparées pour répondre aux besoins immédiats de la communauté.

J. Turner, un partisan de la production autonome de l'habitat, a donné beaucoup d'appui à la théorie de promotion des ressources locales pour réhabiliter des zones d'habitat précaire en alternative à la réalisation des projets coûteux d'éradication. Il voit dans l'auto-construction la mobilisation des ressources locales inépuisables, telles que l'imagination, l'initiative, la responsabilité, la compétence, et les matériaux et outils disponibles sur place.

Cependant, la vision de Turner n'est pas partagée par l'ensemble des chercheurs et des professionnels. Certains auteurs, dont R. Coulomb (1996), conçoivent la promotion de l'auto-construction comme une politique de laisser-faire, *une forme à peine voilée de promouvoir l'auto-exploitation des masses urbaines, de*

*décharger l'État de ses responsabilités et de faire peser sur les populations une grande partie des coûts de la production de leur habitat*³⁷. R. Burgess (1982), pour sa part, note que la vision de Turner n'est applicable qu'à l'échelle locale (production locale, gestion locale). Mais si on la met dans le contexte global du capitalisme, l'autonomie dans le secteur du logement est difficile à atteindre, puisque comme d'autres secteurs économiques, il est soumis à la loi du marché et à l'influence des tendances politiques.

La signification de la participation populaire a changé sensiblement au cours des dernières années grâce à une meilleure compréhension des rapports entre les acteurs urbains. Les actions communautaires, à partir des années 1980, sont élaborées sur la base des activités collectives dirigées avec une certaine autonomie vis-à-vis des appareils de gestion étatique. Dans une certaine mesure, les projets autogestionnaires peuvent aussi être considérés comme un moyen de mobilisation des ressources de main-d'œuvre, de fonds et de compétence organisationnelle des résidents. Un autre côté positif de ces projets, à notre avis, est de mobiliser et d'engager les membres de la communauté dans leurs propres projets visant leur bien-être.

En terminant, si certains auteurs ont mis en doute la capacité de l'autogestion des associations locales, plusieurs exemples démontrent la force des communautés urbaines pauvres comme un moteur de la rénovation des milieux précaires, surtout lorsqu'elles sont motivées et organisées. Nous tenons toutefois à rappeler qu'il ne faut pas voir la participation populaire comme un remède miracle à tout problème. L'engagement de la population, à lui seul, ne peut remplacer des forces institutionnelles et des plans d'actions concertés.

III.2. Initiatives populaires contre la précarité

Parallèlement aux projets visant à promouvoir la participation populaire par l'assistance des autorités publiques, on constate un certain nombre de travaux de

³⁷ René Coulomb, *Pauvreté urbaine et autogestion communautaire à Mexico*, 1996, communication au séminaire de Gestion urbaine dans les PED

réhabilitation du cadre de vie dans lesquels la population locale se prend elle-même en charge. En fait, les initiatives populaires s'organisent autour d'un double enjeu. La revendication des populations démunies d'un droit aux services de la ville n'est pas une simple contestation sur la propriété comme on l'a longtemps cru mais, au contraire, elle se range parmi les stratégies multiformes d'accès à la propriété³⁸. Comme remarque C. Ward : « *Loin d'être des menaçants symptômes du malaise social, ils (les peuplements spontanés) sont le triomphe de l'initiative populaire et une victoire sur la culture de la pauvreté; avec le temps ces peuplements deviennent des banlieues branchées sur tous les services et mettant leurs occupants à pied d'œuvre dans l'économie urbaine* »³⁹.

La communauté Hiệp Thành à HCMV nous donne un exemple par excellence. Situé sur une étroite péninsule de terre entourée par deux bras d'un affluent du fleuve Saïgon, ce quartier se composait des maisons construites sur l'eau avec des matériaux bon marché. Hiệp Thành avait toutes les caractéristiques d'un quartier précaire urbain : la pollution de l'environnement, la pauvreté, la violence des gangs et autres problèmes sociaux au quotidien. De plus, les services municipaux refusaient de desservir ses habitants en raison de leur statut illégal et de leur insolvabilité. Face à cette situation, la communauté s'est réunie pour discuter des actions à entreprendre dans le but d'améliorer la vie économique et écologique du lieu. Grâce à la contribution en espèces et en travail volontaire de chaque membre de la communauté, le projet a pu se réaliser. Un comité exécutif a été élu afin de coordonner les travaux et représenter toute la communauté auprès des autorités locales. L'organisation communautaire a réussi de nombreuses réalisations : arranger un système électrique, installer des bornes fontaines où les résidents peuvent s'approvisionner en eau potable en contribuant aux frais d'installation et aux coûts de l'eau, cimenter et hausser le niveau des ruelles pour éviter les

³⁸ Émile Le Bris, *Culture de la gestion urbaine – de l'universalisme au métissage*, dans J-P Deler, E. Le Bris et G. Schneier (éd.), 1998, p.257

³⁹ Colin Ward, préface du livre *Le logement est votre affaire*, version française de *Housing by people* de John Turner, 1979, p.10

inondations, organiser des groupes de crédit-épargne pour supporter les activités économiques, etc.

Après deux ans, le paysage du quartier a positivement changé, à ce point que les autorités locales commençaient à mettre le contrôle sur les activités de la communauté en déléguant un représentant au comité exécutif. En plus d'intervenir dans les décisions de la communauté, les autorités locales tentaient de formaliser les procédures, ce qui a pour effet non-intentionnel de ralentir les actions communautaires dû à la lenteur de la machine administrative.

En 2000, les vagues d'éviction qui touchaient ce district n'ont pas épargné la communauté Hiệp Thành. Le quartier a été démoli au profit d'un projet de construction d'une nouvelle route, détruisant ainsi les efforts de la communauté⁴⁰. Cet exemple montre encore une fois que l'initiative locale est parfois entravée par des obstacles situés aux niveaux supérieurs.

Pour conclure, rappelons que si l'on parvient aisément à la conclusion que le développement des zones d'habitat précaire est l'une des conséquences du processus d'urbanisation accélérée dans les villes en développement, il est à noter que ces établissements humains ne représentent pas un ensemble homogène. Chaque quartier a sa spécificité en ce qui concerne sa création, son évolution, son caractère physique et socio-économique, ainsi que sa perspective d'amélioration. Force est de constater que les politiques d'intégration ou de réhabilitation des zones précaires sont rarement satisfaisantes, soit faute de ressources financières adéquates ou soit par la difficulté de combiner des stratégies de développement économique, d'aménagement urbain et de développement social pour répondre aux besoins diversifiés de ces populations.

Toutefois, les points communs de l'ensemble de l'habitat précaire, qui sont la dégradation des conditions de vie, tant sur le plan économique qu'environnemental

⁴⁰ Alexandre Closset, *L'initiative populaire et l'amélioration des conditions dans les bidonvilles*, Rapport de stage, Ingénieurs du Monde, EPFL, 1995

et la précarité du statut social des habitants, qui incitent des efforts de tous les acteurs urbains. Dans cette perspective, les exemples ci-dessus mentionnés nous servent de référence pour analyser la situation de HCMV.

Chapitre 2

URBANISATION ET HABITAT PRÉCAIRE À HO CHI MINH VILLE

I. Introduction

Selon le Recensement officiel de la population et du logement en 1999, le Viêt Nam compte 77,7 millions d'habitants. Avec cette population, le pays se trouve au second rang du classement démographique de l'Asie du Sud-Est, loin derrière Indonésie (209,25 millions d'habitants) mais nettement devant les Philippines (74,45 millions) et la Thaïlande (60,86 millions)⁴¹. Bien que le pays soit fortement peuplé, il reste faiblement urbanisé, soit seulement 23,9% de la population vit dans les villes (en 1999). Cependant, on peut constater certaines concentrations urbaines, comme le cas de la ville de Vũng Tàu, qui connaît le plus fort taux d'urbanisation au pays (91%) grâce à son exploitation pétrolière, ses activités portuaires et le tourisme. Elle est suivie par Ho Chi Minh Ville dont 83,5% de la population est urbaine⁴².

L'ouverture économique à la fin des années 1980 a créé un contexte favorable à la croissance des grandes agglomérations urbaines au Viêt Nam. Cependant, les équipements ne suivent pas cette progression de l'espace urbanisé et les déficiences sont multiples (accès à l'eau potable, traitement des déchets, évacuations des eaux usées, embouteillage, etc.). Comme dans d'autres PED, la crise urbaine se manifeste entre autres dans le domaine du logement, et se rend de plus en plus complexe sous l'effet de l'entrée en jeu des forces de marché, de la politique de modernisation, de la croissance démographique accélérée, ainsi que de la libération des mouvements de la population. Les aménagements des centres-villes en faveur des nouvelles fonctions et des activités tertiaires, l'installation des

⁴¹ Données de 1999, tirées de L'état du monde 2001.

⁴² Bureau général des Statistiques du Viêt Nam, Recensement de la Population et du Logement 1999

infrastructures et l'expansion du secteur de logements modernes bousculent fortement la vie des communautés urbaines. Ces opérations sont fréquentes, touchent surtout de vastes quartiers populaires. De plus, le développement rapide de logements privés s'opère dans un climat hautement spéculatif, faute de cadres juridiques (particulièrement dans le domaine foncier), urbanistiques et institutionnels, et pousse les prix fonciers et immobiliers de plus en plus loin de la portée des pauvres.

Vu l'ampleur du phénomène, ce chapitre se limite à un survol du système urbain et des caractéristiques principales de l'urbanisation du Viêt Nam et, spécifiquement de HCMV. En plaçant les problèmes dans le contexte politique et socio-économique du pays, il nous sera possible de comprendre les origines et la nature de l'habitat précaire à HCMV.

II. Caractéristiques du système urbain vietnamien

II.1. Hiérarchie urbaine

II.1.1. Classification des villes vietnamiennes

Si la définition des villes sert d'élément de base pour analyser ou pour comprendre des analyses des phénomènes urbains, la difficulté que rencontrent les chercheurs dans le domaine urbain au Viêt Nam est qu'il manque une définition pertinente d'une unité urbaine. En fait, la définition des villes au Viêt Nam a changé plusieurs fois depuis 1954. Citons en quelques-unes.

Durant la période 1970 – 1985, une unité urbaine était définie comme :

- Ayant plus 2000 d'habitants, dont la majorité de la population active exerçant des activités non-agricoles,
- Ayant une densité plus élevée que celle des zones rurales qui l'entourent,

- Ayant des infrastructures adéquates pour le transport, l’approvisionnement en eau, l’électricité et les autres équipements urbains essentiels répondant aux demandes de l’industrialisation⁴³.

On peut constater que cette définition ne dégage pas suffisamment de précisions et en fait elle répond à des visées, très volontaristes, du pouvoir central de créer un réseau de centres urbains couvrant tout le territoire du pays afin de promouvoir le développement industriel et la défense nationale.

En 1987, après le lancement de *đổi mới*, de nouveaux standards urbanistiques ont été introduits. Une unité administrative est donc définie comme urbaine lorsqu’elle répond à quatre critères, soit :

- Avoir une population égale ou supérieure à 20.000 personnes,
- Avoir moins de 40% de la population active travaillant dans le secteur agricole, public ou privé,
- Avoir la densité de la population et la densité de construction nettement plus élevées que celles de la zone agricole qui l’entoure,
- Avoir un système de services publics et les infrastructures et les autres équipements urbains appropriés⁴⁴

Il ressort de cette définition une augmentation très importante du critère de « population », qui en effet, prend en compte la réalité : un centre urbain ne peut s’établir seulement selon la volonté politique. Il doit avoir une taille assez grande et des infrastructures nécessaires pour prendre en charge des fonctions urbaines autres qu’administratives. Cela a eu pour résultat, de supprimer certains centres urbains définis selon les anciens critères de la liste des villes. Ainsi, un nouveau classement des villes a été également introduit (voir Tableau 1). Selon ce classement, les villes se rassemblant dans la catégorie 1 sont Hà Nội, HCMV et certains grands centres industriels et ports maritimes. La catégorie 2 regroupe des

⁴³ Terry McGee, *The urban future of Viet Nam*, 1995, p.256

⁴⁴ Ministère de la Construction du Viêt Nam, 1987, p.5 (en vietnamien)

chefs-lieux des provinces industrialisées, alors que les villes de catégorie 3 sont plus souvent des chefs-lieux des provinces agricoles. Finalement, on retrouve dans les catégories 4 et 5 les villes beaucoup moins importantes, qui exercent notamment une simple fonction administrative.

En 1990, une autre définition plus explicite a été adoptée par le Conseil des Ministres. Le critère de population a, à nouveau, été fixé à 2000 d'habitants et le classement des villes a également été ajusté (voir Tableau 1)

Tableau 1 : Classement des villes vietnamiennes selon l'indice de population

Catégorie	Population (personnes)		Caractéristique
	1987	1990	
1	Plus de 300.000	Plus de 1.000.000	Très grande ville
2	100.000 - moins 300.000	350.000 – 1.000.000	Grande ville
3	50.000 – moins 100.000	100.000 – moins 350.000	Ville moyenne
4	25.000 – moins 50.000	25.000 – moins 100.000	Ville petite
5	20.000 – moins 25.000	2.000 - moins de 25.000	Centre urbain dans les régions rurales

Source : Ministère de la Construction, 1987 et 1998

Selon cette classification, seules trois villes peuvent se classer dans la catégorie 1, soit Hà Nội, Ho Chi Minh Ville et Hải Phòng. Ces trois agglomérations ont un statut identique de province et se placent sous la direction directe du gouvernement central. Les villes de catégorie 2 sont, pour la plupart, des métropoles régionales dont l'aire d'influence s'étend sur une région économique comprenant plusieurs provinces. Les villes de catégories 3 et 4 sont généralement des chefs-lieux de provinces et de districts. Finalement, les villes de catégorie 5 représentent souvent les centres urbains dans les zones rurales⁴⁵.

⁴⁵ Ministère de la Construction du Viêt Nam, 1999, pp. 24 - 25

Enfin, malgré les modifications depuis la réunification du pays, on constate que la définition des villes vietnamiennes tient compte essentiellement du caractère administratif, alors que leurs fonctions, leur densité des constructions et leur niveau d'équipements attirent peu d'attention. Il faut aussi noter que le critère de population employé dans toutes les définitions mentionnées ci-haut est basé sur la population totale de l'agglomération. Or, la plupart des « villes » vietnamiennes (comme on appelle souvent Hà Nội ou Ho Chi Minh Ville) ont un territoire agricole (les districts ruraux) et une population rurale considérables. D'ailleurs, les changements fréquents de la définition officielle des villes et des limites des unités administratives sont des facteurs de divergence qui se reflètent dans les données statistiques.

II.1.2. Le réseau urbain

Pour mieux comprendre la hiérarchie du système urbain vietnamien, il faut aussi distinguer deux types de classification des villes. Le premier que nous avons présenté dans la partie précédente est basé sur le critère démographique. Tandis que le deuxième divise aussi les villes en 5 groupes, dépendamment du niveau administratif qui les gère. Un résumé du classement des villes selon les niveaux administratifs est présenté dans le Tableau 2.

Tableau 2 : Hiérarchie du système urbain vietnamien selon le niveau administratif

Grade	Caractéristique	Instance administrative	Aire d'influence
I	Villes nationales ⁴⁶	Gouvernement central	Nationale
II	Grandes villes provinciales	Gouvernement provincial	Régionale
III	Villes provinciales de taille moyenne	Gouvernement provincial	Provinciale
IV	Villes des districts	Autorités du district	District
V	Centres urbains dans les régions rurales	Autorités du sous-district	District ou sous-district

Source : Ministère de la Construction 1998

⁴⁶ Nous employons ce terme pour indiquer les agglomérations directement gérées par le gouvernement central

Ces deux types de classement convergent de façon majoritaire, bien que les cas d'exception ne soient pas rares. Par exemple, selon le statut administratif, Đà Nẵng est une ville de grade I (ville administrée par le gouvernement central), mais selon le classement démographique elle est une ville de catégorie 2 (qui a moins d'un million d'habitants).

Actuellement, le réseau urbain du Viêt Nam comprend 569 unités urbaines, dont 4 villes directement gérées par le gouvernement central (Hà Nội, HCMV, Hải Phòng, Đà Nẵng). Malgré la présence des centres urbains dans toutes les régions du pays (Figure 4), la part démographique et économique des grandes agglomérations est toujours prépondérante.

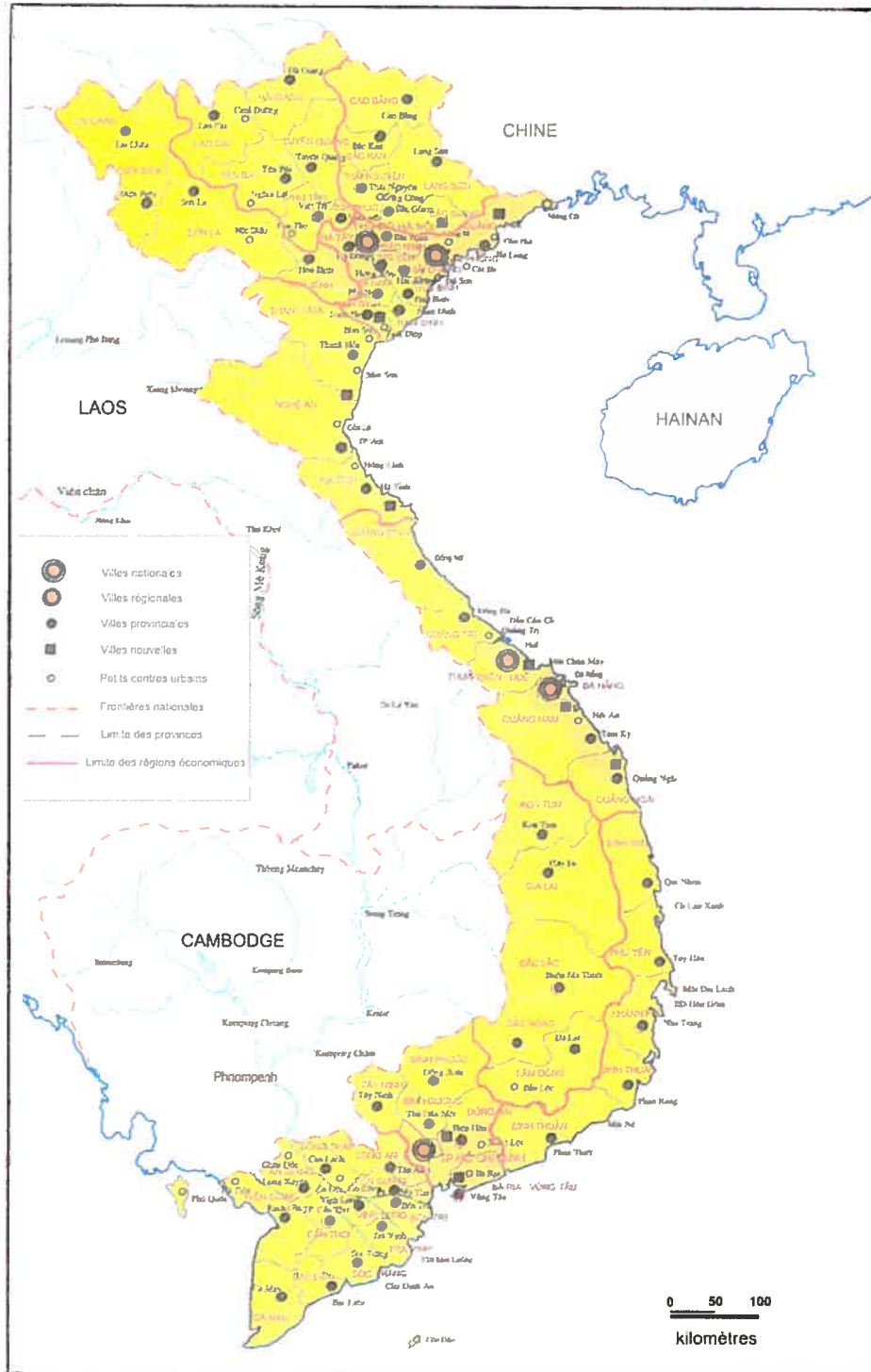
Selon les prévisions du Ministère de la Construction, en 2010, le Viêt Nam aurait plus de 30 millions de citoyens, le nombre d'unités urbaines s'élèverait à 1206, dont la plupart seraient des petites villes de districts (voir Tableau 3).

Tableau 3 : Prévision du développement des centres urbains jusqu'à 2020

	1998		2010		2020	
	Nombre	Population (1000 hab.)	Nombre	Population (1000 hab.)	Nombre	Population (1000 hab.)
Villes nationales	3	4.942	5	12.585	5	20.725
Grandes villes provinciales	11	1.754	11	3.414	11	5.040
Villes provinciales petites et moyennes	47	2.806	45	5.324	50	8.286
Villes des districts	508	5.198	1145	7.717	1867	9.059

Source : Ministère de la Construction, 1998

Figure 4 : Réseau urbain du Viêt Nam



Source : Ministère de la Construction, 1999 - Adaptation : Ngô Thanh Loan

II.1.3. Quelques facteurs de l'urbanisation actuelle

II.1.3.a. Croissance démographique

Selon le Bureau général des Statistiques du Viêt Nam, 21,6 millions de personnes ou 26,3% de la population vietnamienne en 2004 sont urbaines, dont 9,3 % résident à Hà Nội et 22,6 % à HCMV. Alors qu'en 1989, la population urbaine représentait 19,5% de la population totale, ces chiffres montrent une croissance urbaine assez lente. Cependant, comme le constatent D. Drakakis-Smith et C. Dixon (1997), il paraît que la population urbaine au Viêt Nam est sous-évaluée en raison de la définition de la population urbaine. Dans les recensements, on tient compte du domicile permanent et de l'activité économique officielle (agricole ou non-agricole), excluant, de ce fait, un grand nombre de personnes qui vivent et travaillent dans les villes sans un statut reconnu.

Une autre source d'information, bien que souvent utilisée, est aussi contestable : le registre de résidence. Bien qu'il soit en effet pratique courante pour tout résident de s'enregistrer à son sous-district lors de son arrivée et de son départ, il n'en demeure pas moins que plusieurs habitants n'y figurent pas. La faiblesse de ce système fait que de nombreuses personnes ne sont pas apparues dans les chiffres officiels.

En réalité, l'impression générale d'une croissance rapide de la population urbaine, en particulier dans les grandes agglomérations, est bien supportée par le redéveloppement rapide des centres villes, l'expansion des quartiers précaires (surtout à HCMV), l'augmentation du trafic et de la congestion, l'envahissement de la périphérie par les nouveaux logements de toutes sortes. Les estimations non officielles parlent de 9 millions d'habitants vivant actuellement à HCMV, dont 1 à 2 millions de résidents clandestins⁴⁷. L'Office des Statistiques de HCMV pourtant

⁴⁷ Consulat de France à Ho Chi Minh Ville, *S'installer et vivre au Sud-Viet Nam – Présentation générale* (<http://www.consulfrance-hcm.org>)

annonce à un peu plus de 6 millions le nombre d'habitants dans l'agglomération saïgonnaise (2004).

II.1.3.b. La bipolarisation métropolitaine

Quand on parle de l'urbanisation des PED, le phénomène de macrocéphalie est évoqué comme un élément illustratif du déséquilibre du système urbain. Ce déséquilibre se manifeste par une concentration excessive de population, de pouvoir politique et économique dans la première ville d'un pays en comparaison à son écart avec la ville secondaire. Au Viêt Nam, ce phénomène se présente sous la forme d'une bipolarisation métropolitaine : la concentration sur les deux grandes agglomérations est manifestement visible. Au Nord, l'aire métropolitaine de Hà Nội et Hải Phòng, qui regroupe 4,9 millions habitants dont 55% sont urbains (2,0 millions à Hà Nội et 708.000 à Hải Phòng), commande un réseau organisé autour de deux axes : le Fleuve Rouge et la côte. Au Sud, Ho Chi Minh Ville, avec les villes avoisinantes de Biên Hòa et Vũng Tàu, domine l'espace entre le delta du Mékong et d'importantes zones industrielles, drainant vers elles des flux migratoires massifs. À elle seule, Ho Chi Minh Ville représente 7 % de la population totale du pays (avec 5.730.700 habitants en 2004), mais 22,6% de la population urbaine totale⁴⁸.

⁴⁸ Bureau général des Statistiques de Viêt Nam, données de 2004

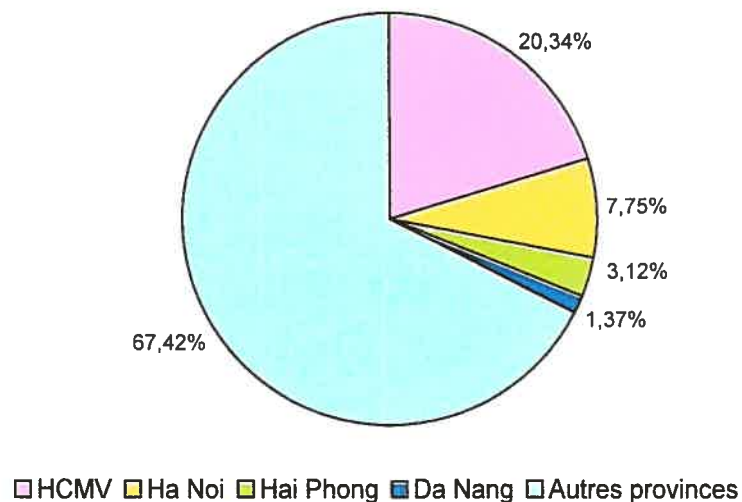
Entre les deux pôles Nord et Sud, les différences importantes existent non seulement au niveau démographique mais aussi au niveau de la concentration des emplois et surtout de la valeur de production. En 2002, HCMV contribue à 20% du PIB de tout le pays. Hà Nội et Hải Phòng ensemble produisent environ 10,9% du PIB. Loin derrière, Đà Nẵng, la troisième agglomération du pays, ne regroupe que 741.100 habitants et contribue à un peu plus de 1% du PIB (voir Tableau 4 et Figure 5).

Tableau 4 : Population et exportation de trois grandes agglomérations du Viêt Nam

2002	Population (1000 habitants)	% de la pop. totale du pays	% de la pop. urbaine du pays	Exportation (millions USD)	% de l'exportation totale du pays
HCMV	5449,2	6,84	22,7	6374,5	20,34
Hà Nội - Hải Phòng	4592,1	5,76	13,3	2125,6	10,87
Đà Nẵng	741,1	0,93	-	249,4	1,37

Source : Office des Statistiques de HCMV, 2002

Figure 5 : Répartition du PIB du Viêt Nam (2002)



Source : Office des Statistiques de HCMV - Graphique : Ngô Thanh Loan

II.1.4. Effets de la réforme économique

Les perspectives de développement urbain doivent être remises dans le contexte de l'ouverture économique suite au lancement du programme de réforme en 1986. Le développement des exportations et la croissance des investissements étrangers sont les signes de l'entrée du Viêt Nam dans l'ère de la mondialisation. Entre 1988 et 1993, les investissements étrangers se sont multipliés par 30⁴⁹. Même à la fin de 1993, malgré la crise financière asiatique qui a entraîné des perturbations économiques, le nombre, la taille et la répartition sectorielle des investissements continuent à évoluer rapidement. Si dans les premières années, les capitaux se concentraient surtout dans les secteurs pétrolier et hôtelier ils sont largement diversifiés depuis 1991, le secteur industriel accueille actuellement 70% des investissements dans des domaines de plus en plus variés (télécommunication, produits chimiques, textiles, construction, etc.).

Le choix de libération de l'économie pose le problème de la capacité de l'État à contrôler les déplacements vers les principaux centres urbains qui, comme Ho Chi Minh Ville, captent l'essentiel des ressorts économiques résultant de la réforme. La politique de redistribuer la population sur tout le territoire a cédé à un mouvement libre vers les grandes villes de forte attraction économique. C'est dans ce contexte qu'évolue le système urbain du Viêt Nam pendant les vingt dernières années.

Dans le domaine de l'aménagement, le Viêt Nam est confronté aujourd'hui à une reconstruction qui s'illustre par la modernisation quasi-simultanée de deux métropoles fortes différentes en termes d'histoire, de fonctions et de modèles de développement économique. Cela ne permet pas au pays de se ramener à une formule unique d'intervention urbaine⁵⁰. Hà Nội, fier de son patrimoine culturel et architectural, veut construire une capitale moderne tout en conservant son

⁴⁹ Vũ Tuấn Anh (1995), cité dans Michel Bassand et al., *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, 2000, p.18

⁵⁰ Charles Goldblum, *Les politiques incitatives dans le domaine de l'habitat en Asie du Sud-Est*, 1994, p.75

caractère traditionnel. La richesse patrimoniale de Hà Nội, reflétée dans les conceptions et la configuration de l'espace dues aux nombreuses influences, du Feng shui chinois de l'ère féodale, à l'architecture coloniale française et celle du modèle soviétique, présente toutefois un défi important pour le choix d'une image représentative de la capitale.

Au Sud, HCMV, la capitale économique du pays, jouissant d'un meilleur niveau d'équipement en infrastructures et d'une plus grande familiarité avec les principes de l'économie de marché – facteur favorable qui fait de la métropole un puissant capteur d'investissements étrangers, se transforme peu à peu à un centre d'affaires moderne. Les édifices en hauteur remplacent graduellement les vieux bâtiments, le choix de modernisation est bien visible.

Illustration 3 : Le centre de Ho Chi Minh Ville au cours de la modernisation



Photo : Ngô Thanh Loan

La partie suivante exposera plus précisément les traits spécifiques du développement de HCMV.

III. Croissance urbaine à Ho Chi Minh Ville

III.1. Aperçu général

Fondée officiellement en 1698, la métropole du Sud du Viêt Nam se développe autour d'un noyau des anciennes villes de Saïgon – Cholon – Gia Định. Sa croissance a été rapide et désordonnée. Pendant la guerre 1954 – 1975, Saïgon était la capitale du régime pro-américain du Sud du Viêt Nam, sa croissance a été stimulée non seulement grâce aux investissements économiques et militaires américains pour y construire une base contre le communisme, mais aussi par l'accueil des flux migratoires venant des zones rurales. Entre 1960 et 1975, la proportion de la population urbaine du Sud vietnamien s'est accrue de 20 à 40%, dont l'essentiel concentré à Saïgon. L'économie urbaine reposait presque totalement sur les États-Unis : la majorité de la population de la ville était employée dans les secteurs des services (60%) destinés à l'administration et l'armée, l'industrie n'occupant que 10% de la population active. De plus, la guerre a créé une situation d'investissements à court terme et une tendance de consommation de biens importés⁵¹.

En 1976, après la réunification du pays, la ville a été baptisée du nom d'Ho Chi Minh et poursuit un développement rythmé par de nombreux événements survenus tant au niveau national que régional. Sous l'égide de la restructuration économique, la première mesure consistait à dégonfler la ville qui, suite à l'interruption de ses activités de services, était désormais incapable de nourrir une population excessive. On estime que de 1975 à 1979 la moitié de la population a dû quitter l'agglomération⁵².

La mise en œuvre de la réforme économique de 1986, mais plus particulièrement l'effervescence du début des années 90 a inversé ce mouvement. Les restrictions

⁵¹ Michel Bassand et al. *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, 2000, p.20

⁵² Nguyễn Đức Nhuận, *Désurbanisation et développement régional au Viet Nam 1954-1977*, p.22

de mobilité ont été éliminées permettant à des nouveaux immigrants de se diriger vers les grandes villes. Ceci a contribué à l'accroissement du taux d'urbanisation.

Selon le Recensement de la population du 1^{er} avril 1999, le nombre d'habitants de Ho Chi Minh Ville s'élevait à 5,04 millions, dont 81,8% habitaient les districts urbains. Les enfants de moins de 15 ans représentent 23,9%, les personnes âgées de 15 à 59 ans 68,7% et celles de 60 ans et plus 7,04%. La population à l'âge actif représente 57% de la population.

En 2004, l'Office municipal des Statistiques enregistre le chiffre de 6,12 millions d'habitants, dont 82,8% sont urbains, sur un territoire métropolitain de 2.985 km². Depuis décembre 2003, toute l'agglomération comprend 24 districts, dont 19 sont urbains (voir Figure 6). Une forte concentration de population est observée dans les districts centraux : la densité des districts urbains, en 2004, s'élève à 10.313 habitants par km², dont deux concentrations autour des anciens noyaux de Saïgon (districts 1, 3 et 4) et de Cholon (districts 5, 6 et 11).

III.2. Urbanisation de Ho Chi Minh Ville

III.2.1. Croissance démographique

Selon l'Office municipal des Statistiques, la croissance annuelle de la population de HCMV varie entre 2,0 et 2,4% depuis 1990. Alors que la croissance naturelle continue à baisser, le solde migratoire poursuit une tendance contraire inverse (voir Tableau 5)

Tableau 5 : Croissance de la population de Ho Chi Minh Ville

Période	Croissance démographique (%)	Croissance naturelle (%)	Solde migratoire (%)
1975-1980	-0,40	1,79	-2,19
1980-1985	1,59	1,68	-0,09
1985-1990	2,13	1,54	0,59
1990-1995	2,42	1,46	0,96
1995-2000	2,20	1,38	0,82
2000-2001	2,07	1,30	0,77
2001-2002	2,17	1,27	0,90
2002-2003	2,35	1,15	1,20

Source : Office des statistiques de HCMV

L'urbanisation de HCMV s'étalait progressivement selon le modèle de « doigts de gant ». L'expansion le long des principaux axes routiers en trois directions : (1) l'axe Nord-Est, qui lie HCMV et les importantes villes industrielles de Biên Hòa, Vũng Tàu par l'autoroute nationale No 1, se développe vers les terres viables et sans grands frais de consolidation ; (2) l'axe Sud et Sud-Est, vers la mer et le Delta du Mékong, profite du développement du projet Saigon Sud dont l'objectif est de créer une ville satellite au Sud de HCMV pour partager une partie de population et des services et finalement ; (3) finalement, la construction en cours du *TransAsia-Highway* qui connectera HCMV, Phnom Penh et Bangkok et les autres métropoles de l'ASEAN permet l'expansion de la ville vers le Nord-Ouest.

Il faut aussi dire que les limites des districts urbains de HCMV ont beaucoup changé durant ces dix dernières années. Le changement de découpage administratif joue effectivement un rôle important dans l'interprétation de l'urbanisation de HCMV. En 1997, cinq nouveaux districts urbains se sont établis sur l'ancien district rural de Thu Duc (les districts urbains 2, 9 et Thu Duc actuels), et ainsi confirmé la forte tendance d'urbanisation sur l'axe Nord-Est ; le district 7 est formé d'une partie de l'ancien district Nhà Bè, sur l'axe de développement de la ville vers le Sud-Est ; et le nouveau district 12 démontre l'expansion urbaine vers le Nord-Ouest. Finalement, en décembre 2003, deux nouveaux districts Tân Phú et Bình Tân se sont ajoutés à la liste des districts urbains (voir Figure 7).

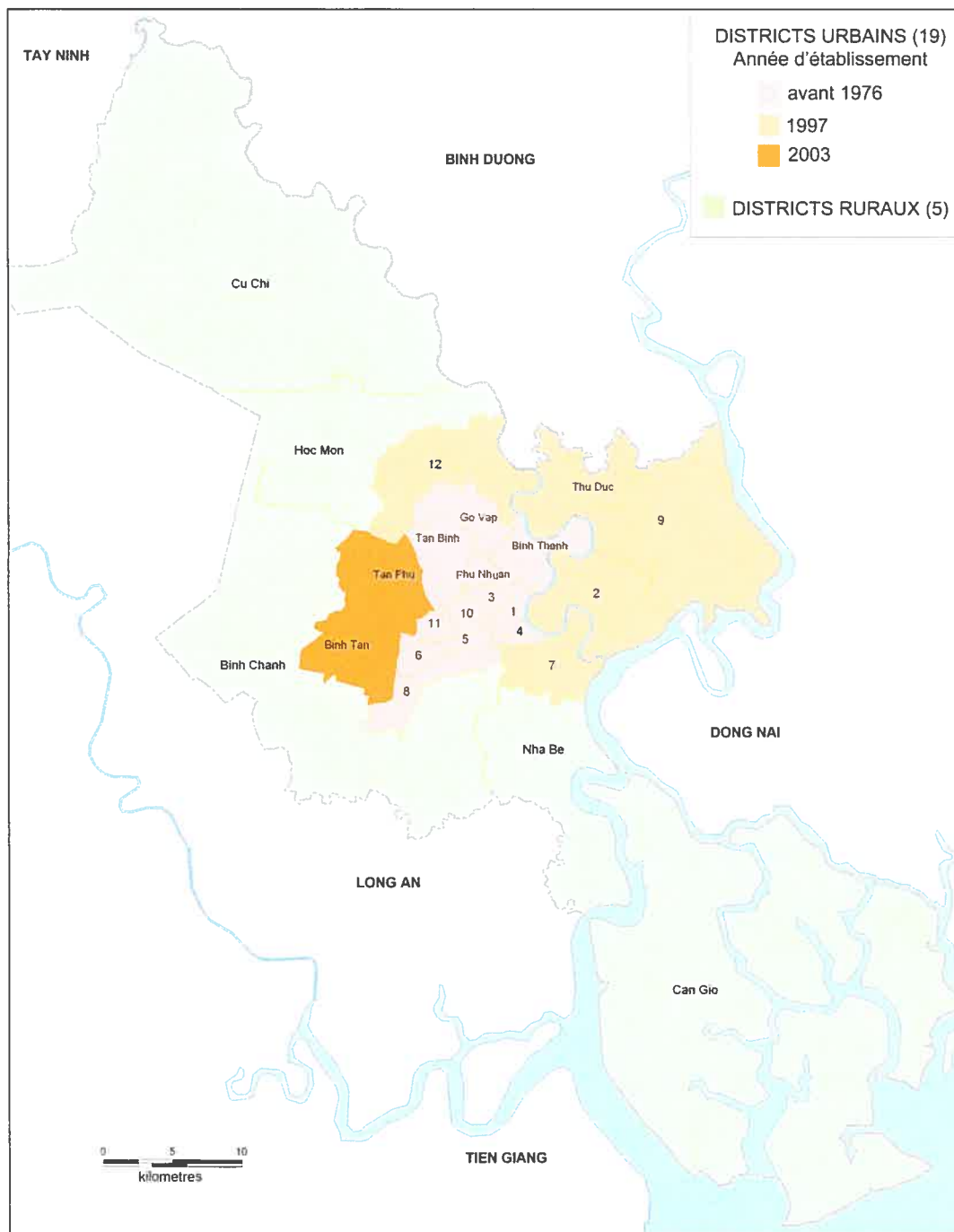
Le changement de la superficie du territoire défini comme urbain (des districts urbains) a entraîné des variations sur la densité urbaine : de 1995 à 2003, la densité de l'ensemble des districts urbains a beaucoup diminué sous l'effet de l'élargissement de l'aire urbanisée. Cependant, la densité des anciens districts centraux demeure toujours très élevée.

Tableau 6 : Répartition de la population de Ho Chi Minh Ville

	Nombre de districts	Superficie (km ²)	Population (1000 hab.)	Densité (personnes/km ²)
1995				
Districts urbains	12	140	3386	24.186
Districts ruraux	6	1951	1379	707
Toute agglomération	18	2091	4765	2279
1999				
Districts urbains	17	440	4124	9373
Districts ruraux	5	1653	913	552
Toute agglomération	22	2093	5037	2406
2003				
Districts urbains	19	442	4571	10.338
Districts ruraux	5	1653	1059	641
Toute agglomération	24	2095	5630	2678

Source : Office des Statistique de HCMV

Figure 7 : Évolution de l'urbanisation à Ho Chi Minh Ville



Réalisation : Ngô Thanh Loan et Marc Girard

III.2.2. Forte densité urbaine

Une forte concentration de population est observée dans les districts centraux. À eux seuls, 17 districts urbains rassemblent 81,9% de la population, alors que leur superficie ne représente que 21% de l'aire métropolitaine. Ainsi, la densité des districts urbains est très élevée (9.373 habitants au km² - la plus élevée par rapport aux autres centres urbains du pays). Dans certains districts urbains la densité dépasse 40.000 habitants au km² et dans les quartiers populaires elle atteint les 80.000 habitants au km². Les habitants de HCMV bénéficient cependant d'une surface habitée moyenne plus élevée que les Hanoïens avec 5,1m² par personne (par rapport à 4,7 m² par personne, avec une très forte concentration dans certains quartiers centraux, en particulier dans le district Hoàn Kiếm qui inclut le centre et le vieux quartier de Hà Nội⁵³.

Sous l'effet d'une pression démographique en constante croissance, les réseaux de services et d'infrastructures urbains deviennent surchargés et, en conséquence, se détériorent rapidement. La forte densité de la ville est traduite, d'une autre façon, par la congestion, un des problèmes majeurs de la métropole du Sud vietnamien. Loin d'atteindre l'ampleur de ce que l'on constate à Bangkok ou à Manille, la densité très élevée du trafic au centre-ville cause des difficultés croissantes de déplacement. Selon des estimations, il y a actuellement environ 2,3 millions de motocyclettes à HCMV (90% des foyers en possèdent au moins une). Ce problème suscite l'inquiétude des autorités publiques d'autant plus que l'on observe désormais un basculement de la moto à la voiture (avec une augmentation moyenne de 5.000 voitures chaque mois)⁵⁴.

⁵³ Michel Bassand et al, *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, 2000, p. 250

⁵⁴ Journal Tuoi Tre, le 05 août 2004 (en vietnamien)

Le contraste entre la densité du centre-ville et la périphérie ainsi s'accroît. Dans certains districts ruraux de HCMV, la densité de la population est assez élevée (2230 personnes au km² à Hóc Môn, 1180 à Bình Chánh), mais l'ensemble des districts ruraux connaissent une densité beaucoup plus faible que les districts urbains (605 personnes au km² pour tous les districts ruraux par rapport à 10.313 personnes au km² pour les districts urbains en 2004⁵⁵).

III.2.3. Développement économique et pauvreté urbaine

Sur le plan économique, Ho Chi Minh Ville est définie par le gouvernement vietnamien comme un pôle national de développement économique et un centre des transactions internationales. En 2003, l'agglomération saïgonnaise contribue à 29,2% de la production industrielle, 37,1% de la valeur d'exportation et reçoit 30% des projets d'investissements étrangers de tout le pays. En 1998, elle regroupait 633 entreprises à capital étranger. Ce chiffre augmente continuellement pour atteindre à 1621 en 2004 (voir Tableau 7).

Tableau 7 : Investissements étrangers à Ho Chi Minh Ville

	2002	2003	2004
Nombre de projets	1.246	1.415	1.621
Total d'investissements (billions USD)	11.267	11.636	12.210

Source : www.hochiminhcity.gov.vn

De même, le revenu moyen par mois des habitants de HCMV est trois fois plus élevé que le revenu moyen du pays (voir Tableau 8). Bien que le profit de la croissance ne soit pas distribué équitablement et que les résidents de la ville doivent subir un coût de vie plus élevé, le taux de pauvreté à HCMV est le plus bas du pays. Au Viêt Nam, en fonction du coût de vie, chaque province peut établir ses propres critères pour déterminer le seuil de pauvreté. À HCMV par exemple, en 1998 le seuil de pauvreté est fixé à 250.000 VND par personne par mois (19 \$US)

⁵⁵ Office des Statistiques de HCMV (www.pso.hochiminhcity.gov.vn)

pour les districts urbains, et à 208.000 VND par personne par mois (16 \$US) pour les districts ruraux. Sur cette base, à la fin de 1998, on estime que 15 à 20% de familles vivaient sous le seuil de la pauvreté à HCMV, dont la plus grande partie se trouve dans les districts ruraux⁵⁶. Pour tout le pays, malgré une estimation basée sur un seuil plus bas (102.000 VND, soit 9 \$US, pour les zones urbaines), ce chiffre s'élève à 51%.

Tableau 8: Revenu moyen par habitant (1000 VND) de Ho Chi Minh Ville

	Viêt Nam	Rural	Urbain	Hà Nội	HCMV
Revenu moyen/tête/ mois	119,0	94,4	220,3	163,4	315,6
Comparaison avec tout le pays	1,0	0,8	1,8	1,4	2,7

Source: Bureau général des Statistiques du Viêt Nam (1995)

Tout cela explique la forte attraction économique de HCMV, provoquant des flux migratoires massifs qui y viennent avec l'espoir d'un emploi et d'une vie plus aisée. Outre sa performance économique, les avantages socio-culturels constituent un facteur d'attrait important de HCMV. En fait, dans cette agglomération on compte le deuxième plus grand nombre d'institutions de recherche et d'éducation au pays, après Hà Nội, ce qui explique la présence abondante de jeunes dans l'agglomération.

Cependant, on admet que les retombées économiques ne sont pas également partagées par tous les habitants. À HCMV, la pauvreté est encore bien visible et concentrée dans les bidonvilles construits sur les canaux ou dans les zones marécageuses. Les quartiers précaires existent en plein cœur de la ville, côtoient des bâtiments modernes et forment une image contrastée de l'articulation entre modernité et pauvreté d'une métropole en pleine transition.

⁵⁶ Office des Statistiques de Ho Chi Minh Ville, données de 2002

Illustration 4 : Contraste modernité et pauvreté à Ho Chi Minh Ville



Source : Michel Bassand et al., 2000

La croissance urbaine, source de première préoccupation, mobilise les efforts des autorités de la ville non seulement dans les dossiers économiques et sociaux, mais aussi dans la gestion des ressources naturelles et l'aménagement urbain.

IV. Aménagement urbain dans les zones d'habitations précaires

IV.1. Problèmes que rencontre le développement de HCMV

Comme la plupart des villes en développement, le développement urbain anarchique de HCMV laisse après lui des zones privées d'eau potable et d'électricité, dépourvues de ramassage des ordures et d'égout. La détérioration de l'environnement naturel est une conséquence inévitable. Parmi la multitude de problèmes que rencontre HCMV, nous citons ici trois problèmes majeurs impliquant des actions municipales dans les zones d'habitations pauvres.

IV.1.1. Développement inadéquat de l'infrastructure urbaine

Les infrastructures de la ville furent conçues au début du 20^e siècle, sous la colonisation française, pour desservir 500.000 habitants, alors que la population de la ville n'atteignait pas encore le chiffre de 250.000 habitants. Le premier

périmètre aménagé englobait principalement les districts 1, 3 et 5 actuels⁵⁷. Tous les réseaux d'infrastructure tels que le réseau de drainage, d'égouts, d'approvisionnement en eau et en électricité furent édifiés le long des rues principales⁵⁸.

L'état actuel de l'infrastructure urbaine à HCMV suscite des inquiétudes. Le réseau des routes est déficient, mal entretenu, et seulement 13% est considéré en bon état. Plus de 51 km de canaux servant de voies d'évacuation des eaux usées sont envahis par les habitations précaires construites sur pilotis et obstrués des déchets de leurs habitants. Le réseau d'évacuation des eaux usées, dont les premiers datent de 1870, s'étend sur 980 km d'égouts de gros diamètre qui forme un réseau hétéroclite du fait des rajouts, réparations et rénovations survenant durant des périodes différentes (française, américaine et vietnamienne). La densité du système de drainage n'est actuellement que de 32,4 km/ha, alors qu'idéalement elle devrait être de 40 km/ha⁵⁹. Défectueux et surchargé, il laisse plusieurs endroits inondés après une grande pluie ou pendant la marée haute. Dans un article publié en 1993, Thái Thị Ngọc Du, Phạm Gia Trân et Ngô Thanh Loan ont mentionné 12 points inondés dans la ville. En 1998, le nombre recensé par M. Bassand et ses collaborateurs s'élève à 60 points. Dans de nombreux nouveaux quartiers spontanés, le réseau de drainage est inexistant.

En ce qui concerne l'approvisionnement en eau, une grande partie de la ville est alimentée par une seule usine de traitement de l'eau potable, dont la construction date de 1966. L'équipement de l'usine, qui est en fonction continue depuis cette époque, vieillit et s'abîme; ceci s'ajoute à la dégradation du réseau de conduites qui entraîne la baisse de la pression et des pertes importantes. Les pertes dans le réseau sont estimées entre 35 et 41%, y compris celles dues aux branchements

⁵⁷ Thái Thị Ngọc Du, Phạm Gia Trân et Ngô Thanh Loan, *Dégradation de la vie urbaine et problèmes de santé de la population citadine à HCMV*, 1993, p.352

⁵⁸ Benoît Legrand, *Review of urban upgrading and strengthening local capacity for community-directed development projects in HCMC and Asian region*, 2001, p.30

⁵⁹ Michel Bassand et al, *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, 2000, p.162

illégaux⁶⁰. La partie sud et sud-ouest de la ville, ainsi que les étages supérieurs des immeubles collectifs manquent gravement d'eau courante. Face à l'absence et à la pénurie de l'eau du réseau, les habitants de certains quartiers et même certaines entreprises doivent recourir à l'usage des puits et des forages. L'exploitation incontrôlée de l'eau sous-terrainne conduit à une diminution préoccupante de la nappe aquifère.

IV.1.2. Dégradation de l'environnement urbain

Avec la croissance urbaine, les enjeux de l'environnement apparaissent. La ville produit plus de 7000 tonnes de déchets solides chaque jour⁶¹ ou 1,35kg par habitant dans les zones où des services de collecte ont été mis en place. La tâche des Services d'assainissement de la ville paraît énorme si on compare ce chiffre avec la quantité moyenne de 0,50 à 0,75 kg/personne/jour que produit une grande ville, chiffre recensé par S. Cointreau dans plus de 40 PED et de l'Europe de l'Est⁶². Le traitement des déchets se révèle plus préoccupant étant donné la saturation des décharges et le manque d'usine de traitement ou de recyclage.

La pollution des eaux de surface est aussi très alarmante. En fait, les canaux de HCMV font partie du système d'évacuation des eaux usées. Le canal Nhiêu Lộc – Thi Nghè, par exemple, doit évacuer environ 100 000 m³ d'eaux usées domestiques et industrielles par jour (1995). En plus, les déchets solides domestiques sont jetés dans les cours d'eau, principalement dans les zones d'habitations sur pilotis ou depuis les ponts. Le comblement graduel des canaux par les déchets solides, la sédimentation suite au manque de dragage et l'expansion des maisons sur pilotis sur les berges ont diminué considérablement la capacité d'écoulement des canaux. D'ailleurs, à HCMV il n'existe pas de station de traitement des eaux usées pour les quartiers résidentiels et seulement 5% des industries en possèdent une. La présence des substances polluantes dans l'eau est

⁶⁰ Michel Bassand et al, *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, 2000, p.145

⁶¹ Journal Tuoi Tre, le 16/01/2005

⁶² Voir <http://www.worldbank.org/urban/uswm/healtheffects.pdf>

évidente, ce qui constitue des risques potentiels pour l'environnement et la santé de la population. L'étude de Phạm Kim Phương (1998) montre que les micro-polluants comme DDT, PCB⁶³ ont été détectés dans tous les 11 sites étudiés sur les grands canaux de HCMV et la concentration très élevée des métaux lourds dans les sédiments atteint un niveau de forte contamination qui peut provoquer des modifications des fonctions de l'écosystème, en plus du danger pour la santé des citoyens⁶⁴.

Enfin, les problèmes sont très complexes car ils résultent de différentes dimensions: naturelles, techniques, planificatrices (actions des autorités), sociales et comportementales (habitudes des habitants). La solution demanderait donc un effort conjoint des acteurs urbains et une coordination plus efficace.

...Les arbres (...) qui faisaient de la ville une cité aux airs de parc, n'ont pas totalement disparu, mais leurs feuillages sont noyés dans la poussière et la fumée d'essence. Les maisons autrefois spacieuses des quartiers résidentiels sont étouffées par des annexes hétéroclites. L'urbanisme n'est pas le souci majeur du pouvoir, ni d'ailleurs d'une population pragmatique qui se soucie davantage de jouir de commodités modernes que préserver un environnement plaisant aux regards occidentaux. Du moins n'a-t-on pas encore atteint le stade d'enrichissement qui autorise ce genre de préoccupations....

Philippe Franchini, De Saigon à Ho Chi Minh Ville, Le Monde, 29 avril 2005

⁶³ PCB: en anglais *PolyChlorinated Biphenyls*, en français *Byphenyls Polychlorés*, abrégé d'une famille typique de produits industriels

⁶⁴ Michel Bassand et al., *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, 2000, p.172

IV.1.3. Pénurie et dégradation du parc de logement

En période d'urbanisation accélérée, l'accroissement de la population a dépassé la capacité d'accueil du parc de logement de HCMV. La situation du logement à HCMV est dégradée tant en termes d'équipements que d'entretien et de développement du parc immobilier.

La réalité de l'habitat à HCMV est paradoxale, compte tenu du rôle clé que veut jouer l'État et de l'investissement étatique dans ce secteur. Pendant dix ans, de 1975 à 1985, le logement n'a jamais reçu plus de 2% du budget de l'État. Bien qu'on ait construit plus de 5000 logements bon marché pour les ouvriers à Nhà Bè, Thủ Thiêm et Thủ Đức, que l'on ait remplacé certains quartiers précaires de la ville par des immeubles collectifs, la part des logements collectifs demeurait faible (25%)⁶⁵.

L'échec de la politique de développement des NZE est marqué par le retour massif des personnes exportées vers la ville, dont une partie se trouvait sans moyens d'acquérir un logement. L'occupation spontanée constitue un mode de vie de ceux qui sont en situation illégale face aux exigences du marché et de la réglementation en vigueur. Malgré les tentatives d'assouplissement des réglementations, mises en place par le gouvernement depuis le lancement de *đôì mớì*, ces personnes sont exclues de certains bénéfices de l'assistance sociale.

L'auto-construction a en fait été toujours tolérée par l'État, même si elle n'a jamais été admise officiellement. Or, si depuis quelques années elle devient la principale solution à la pénurie de logement, son développement en absence de conformité à des règles de construction cause une sorte d'anarchie architecturale (constructions dangereuses, nuisant à l'environnement, etc.). Les modes d'occupation et de propriété se situent souvent à la limite de la légalité, la propriété du cadre bâti commençant à peine à être régularisée. Les conditions de logement dans les

⁶⁵ Sophie Cartoux, *Le logement à Ho Chi Minh Ville*, rapport interne d'ENDA Viêt Nam (non daté)

quartiers populaires sont aussi détériorées, sous la pression démographique constante et le manque d'entretien.

Selon le Recensement de la population et du logement 1999, la superficie des logements à HCMV est de 51 millions m², dont environ 20 millions m² ont été construits avant 1976 (39%). La superficie moyenne d'une unité de logement est de 58,2 m² et la surface habitable par personne se révèle à 10,7 m² pour l'ensemble des districts urbains.

Tableau 9 : Répartition des foyers selon la superficie habitée par personne

Superficie / personne	Toute agglomération (%)	Districts urbains (%)	Districts ruraux (%)
moins 4 m ²	8,1	8,8	3,2
4 – 7 m ²	17,5	17,8	15,5
8 – 10 m ²	20,1	19,5	24,4
11 – 16 m ²	24,0	23,4	28,1
17 – 25 m ²	16,1	15,9	17,1
plus 25 m ²	14,3	14,7	11,8

Source : Recensement de la population et du logement, 1999

Malgré les efforts d'augmenter l'espace habitable, il reste plus d'un quart des foyers habitant des districts urbains qui a une surface habitée de 7 m² ou moins par personne (voir Tableau 9) et les constats sur le terrain ne prouvent pas que la situation se soit vraiment améliorée dans les quartiers pauvres. Il importe de regarder de plus près les caractéristiques de l'habitat précaire à HCMV afin de mieux comprendre l'ampleur de ces problèmes et la justification des interventions publiques dans ce secteur.

IV.2. Habitat précaire à Ho Chi Minh Ville

IV.2.1. Création et évolution

La présence des quartiers précaires à HCMV n'est pas un phénomène récent. Les habitants de la ville sont familiers avec la notion de « trou à rats » pour désigner les logements vraiment délabrés, situés généralement dans les zones insalubres. Pourtant, on ne parle pas officiellement de bidonvilles et de taudis à HCMV, car *“in theory, popular housing should not be a problem in a socialist economy, as housing is looked upon as social good and is allocated through the state according to the needs of the citizenry, rather than through a market economy. In a fully developed socialist system, therefore, urban segregation by class should be cease to exist, and the social marginality of slum dwellers would be eliminated”* (Nguyễn Quang Vinh and M. Leaf, 1996). Dans les recensements officiels, le terme “*nhà ổ chuột*” (trous à rats) a été ainsi remplacé par “*nhà lụp xụp*” (maison vétuste).

En fait, la formation des quartiers précaires à HCMV ne se détache pas du processus de l'urbanisation. La plupart des maisons de fortune à HCMV ont été construites entre 1965 et 1975, quand l'intensification de la guerre dans la campagne a poussé les gens vers la ville pour chercher la sécurité. Ils se sont installés où ils pouvaient, sur des terrains inoccupés (zones marécageuses, les abords des canaux, les cimetières abandonnés, etc.), en construisant de simples maisons en bois, en paille, en tôle, bien souvent, de matières récupérées. D'autres ont acheté les maisons bon marché, mais sans équipement sanitaire ni titre de propriété. On estime à 1,5 millions le nombre de personnes qui vivaient dans les quartiers précaires de Saïgon pendant la période américaine⁶⁶.

⁶⁶ Sophie Cartoux, *Le logement à Ho Chi Minh Ville*, rapport interne d'ENDA Viet Nam, (non daté)

C'est la ville la plus dense au monde. Les gens, pour moitié, y vivent dans les taudis. De petites embarcations sur les arroyos, les constructions qui envahissaient la voie ferrée, celles que l'on ne peut gagner qu'en empruntant une planche suspendue au-dessus de l'eau stagnante où pullulent les moustiques... Habitations sans fenêtres, sans eau, sans électricité, sans égouts, collées les unes aux autres, parfois séparées par une maison, une vraie, en dur, si surprenant qu'on en vient à se demander ce qu'elle fait là...

J.C. Pomonti, La rage d'être vietnamien, 1974, p.23/29

Après la réunification du Viêt Nam en 1976, le nombre d'habitations précaires a diminué sous l'effet de la politique de redistribution de population. L'échec de la politique de désurbanisation a poussé certains qui furent contraints de quitter HCMV à revenir s'y installer durant des années 1980-1985. Les zones d'habitat précaire sont gonflées à nouveau et les habitants se trouvent désormais dans une situation illégale.

Le développement économique au début des années 1990 est facteur d'encouragement des nouvelles vagues de migration vers la ville. Cependant, l'accroissement des prix du terrain et du logement, suite à la forte demande du secteur résidentiel ainsi que commercial, rend le parc immobilier formel de moins en moins accessible aux nouveaux arrivants possédant peu de moyens. Ces derniers doivent donc trouver refuge dans les quartiers précaires.

Selon les statistiques officielles de 1993, toute la région métropolitaine avait 462.074 maisons, y compris 67.000 habitations précaires, dont 24.000 sont construites en bordure, voire sur les canaux⁶⁷. Dans une étude de H. de Rebol et S. Cartoux (1995), les auteurs affirment que plus de la moitié des maisons à

⁶⁷ Lê Văn Năm, Nguyễn Minh Dũng, Võ Ngọc An, *Urban houses in HCMC*, 1995, p.53

HCMV ont besoin d'une réhabilitation⁶⁸. Finalement, le Recensement de la population et du logement d'avril 1999 a rapporté l'existence de 48.013 logements vétustes dans la ville intra-muros (voir Tableau 10).

Tableau 10 : Répartition des logements précaires à HCMV

	Nombre total de logements	Nombre de logements vétustes	% de logements vétustes
Toute l'agglomération	940.963	117.529	12,49
Districts urbains	746.523	48.013	6,43
Districts ruraux	194.440	69.516	35,75

Source : Recensement de la population et du logement, 1999

IV.2.2. Quartiers précaires sur et aux bords des canaux

En fait, on distingue généralement trois catégories assez représentatives de logements précaires à HCMV:

- (1) Les quartiers précaires sur et aux bords des canaux,
- (2) Les taudis sur les terrains inondables, marécageux, ou abandonnés,
- (3) Les immeubles collectifs délabrés, à densité élevée.

Parmi ces types, les zones d'habitat précaire situées au bord de canal constituent un paysage caractéristique et très visible dans le tissu urbain. Selon les statistiques collectées par S. Wust (2000), ces zones ont connu une expansion importante dans les années 1990 (voir Tableau 11).

⁶⁸ Henri De Reoul, Sophie Cartoux, *Le logement social à Ho Chi Minh Ville*, ENDA-Viet Nam, 1995, cité dans M. Bassand et al., *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, 2000, p.27

Tableau 11 : Nombre de foyers habitant des zones précaires à Ho Chi Minh Ville

Année	Nombre de foyers dans les zones précaires au bord des canaux	Nombre de foyers dans d'autres zones précaires	Total
1977	18.000	25.000	43.000
1993	24.000	43.000	67.000
1997	35.000	n/d	n/d

Source : Sébastien Wust, 2000

La forme de maison sur pilotis est typique de ces zones en raison de grands risques d'inondation. Ces zones sont généralement de forte densité de la surface construite, un réseau complexe de voies de circulation étroites, la faible dimension des parcelles et des constructions. Elles se distinguent aussi par une qualité médiocre des constructions et des matériaux utilisés. La plupart des habitations construites au bord des canaux sont des constructions provisoires (matériaux de récupération, paillote, vieux bois, plastique, hautement inflammable). Selon le Service du Logement de HCMV (1993), il n'y a que 5% des habitations dont la construction peut être considérée de bonne qualité.

L'enquête du Service du Logement et de la Terre de HCMV de 1993 parle également d'une surface habitable moyenne de 6,6 m² par habitant dans les zones d'habitations précaires situées au bord des canaux de HCMV. Puis, en 1996, il rapporte que 40,6% des foyers vivant sur les canaux et dans la bande 50m de leurs abords ont 7m² ou moins par personne⁶⁹. Cependant, les autres études révèlent les chiffres nettement inférieurs : plus de la moitié des foyers enquêtés dans l'enquête de Thái Thị Ngọc Dư, Phạm Gia Trân et Ngô Thanh Loan (1993) dispose de moins de 3 m² par habitant, tandis que l'équipe des chercheurs du projet DOSTE-EPFL mentionne une surface moyenne de 5,8 m² par habitant observée dans les quartiers étudiés (1998)⁷⁰.

⁶⁹ Michel Bassand et al., *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, 2000, p191

⁷⁰ Michel Bassand et al., *ibid.*, p.22

Les services publics sont pratiquement absents dans ces zones. Les ordures, les eaux usées, les toilettes se déchargent directement dans les canaux. Selon l'enquête menée par le Service du Logement de HCMV, seulement 32% des habitations seraient raccordées au réseau d'égouts. D'ailleurs, environ 60% des maisons ne sont pas équipées de toilettes privées et 22% d'entre elles sont construites en zones inondables⁷¹.

IV.2.3. Situation socio-économique

En ce qui concerne les caractéristiques économiques des habitants des quartiers précaires de HCMV, les informations sont peu fiables car la plupart des habitants exercent leurs activités économiques dans le secteur informel. Ce secteur est défini par une quantité de petits métiers multiformes pouvant s'exercer directement dans la rue (commerce ambulant, réparation, transport, coiffure, cirage de chaussures, etc.) ou se pratiquer en vendant sa force de travail (construction, aide domestique). Il regroupe également les activités plus ou moins organisées (petites productions familiales) aussi bien qu'illégales (contrebande, jeu d'argent, etc.). Mais ce qui caractérise véritablement ce secteur c'est qu'il échappe totalement ou presque au contrôle du fisc et par conséquent son poids dans l'économie est par définition difficile à évaluer.

En matière de sécurité, les zones d'habitat précaire en général n'ont pas bonne réputation. Les quartiers précaires sont souvent perçus comme des endroits "dangereux", le berceau de tous les problèmes sociaux tels que la drogue, la prostitution, le vol, les prêts usuraires, le jeu, liés à l'illégalité de leurs habitants. En fait, la notion d'illégal est ambiguë, car on risque de faire une association erronée de l'illégalité d'occupation du sol à l'illégalité des activités économiques des habitants. Puis, d'une certaine façon, ces occupants illégaux sont tolérés, sont connus et profitent même de certaines politiques sociales. Cependant, leur situation juridique est beaucoup plus fragile que des résidents disposant du livret

⁷¹ Service du Logement et de la Terre de HCMV, *Résultats de l'enquête sur les conditions de logement à HCMV*, 1993

de famille pour HCMV⁷². En fait, le statut de résident provisoire les prive des mesures compensatoires proposées par les projets provoquant l'éviction. Ainsi, les objectifs principaux des actions d'aménagement des zones précaires, tels que lutter contre la pauvreté et assurer les meilleures conditions de vie de la population, se heurtent à la barrière des formalités légales avant d'atteindre ce groupe.

IV.2.4. Politiques d'aménagement des quartiers précaires

La période de transition économique a particulièrement marqué l'évolution rapide des questions urbaines au Viêt Nam. Sur le plan des politiques nationales de développement urbain, on attend maintenant du système des grandes villes qu'il serve de facteur d'attrait pour les investissements étrangers et qu'il participe à la modernisation de l'ensemble de la société. Dans cette perspective, les autorités de HCMV souhaitent transformer la ville en centre d'affaires, de commerce et de services ; de nombreux projets de rénovation du centre d'affaires existant, de renforcement des équipements hôteliers et de construction commerciale ont été lancés.

Le secteur résidentiel accompagne ce développement, avec de vastes complexes résidentiels de luxe ; les logements locatifs et individuels se bâtissent rapidement le long des principaux axes de développement périphérique. En ce qui concerne le secteur de logement pour les familles pauvres, les deux programmes impliquant directement ce secteur sont : (1) le programme de logement pour les familles à faibles revenus et (2) le programme de réhabilitation des canaux, incluant la réfection des quartiers précaires sur pilotis. Comme on peut constater, les premières interventions en milieu précaire n'étaient qu'une partie intégrante d'autre projet urbain (assainissement ou installation des infrastructures), ce qui explique qu'aucun plan d'assistance aux habitants n'a été établi, sauf les mesures de compensation pour la perte de la maison. Depuis les dix dernières années, une politique de rénovation urbaine est de plus en plus améliorée, le débat est ouvert

⁷² Livret de famille : document équivalent du permis de résidence, qui donne le droit d'habiter à HCMV en spécifiant la maison habitée.

pour de possibles propositions. Toutefois, l'ampleur du problème fait que la recherche des solutions durables à la question de l'habitat précaire à HCMV en est à ses premiers pas.

En fait, le plan directeur de l'habitat 1995-2010 de HCMV reflète largement les hésitations qui animent les autorités métropolitaines depuis le début des années 1990. D'un côté, elles penchent sur une approche inspirée du modèle singapourien, qui prône l'évacuation et le relogement des habitants des quartiers précaires dans les ensembles collectifs. D'un autre côté, elles se laissent influencées par les recommandations des bailleurs de fonds, comme la Banque mondiale et l'ADB, qui soutiennent le modèle de réhabilitation sur place.

Malgré la diminution de la dimension des zones affectées depuis les dix dernières années, la démolition des zones insalubres est jugée indispensable pour permettre les travaux d'assainissement et les installations techniques. Pour les habitants de ces quartiers, leur sécurité résidentielle est mise en jeu. Faisant face aux menaces éminentes d'éviction, ils voient leur situation se détériorer en raison de déplacements forcés répétitifs. De plus, leur statut illégal les exclut des bénéfices des programmes de relogement. Cette question sera examinée dans le chapitre qui suit.

Chapitre 3

RELOGEMENT – POLITIQUES ET PRATIQUES À HO CHI MINH VILLE

I. Introduction

Plus que jamais, la ville devient le moteur du développement national. Les prévisions récentes montrent que l'expansion de l'industrie et du secteur tertiaire se maintiendra dans le futur proche. Face à la croissance économique urbaine et l'augmentation de la demande d'espace pour de nouvelles constructions, l'occupation d'une partie importante du territoire urbain par les habitants des quartiers précaires paraît « irraisonnable ». L'éviction est une façon simpliste de rendre les terrains disponibles.

D'autre part, comme remarque M. Cernea (1993), certains justifient que la haute densité est à la source des problèmes rencontrés dans les quartiers précaires. Pour eux, le déguerpissement vient alors comme une solution et en même temps comme une nécessité pour améliorer les conditions de vie dans les quartiers surpeuplés.

Selon un rapport d'*Eviction Watch Asia*, 254.172 familles ou environ 1,5 millions de personnes en Asie du Sud et Sud-Est ont été déplacées pendant les années 1996-97⁷⁴. Seule Jakarta (Indonésie) dénombre 108.873 ménages, soit 653.238 personnes, qui ont été évacués durant cette période⁷⁵ (voir Tableau 12)

⁷⁴ Eviction Watch Asia, *Forced evictions and housing right abuses in Asia*, Second Report 1996 – 1997, p.10

⁷⁵ Ayi Bnyamin, M. Kartini, *Forced eviction in Jakarta*, in Eviction Watch Asia, *Forced evictions and housing right abuses in Asia*, Second Report 1996 – 1997, p.69

Tableau 12 : Nombre d'évictions enregistrées en 1996 et 1997

Ville	Nombre de familles affectées	Nombre de personnes évacuées
Bangkok	5.000*	81.948
Dhaka	6.984	n/d
Jakarta	108.873	n/d
Karachi	2.817	139.200
Katmandu	473*	2.052*
Kuala Lumpur	4.000*	n/d
Metro Manila	11.480	81.948
Mumbai	45.497	n/d
Phnom Penh	763	n/d

(*) estimé

Source: Eviction Watch Asia, 1997

K. Fernandes, un des auteurs de ce rapport, constate que ces évictions ne sont ni anodines ni marginales : elles touchent en moyenne 200.000 à 300.000 familles pauvres par an en Asie. Il ne faut pas oublier que ces chiffres montrent une réalité partielle puisque beaucoup d'autres familles expulsées n'ont pas été recensées. Les conséquences de telles opérations sont préoccupantes, telles que :

- 1) *La destruction du réseau social* : lors des évacuations les pauvres perdent non seulement leurs logements mais aussi leurs amis, leurs voisins et tout un réseau social qui leur fournissait un appui et une sécurité financière en cas de maladies ou de perte d'emploi.
- 2) *La destruction des sources d'épargne* : les pauvres construisent leurs maisons peu à peu en fonction de leurs moyens et y ont investi une partie de leurs revenus au fil du temps. Avec la démolition de la maison, un long effort d'épargne est également détruit.
- 3) *La déstabilisation de l'économie domestique* : éloignées de la place de leur travail habituel, les personnes évacuées perdent leurs clients aussi bien que

leurs employés, ce qui signifie une perte de revenus qui sont déjà faibles et instables.

*D'ailleurs, les Nations Unies condamnent les évictions forcées en tant que graves violations des droits de l'homme : le droit à l'information, le droit à de justes compensations, le droit au logement, le droit à l'enracinement dans un espace, dans une cité et dans un tissu social et économique*⁷⁶

Depuis quelques années, il s'agit d'un changement d'attitude des pouvoirs publics envers les résidents des quartiers précaires. La tendance récente est de tenter d'intégrer les zones précaires et leurs occupants dans la société urbaine. Malgré cette prise de conscience, les larges projets d'éviction continuent à se réaliser, accompagnés par une action également problématique : le relogement.

Dans ce chapitre nous essayerons de donner un aperçu de l'ensemble du phénomène de relogement. La première partie exposera les effets du relogement qui servira à expliquer, dans la deuxième partie, le changement des stratégies politiques en la matière. La troisième partie présentera quelques mesures pour abaisser les impacts négatifs du relogement. Le cas de HCMV sera utilisé à la fois pour illustrer les aspects discutés et compléter la présentation du cadre contextuel de notre recherche.

II. Le relogement et ses effets

Pendant longtemps, le relogement était considéré comme une phase négligée dans la lutte contre les quartiers précaires. Dans son mémoire rédigé en 1970, M. Berrewaerts s'est inquiété : « *On rase les taudis, mais on ne se préoccupe guère de la manière dont iront se reloger ceux qu'on a chassés. S'ils retournent dans un*

⁷⁶ Nicolas Renard, *Financement et accessibilité des logements pour les familles à faibles revenus*, ENDA Viet Nam, 1999, p.3

*immeuble délabré et vétuste, les responsables de leur départ ne le savent souvent pas »*⁷⁷

En fait, les premiers travaux qui traitent de la question de relogement ont déjà été publiés dans les années 60. Un nombre important de ces travaux porte sur des opérations de relogement induites par les projets de développement rural lié à la construction des barrages⁷⁸. Dans le domaine urbain, les études sur les effets des programmes de relocalisation urbaine sont particulièrement développées aux États-Unis, avec grand intérêt pour les impacts sur les groupes plus vulnérables de la population (personnes âgées, enfants,...)⁷⁹. D'autres scientifiques essaient de démontrer les spécificités du relogement des personnes touchées par la guerre, les conflits politiques ou les désastres naturels.

Dans les travaux relatifs à ce sujet, le terme *relogement forcé* est souvent employé, pour souligner que dans cette opération, toute la population, contre son gré, est déplacée au même moment. Autrement dit, le relogement forcé est défini comme une forme de migration involontaire causée uniquement par des facteurs de répulsion. Le relogement forcé se distingue cependant des autres formes de migrations forcées (comme dans le cas de la guerre ou de catastrophe naturelle) par son caractère définitif, c'est-à-dire les personnes relogées ne peuvent pas regagner le lieu d'origine puisque d'autres projets y prendront place. Il se différencie ainsi du relogement volontaire qui reflète une volonté de déplacement, un processus d'auto-sélection déroulé sous l'impact simultané des facteurs de répulsion et d'attraction. Pour notre étude, nous convenons de l'appeler simplement « *relogement* » ou encore « *relogement involontaire* », terme employé

⁷⁷ Marcel Berrewaerts, *La lutte contre les taudis: relogement de leurs occupants*, 1970, p.16

⁷⁸ R.Chambers (ed.), *The Volta resettlement experience*, 1965 ; G.W. Amarteifio et al., *Tema Manhean; a study of resettlement*, 1966 ; E. Colson, *The social consequences of resettlement*, 1971; E. A. Salah, *Nile resettlement*, 1973; P. Gosling (ed.), *Population resettlement in the Mekong river basin*, 1979

⁷⁹ D. Matthews, *Communities in decline: an examination of household resettlement in Newfoundland*, 1968; P. Niebanck, *Relocation in urban planning: from obstacle to opportunity*, 1968 ; E.P. Wolf, *Change and renewal in an urban community; five case studies of Detroit*, 1969; M. Dancose, *Cité de Chicoutimi : rénovation urbaine, besoin global de relogement*, 1971; P. Schorr, *Planned relocation*, 1975

dans les ouvrages de la Banque mondiale (M. Cernea 1988; M. Cernea and S. Guggenheim, 1993; C. Cook, 1994; M. Cernea (ed.), 1999) et, à notre avis, préférable dans le contexte vietnamien.

Quel que soit le type de relogement, le déménagement et la réinstallation provoquent des effets non-désirables sur les personnes déplacées. Les répercussions du changement de résidence ont été étudiées par plusieurs chercheurs sous des angles différents. Néanmoins, on peut les regrouper en trois grandes catégories d'impacts : psychologique, socio-économique et résidentielle.

II.1. Les effets psychologiques

Le relogement occasionne un déménagement, un changement de cadre de vie, un événement considéré comme une source de stress considérable. L'attachement aux personnes, aux endroits et aux biens est une caractéristique fondamentale de tout individu. Prendre possession d'un nouveau logement signifie se détacher de tout ce qui lui était familier. Cette séparation fait naître un sentiment nostalgique, voire dépressif et, par conséquent, conduit à une vision négative envers le déplacement forcé. Cela explique que les personnes affectées par un relogement forcé s'intègrent plus difficilement dans le nouveau lieu de résidence que dans le cas du relogement volontaire. Plusieurs études ont aussi montré l'augmentation du taux de mortalité et de morbidité, surtout chez les personnes âgées, à la suite d'un relogement⁸⁰.

Ce n'est pas seulement le changement de résidence comme tel mais les périodes d'attente avant et d'adaptation après cet événement causent également des stress. De plus, les personnes relogées doivent parfois affronter l'hostilité de la communauté d'accueil. La méfiance envers des gens qui viennent de quartiers

⁸⁰ Nous citons ici quelques titres : Pierre Teasdale, *Évaluation du projet de réaménagement de l'ensemble Benny Farm : rapport final*, 1998; Wilbur Watson, *Stress and old age : a case study of Black aging and transplantation shock*, 1980; Audrey McCollum, *The trauma of moving : psychological issues for women*, 1990; Michael Cernea, *The urban environment and population relocation*, 1993; David J. DeWit, David R. Offord et Kathy Braun, *La relation entre la réinstallation familiale et les troubles de comportement chez les enfants*, 2000

« dangereux » et le mécontentement de les voir « privilégiés » freinent en effet les anciens habitants à établir les relations de sociabilité avec les nouveaux arrivants. Évidemment, cette hostilité ne facilite pas l'intégration des personnes relogées dans le nouvel environnement.

Au côté des stress liés directement au processus de déménagement, E. Colson appelle stressés socioculturels tous les troubles psychiques causés par la perte des revenus, des études et d'autres activités sociales. Pour faire face à différentes formes de stress, les personnes relogées doivent développer des tactiques d'adaptation au nouveau cadre de vie. Dans les cas favorables, ces tactiques tentent de retrouver ou reproduire les modes d'appropriation et d'utilisation de l'espace résidentiel, et de retisser des relations sociales. Au cas contraire, on assiste à un sorte de ségrégation au sein des quartiers populaires qui entraîne souvent un retour des personnes relogées dans les quartiers précaires, d'une manière pendulaire (pour chercher du travail, des amis, etc.) ou définitive.

II.2. Les effets socio-économiques

Si les phénomènes de stress provoqués par le relogement ne sont pas toujours remarqués, la perturbation dans la vie socio-économique des personnes relogées a fait l'objet de nombreuses études. Au niveau de la sphère familiale, on remarque une tendance de la diminution de la taille des foyers en raison de la superficie des nouveaux logements ou de la difficulté de trouver un emploi pour certains membres de la famille. En effet, on constate souvent que le relogement se solde par une déstructuration familiale (P. Niebanck, 1968; E. Colson, 1971; P. Lightfoot, 1979; A. Cunha, Ngô Thanh Loan et S. Wust, 2000; Ngô Thanh Loan, 2001; S. Wust, 2001).

Quelques chiffres tirés de deux études menées à HCMV (voir Ngô Thanh Loan, 2001; M. Bassand et al., 2000) nous démontrent plus précisément cette tendance :

Tableau 13 : Taille moyenne du foyer avant et après le relogement

	Nombre moyen de personnes par foyer	
	Avant le relogement	Après le relogement
Foyers auto-relogés dans la périphérie*	7,6	5,3
Foyers relogés dans les immeubles collectifs**	6,9	5,7

* Source : Ngô Thanh Loan, 200; ** Source : Michel Bassand et al., 2000

Les raisons de cette scission familiale sont multiples; en voici quelques-unes : les jeunes membres profitent de cette occasion pour quitter la famille et s'installer ailleurs plus tôt qu'ils auraient pu faire habituellement. Ou plus souvent, certains membres de la famille doivent trouver un autre logement, même provisoire, pour se rapprocher du travail. La division de la grande famille a aussi pour objectif de permettre l'accession à plus d'une unité (de logement ou de terrain) de relogement. Comme la plupart des projets de relogement déterminent que chaque ménage évacué, même plus qu'un de ceux-ci habitaient sous le même toit, a accès à un nouveau logement, on observe souvent que les familles nombreuses, profitant de ce règlement, se divisent en petits ménages avant de signer l'accord de déménagement. De cette façon, chacun de ces nouveaux ménages peut réclamer un logement et d'autres subventions réservées aux familles relogées. Autrement dit, le relogement conduit à une nucléarisation des familles et une diminution de la taille du ménage⁸⁰.

Cette éclosion de la famille signifie la perte d'importantes sources de support pour les membres dépendants, parmi lesquels les personnes âgées se trouvent les plus vulnérables (E. Colson, 1971 ; M. Cernea, 1988 ; Ngô Thanh Loan, 2001). Sur le plan de l'organisation sociale, le relogement induit une réduction des relations de

⁸⁰ E. Colson, *The social consequences of resettlement*, 1971, en particulier le chapitre 5: The family in crisis ; P. Lightfoot, *Spatial distribution and cohesion of resettled communities*, in P. Gosling (eds.), 1979, p.49

voisinage et une forme de repli de la famille sur elle-même, surtout au début de la réinstallation.

Le processus de relogement entraîne également une interruption des sources de revenus. Suite au relogement, on constate souvent la perte du travail ou la place de travail, le démantèlement des systèmes de production et des liens clients - fournisseurs de services ou l'augmentation la distance entre les lieux de domicile et de travail. En outre, la fréquente absence de travail dans les sites de relogement isolés alourdit la proportion des personnes sans emploi. La dégradation des conditions de travail se solde souvent par une baisse des revenus qui affecte un grand nombre de famille (30% des familles interviewées dans une enquête du PRUD⁸¹, 35% selon les résultats publiés par l'équipe de recherche DOSTE-EPFL⁸²). À cela, il faut ajouter la perte de l'accès aux biens et services communautaires dont elles bénéficiaient.

Alors que leurs revenus diminuent, il est fréquent d'observer une augmentation des charges locatives. Dès lors, les familles relogées doivent payer plus pour l'eau, l'électricité, la collecte des ordures, alors qu'elles ne payaient pas pour ces frais avant. En plus, s'ajoute le remboursement mensuel des emprunts contractés pour l'achat de leur logement. Ces charges locatives donnent une mesure plus pertinente de l'effort financier auquel les ménages doivent consentir. Une étude de cas de J. Turner sur une famille relogée nous donne un exemple : après le relogement, le ménage doit consacrer la proportion incroyable de 55% de son revenu total pour payer les charges et la location d'une nouvelle place de travail (précédemment, il avait un petit commerce intégré à la maison). À cela s'ajoutent des frais de transport. Auparavant, la famille ne dépensait que 5% de son revenu, qui était d'ailleurs plus élevé que celui actuel, pour couvrir l'ensemble des frais de logement et de transport⁸³. L'étude menée à HCMV par l'équipe DOSTE-EPFL montre que ces dépenses locatives représentaient 4% du revenu du ménage dans

⁸¹ Document interne de VeT, 2004

⁸² Michel Bassand et al., *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, 2000, p.254

⁸³ John Turner, *Le logement est votre affaire*, 1979, p.75

un quartier précaire avant l'évacuation et elles s'élevaient à 20% du revenu de la famille après le relogement⁸⁴.

Sans doute, les ménages les plus démunis sont plus lourdement touchés : déjà endettés, ils se courbent sous le fardeau de nouvelles charges. En engendrant à la fois une baisse de revenus et une hausse des dépenses, le processus de relogement se termine facilement par un appauvrissement ainsi que d'autres problèmes socio-économiques chez les familles affectées.

II.3. Les effets sur la qualité de vie et la stabilité résidentielle

Pour de nombreux auteurs, les politiques urbaines doivent avoir comme objectif prioritaire le bien-être humain et, dans ce sens, les projets d'aménagement doivent viser en premier lieu à améliorer les conditions de vie des personnes défavorisées. Un des aspects de l'amélioration du cadre de vie dépend de la qualité de l'habitat et des services fournis. Cependant, dans plusieurs projets de relogement, afin de diminuer les coûts des nouveaux logements, la qualité de construction laisse à désirer et les équipements sont peu performants. Dans les sites de relogement du projet Nhiêu Lộc – Thị Nghè à HCMV, 74,3% des ménages interrogés considèrent que la qualité de la construction est moyenne, voire mauvaise. À peine s'y être installés, les habitants relogés ont signalé les défauts de construction tels que l'infiltration d'eau, la défectuosité des revêtements du sol et des murs, l'obstruction des canalisations, le manque d'eau ou la mauvaise odeur de l'eau du robinet⁸⁵. Toutefois, cette appréciation est établie plutôt en comparaison à leur attente, sans pour autant nier que la plupart des appartements de relogement sont plus solides et mieux équipés que les habitations précaires d'avant la relocalisation.

Même dans le cas où le relogement atteint son but de mettre à la disposition des familles déplacées un logement convenable dans un environnement salubre, le processus de stabilisation résidentielle après le relogement est souvent remis en

⁸⁴ Michel Bassand et al., *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, 2000, p.254

⁸⁵ Michel Bassand et al., *ibid*, p. 252

question. Les résultats de l'étude sur le projet de réhabilitation du canal Nhiêu Lộc – Thị Nghè à HCMV du projet DOSTE-EPFL montrent que les difficultés pour rétablir les activités économiques sur les sites de relogement entraînent une incapacité de régler les tranches de paiement du logement de façon régulière. Les difficultés financières poussent souvent les familles à revendre leur nouveau logement. D'autre part, certains ménages peuvent parfois même y voir la possibilité de faire un profit rapide. Selon l'enquête du projet DOSTE-EPFL, un an après la réalisation du projet Nhiêu Lộc – Thị Nghè, 17,5% des familles relogées avaient déjà revendu illégalement leur appartement⁸⁶.

III. Politiques de relogement

Depuis les premiers programmes d'éviction des zones d'habitat précaires dans les années 40 jusqu'à aujourd'hui, l'attitude des pouvoirs publics face à la question du relogement a changé d'une manière plutôt positive. Quelques grandes lignes sur l'évolution des politiques de relogement peuvent être résumées dans la partie suivante.

III.1. Progrès des politiques de relogement

Aux États-Unis, le premier document législatif concernant les familles déplacées par les projets de rénovation urbaine est le *Housing Act* de 1937. Ce document aborde le principe « *equivalent elimination* » afin de fournir des nouveaux logements pour remplacer les maisons que perdent des occupants déplacés et l'éviction pourrait être reportée si de nouveaux logements pour reloger les personnes affectées ne sont pas disponibles. Mais dans cette loi, ni le coût, ni la qualité ou la localisation des sites de relogement ont été mentionnés et, comme le remarque P. Niebanck (1968), c'est plutôt la démolition des *slums* que le relogement qui était la première préoccupation des autorités. En d'autres termes, le relogement était vu comme une mesure pour éviter les réactions défavorables de la population et un moyen d'expédier le processus de reconstruction. Quand la

⁸⁶ M. Bassand et al, *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, 2000, p.243

situation critique des populations urbaines pauvres touchées par les projets de relocalisation devenait exposée, on a reconnu que « *in order to achieve human and effective redevelopment, full cooperative planning among relocation, housing and social service agencies was a necessity* »⁸⁷.

Malgré cette prise de conscience dans les pays occidentaux, les vagues d'opérations d'éviction se poursuivaient dans les PED pendant ce temps, comme une option répressive face aux quartiers défavorisés. Pour les autorités publiques de ces pays, l'habitat précaire est un phénomène non-souhaitable du développement urbain, il faut donc faire disparaître progressivement cette forme d'établissement humain et, en attendant, tenter de limiter son expansion. Ces opérations sont menées souvent avec force et les populations installées illégalement ne reçoivent aucun dédommagement. Dans certains pays communistes, cette politique se traduit en campagne de désurbanisation, associée à des mesures de restriction des déplacements afin de limiter les flux migratoires de la campagne vers les villes.

Dès la fin des années 60, certains chercheurs qui travaillent dans les PED, comme J. Turner (1979), proposent de voir les quartiers précaires comme un système d'habitat autonome qui peut être matériellement pauvre mais socialement positif. Ils recommandent qu'au lieu de condamner et de menacer ce système autonome, les gouvernements doivent le respecter et aider ses habitants à améliorer leurs conditions de vie. Les politiques d'éradication doivent laisser place à une politique de support. Ils laissent entendre que la régularisation des quartiers des squatters et la fourniture des services de base peuvent encourager les habitants à investir dans leurs logements pour améliorer eux-mêmes leurs conditions d'habitat. Dès le début des années 70, cette idée a été bien accueillie par les institutions financières internationales.

En même temps que les recherches de solutions visant la réhabilitation et l'intégration des zones précaires, le relogement est employé comme une mesure

⁸⁷ Paul Niebanck, *Relocation in urban planning: from obstacle to opportunity*, 1968, p.10

impérative dans le cas où l'éviction ne peut pas être évitée. Sous l'effet de la demande des institutions financières internationales, la tendance politique actuelle est d'assurer l'égalité, la démocratie et une protection minimale des personnes les plus défavorisées. La Banque mondiale peut être considérée comme pionnière dans ce domaine. Son premier principe est de diminuer le nombre de familles à déplacer dans les projets urbains, « *whenever feasible, involuntary resettlement must be avoided or minimized, and alternative development solutions must be explored* »⁸⁸. Puis, dans le cas où le déplacement est inévitable, il faut s'assurer la restauration des sources de revenus et l'intégration des familles déplacées dans leur nouveau milieu. Selon les documents de la Banque, « *the general policy of the Bank is to help the borrowing country ensure that, after a transition period, the displaced people regain at least their previous standard of living and that, so far as possible, they be economically and socially integrated into the host community* »⁸⁹ and « *the backbone of any resettlement plan must be a development package consisting of a set of project funded provisions aimed at reconstructing the production base of those relocated and at reestablishing them as self-sustaining producers or wage earners* »⁹⁰. Ces principes sont inscrits dans la perspective générale de respecter des droits fondamentaux de la personne, le droit au logement et au développement économique, social et culturel.

Dans la même veine, la Banque asiatique pour le développement (ADB), avec ses deux principales publications *Involuntary resettlement* (1995) et *Handbook on Resettlement: A Guide to Good Practice* (1998), présente son point de vue :

ADB's Policy on Involuntary Resettlement (...) requires that involuntary resettlement be an integral part of project design, dealt with from the earliest stages of the project cycle. The Policy aims to:

- *avoid involuntary resettlement wherever feasible*

⁸⁸ Michael Cernea, *Involuntary resettlement in development projects – policy guidelines in World Bank financed projects*, 1988, p.4

⁸⁹ Michael Cernea, *ibid.*, p.19

⁹⁰ Michael Cernea, *ibid.*, p.22

- *minimize resettlement where population displacement is unavoidable by exploring all viable project options.*

If, nonetheless, individuals or communities must lose their land, means of livelihood, social support systems, or way of life they should be:

- *compensated for lost assets and loss of income and livelihood*
- *assisted for relocation*
- *assisted so that their economic and social future will generally be at least as favorable with the project as without it*
- *provided with appropriate land, housing, infrastructure, and other compensation, comparable to the without-project situation*
- *fully informed and closely consulted on resettlement and compensation options*⁹¹

Dès lors, les familles relogées ont droit au dédommagement pour les pertes causées par le déplacement. En plus, des mesures visent à restaurer leurs conditions de vie et les activités économiques et communautaires sont préconisées. En d'autres termes, le relogement n'est plus vu seulement comme une action intégrée au projet d'aménagement, mais aussi comme la mise en œuvre d'une politique socio-économique visant le bien-être de la personne.

Malgré les progrès en matière de politique internationale, son application varie d'un pays à l'autre. Pour la plupart des PED, la grande ampleur des projets de relogement, le manque des ressources disponibles, la faiblesse de la gestion et la faible capacité d'autofinancement des familles impliquées sont parmi les obstacles de la mise en œuvre d'une politique de relogement efficace.

III.2. Politiques de relogement à HCMV

Au Viêt Nam, même loin d'être parfait, le processus d'évacuation et de relogement est relativement correct par rapport aux évictions militaires sans compensation que connaissent les habitants des quartiers précaires de plusieurs PED. Ainsi, à HCMV les mesures de relogement des familles affectées par les projets d'aménagement ou

⁹¹ www.adb.org/documents/policies/

de développement économique sont examinées dans le schéma directeur d'aménagement. En novembre 1997, le Comité Populaire de HCMV a approuvé le plan ajusté d'aménagement de HCMV pour la période de 1997 à 2010 et 2020, dans lequel, la dimension des projets impliquant le relogement à HCMV est estimée comme suit :

Tableau 14 : Estimation du nombre de familles affectées par les évictions dans la période de 1997-2010 à Ho Chi Minh Ville

Type de projets	Estimation du nombre de foyers affectés	Situation
Projets d'aménagement de tous les canaux de HCMC	36.000	en cours
Rénovations des quartiers d'habitat précaire au centre-ville	20.000	en cours
Projets économiques d'investissement étrangers et domestiques	plusieurs milliers	en cours et en vue
Contrôle de la population des districts centraux	presque 1 million	en vue

(Source: Projet VIE 95/051 - 11/97 - HCMC)

Dans les deux premiers cas, les constructions sont classées comme des projets ayant pour but la défense nationale, la sécurité et l'intérêt public. Leurs principaux objectifs visent à l'assainissement du canal, la réhabilitation du réseau d'égouts et le traitement des eaux usées pour rendre aux canaux de la ville leur rôle initial (voies de communication et d'évacuation des eaux usées). En même temps, ces opérations visent à évacuer les habitations précaires pour établir à la place des espaces verts et des nouvelles rues.

Dans le troisième cas qui concerne les nouvelles installations industrielles et commerciales, on exige de minimiser les projets de construction qui causent des déplacements de population, sauf dans les cas indispensables. Les tarifs de

compensation, qui sont négociés entre l'investisseur et les habitants affectés par le projet, se rapprochent des prix du marché.

Finalement, dans la stratégie de limiter la population des 12 districts urbains centraux à 3 millions, il a été envisagé de déplacer et reloger 800.000 à un million d'habitants du centre-ville vers la périphérie où cinq nouveaux districts urbains ont été établis au mois de mai 1997. Cependant, ce projet s'est avéré si ambitieux que les autorités municipales ont dû finalement l'abandonner.

Face au risque d'augmentation des projets de rénovation urbaine et de développement économique et, par ricochet, des projets de relogement à HCMV, il importe que les autorités municipales fournissent un cadre directif pour améliorer les procédures et l'efficacité des projets de relogement. Suite à l'ajustement du Schéma directeur, la politique de relogement s'est développée dans plusieurs textes légaux et s'est concrétisée selon chaque projet. D'une façon ou d'une autre, tous les projets de relogement doivent respecter les principes essentiels qui sont :

- (1) Construire des nouveaux logements d'abord et évacuer les habitants ensuite
- (2) Créer des emplois pour la population relogée.
- (3) Encourager la consultation et la participation de la population dans la phase de l'élaboration et de la réalisation du projet.

Il s'agit là d'une volonté des pouvoirs publics de prévenir des effets inattendus du relogement, sans ignorer l'influence des recommandations politiques, de la communauté scientifique et des bailleurs de fonds. Avec le changement en matière politique, les solutions d'ordre pratique sont également proposées et améliorées au cours du temps. La partie suivante présente certaines mesures qui sont largement appliquées, à savoir les mesures de compensation et d'assistance, d'amélioration des sites de relogement et des modalités de relogement et de promotion de la participation populaire.

IV. Les mesures apaisantes des effets du relogement

IV.1. Compensation et autre assistance financière

L'élaboration des mesures de compensation et de réhabilitation constitue un des remèdes principaux pour diminuer les effets indésirables du relogement sur la vie des familles affectées. D'abord, la compensation juste et équitable pour la perte des biens et des revenus constitue un des éléments essentiels d'un projet de relogement. La compensation en espèces est l'une des mesures principales; elle est calculée, dans la plupart des pays et également au Viêt Nam, sous forme monétaire les pertes de biens facilement évaluables (terrain, structures construites, équipements, arbres, récoltes,...). En principe, pour que la compensation soit juste et équitable, il faut qu'une famille soit en mesure, avec l'argent octroyé, d'acheter ou de construire une maison de catégorie équivalente à sa propriété du départ. Toutefois, ce principe est souvent dénoncé par la réalité, en raison de l'écart entre le prix fixé par le gouvernement et le prix réel du marché. À part la lenteur de la mise à jour des prix officiels, les changements de l'occupation du sol par rapport au zonage peuvent être à l'origine de la différence entre les deux prix (une zone peut être officiellement classée en une catégorie de terre agricole malgré qu'en réalité elle soit devenue une zone urbanisée).

Au cours du temps, d'autres mesures ont été proposées à titre de compensation. Dans les calculs, on ajoute maintenant les pertes d'investissements économiques (entreprise familiale, place de travail, patente,...). L'assistance financière pour le déplacement et pour la réinstallation s'est également ajoutée. Toutefois, la compensation pour les pertes d'emploi ou de revenus est plus difficile à estimer, surtout quand ces pertes ont un effet à long terme. Nous reviendrons sur cet aspect dans la section sur les mesures de réhabilitation.

La compensation peut aussi se faire sous forme d'échange d'un terrain résidentiel avec équipements (eau, électricité, égouts,...), ou, plus rarement, d'une unité d'habitat complète. Toutefois, la restauration et la stabilisation des conditions de vie après le relogement demandent au-delà du simple remplacement des biens

perdus. Depuis quelques temps, les chercheurs ont perçu que les mesures de réhabilitation seraient nécessaires et que des approches d'assistance devraient inclure d'autres mesures non monétaires (psychologiques, techniques et juridiques).

Au Viêt Nam, la politique de compensation implique un processus qui s'échelonne du niveau national au niveau provincial ou municipal (comme dans le cas de HCMV). Au niveau national, le cadre juridique concernant l'acquisition et les compensations du sol est basé sur les documents suivants (voir Tableau 15) :

Tableau 15 : Documents légaux concernant le calcul des compensations au niveau national

Référence	Objet
Loi foncière, entrée en vigueur le 15 octobre 1993	Le sol est propriété de l'État. Le droit de l'État d'exproprier du sol pour usage public
Décret 60 – CP, le 5 juillet 1994	Le droit de propriété du logement et d'utilisation du sol dans les régions urbaines
Décret 87 – CP, le 17 août 1994	Le prix du sol urbain - base du calcul des compensations
Décret 90 – CP, le 17 août 1994	Les compensations pour expropriation du sol pour l'usage public
Circulaire No 293 TT/DC, le 14 mars 1997	Les directives pour des demandes d'acquisition du sol des organisations locales et étrangères, des zones industrielles et zones franches.

Source : diverses⁹²

La loi foncière définit les principes essentiels concernant le sol : « *Le sol est propriété du peuple et exclusivement géré par l'État* » (article 1), qui attribue le sol aux organisations, familles et individus pour une utilisation à long terme ou le loue aux organisations et individus étrangers. Autrement dit, les individus ne possèdent pas la terre mais peuvent obtenir un droit d'utilisation du sol qui est reconnu par le gouvernement en fonction de l'historique de l'occupation du sol.

⁹² Documents internes du projet THLG; Thái Thị Ngọc Dur, *Pauvreté urbaine, habitat précaire et politiques de relogement*, dans M. Bassand et al. 2000; et www.hochiminhcity.gov.vn

Un certificat d'utilisation du sol est délivré à chaque famille. Le détenteur de ce certificat a cinq droits sur son sol, soit l'échange, le transfert, la location, l'héritage et le gage.

Selon la loi foncière, en cas nécessaire, le gouvernement peut récupérer le sol des utilisateurs pour les usages à but de défense nationale, de sécurité, d'intérêt national et public. Les utilisateurs recevront des compensations pour les dommages causés par l'expropriation. Dans ce cas, l'État détermine le prix de chaque catégorie du sol pour calculer les compensations pour les dommages. D'ailleurs, avant de récupérer le sol, il faut informer l'utilisateur de la raison, de la date, du plan de déplacement et de compensation.

Les décrets 60-CP, 87-CP, 90-CP concrétisent les statuts d'occupation, de propriété (légal ou non), le prix du sol pour chacune des catégories de villes et les types d'utilisation du sol considérés pour but d'intérêt national et public. Ces décrets servent de base pour définir le statut légal d'occupation, statut qui affecte largement le montant des compensations que les familles et individus qui sont des utilisateurs légaux recevront pour la perte de leur terrain et des biens qui s'y trouvent.

Se référant aux textes légaux du niveau national, chaque province ou ville formule ses propres documents juridiques adaptés à sa situation, surtout en ce qui concerne les prix. La compensation est déterminée selon les barèmes du gouvernement et multipliée par un facteur K. Ce facteur n'est toutefois pas défini précisément, ce qui laisse aux provinces la flexibilité de fixer les prix du terrain correspondant à leur réalité. Autrement dit, ce sont les provinces qui doivent établir le barème de calcul et émettre les montants de compensation. Ainsi, à HCHV, parmi les textes légaux concernant la relocalisation et le relogement on peut citer les documents figurant au Tableau 16 :

Tableau 16 : Documents directifs pour le calcul des compensations en cas d'évacuation à Ho Chi Minh Ville

Référence	Objet
Décision 05/QD-UB-QLDT, le 04/01/1995	Le prix des catégories du sol à HCMC
Décision 4755/QD-UB-QLDT, le 29/06/1995	- Le barème des tarifs de compensation pour les constructions et équipements, - Les frais de déménagement alloués aux familles affectées par l'évacuation des habitations précaires à HCMC.
Décision 6337/QD/UB/QLDT, le 28/08/1995	L'ajustement de la décision 4755

Source : diverses

La décision 4755 et la décision 6337, qui ajuste la première, constituent les textes de base pour l'application des politiques de compensation et pour tous les calculs de compensation concernant le sol, la maison et d'autres constructions, les activités économiques et le déménagement.

Les compensations distinguent les occupants selon leur statut égal ou non d'utilisation du sol et selon leur statut de résidence⁹³. De fait, le titre de propriété de la partie construite affecte le montant des compensations (à 100% ou 80%, 50%), alors que le statut de résidence affecte à la fois le montant de compensations et le droit au relogement (car seuls les foyers qui ont le statut de résident permanent ou de KT3 peuvent bénéficier du relogement par l'État). Un montant

⁹³ Le système d'enregistrement des habitants de HCMV les répartit en 4 catégories : KT1 - résident permanent qui habite à l'adresse indiquée sur son carnet de famille; KT2 - résident permanent qui habite à l'adresse autre que celle indiquée sur son carnet de famille; KT3 – statut de résidence temporaire 'reconnue', délivré aux personnes qui sont résidents permanents d'une autre province et qui peut justifier leur présence à longue durée à HCMV (travail, regroupement familial, etc.). Considérés aussi dans cette catégorie sont les personnes ayant eu le statut de résident permanent de HCMV mais qui ont perdu ce statut pour une raison justifiable (par exemple partir à une NZE, réfugiés rapatriés). Détenteur de ce statut peut demander la résidence permanente à HCMV sous certaines conditions. Finalement, la quatrième catégorie (KT4) regroupe les résidents temporaires.

subside au déplacement et à la réinstallation est additionné dans la compensation. Toutefois, chaque district, chaque projet selon son budget et les conditions applicables, peut ajuster ces normes. Le projet THLG, par exemple, donne une subvention additionnelle sous forme de bonus aux familles qui libèrent le terrain avant le délai requis (voir Annexe 4).

L'établissement du prix de compensation juste demeure une tâche continuelle compte tenu de l'évolution rapide des prix du marché. L'évaluation que font des projets de relogement est souvent contestée puisque des prix utilisés dans leur calcul sont trop bas. Parfois, les contestataires demandent une révision des calculs. La négociation de deux parties amène souvent des retards dans la réalisation des travaux.

IV.2. Les alternatives de relogement

Parmi les efforts déployés pour limiter les effets négatifs de la relocalisation, il faut noter une amélioration au niveau de la conception, de la qualité et des commodités des sites de relogement. Dans la mesure du possible, les gouvernements essaient de proposer plusieurs alternatives de relogement adaptées aux besoins divers des foyers évacués.

Les quatre principaux modes de relogement que les populations peuvent choisir sont :

- a) L'acquisition d'indemnités et l'auto-relogement,
- b) L'achat comptant ou l'achat à crédit d'un appartement,
- c) L'achat d'une parcelle assainie et équipée
- d) La location d'un appartement.

Ces différentes options ont pour but de répondre aux aspirations et aux capacités économiques des personnes déplacées. Dans la partie qui suit, nous présenterons d'une manière plus détaillée ces quatre options, en les illustrant de remarques tirées des études antérieures à HCMV.

IV.2.1. Auto-relogement

Lors des premières vagues d'éviction au début des années 1990 à HCMV, le relogement individuel était la seule option offerte à la population expulsée : celle-ci n'avait pas d'autres choix que celui de recevoir les compensations et trouver par elle-même une solution de relogement. Les foyers qui choisissaient cette option se trouvaient face à plusieurs alternatives :

- a) L'achat d'une maison ou d'un appartement privé
- b) L'achat d'un terrain et la construction d'une maison
- c) La location d'un logement (maison, appartement, chambre)
- d) L'hébergement chez des parents ou des amis.

Mis à part tous les soutiens étatiques dans les démarches de recherche et d'achat d'un logement, ainsi que l'accès à un crédit, les familles évacuées, souvent faiblement indemnisées en raison de leur statut illégal et de la mauvaise qualité de construction de leur maison, devaient faire face à plusieurs difficultés pour se procurer un nouveau logement. La constatation de cette situation a suscité un changement en matière politique, qui consistait à remplacer l'auto-relogement par des modes de relogement plus assistés. L'auto-relogement reste toutefois comme le choix que souhaitent certaines familles relogées et à la fois comme un moyen pour combler le manque de logements fournis par l'État.

IV.2.2. Achat d'un appartement dans un immeuble collectif

Étant l'option la plus courante de relogement, les immeubles collectifs présentent des avantages incontestables. D'abord, dans les centres-villes où les terrains constructibles sont rarissimes, la construction en hauteur d'immeubles collectifs est une solution permettant de reloger un grand nombre de personnes sur une surface restreinte du même site ou à proximité de la zone aménagée. Puis, la production industrielle de ces logements permet de répondre rapidement aux besoins grimpants et d'assurer un certain standard de construction et d'hygiène.

Cette option se trouve au premier rang des offres proposées par les projets de relogement à HCMV comme ailleurs. Il s'agit de bâtiments de 3 à 5 étages⁹⁴ construits par les entreprises d'État qui jouent parfois le rôle d'investisseurs pour bénéficier des avantages suivants⁹⁵ :

- 1) L'obtention des crédits sans intérêt ou à intérêt préférentiel
- 2) L'obtention d'un budget de l'État pour la réalisation des infrastructures
- 3) L'exonération des impôts sur les chiffres d'affaires
- 4) L'exonération des taxes d'utilisation du sol que l'État met à leur disposition
- 5) Les possibilités de vendre les appartements du rez-de-chaussée (et du premier étage dans certains projets) aux prix du marché.

Ce dernier avantage permet d'assurer la rentabilité et à la fois viser à assurer une certaine mixité riches-pauvres sur le site de relogement en destinant une partie des logements construits (au rez-de-chaussée) à une population plus aisée⁹⁶. En contrepartie de ces nombreux privilèges, les entreprises de construction doivent proposer aux familles évacuées des logements nettement moins chers que ceux du marché.

Quant à l'accessibilité aux appartements collectifs, elle est prioritairement réservée aux familles ayant un statut légal (propriétaire légal et/ou résident reconnu). L'acheteur doit attendre au minimum 3 ans pour revendre son logement sur le marché libre. Tenant compte de la capacité financière des habitants, l'État propose un paiement à crédit échelonné sur 10 à 20 ans. Le montant du crédit à rembourser

⁹⁴ Selon des normes de construction au Viet Nam, les immeubles résidentiels qui ont plus de 5 étages doivent se munir d'ascenseurs, qui sont des équipements coûteux. La limite de hauteur des bâtiments collectifs à cinq étages a donc pour but de diminuer les coûts.

⁹⁵ Selon des décisions 5787 (le 08/08/1995) et 4755 (le 29/06/1995)

⁹⁶ Comme les appartements au rez-de-chaussée ont l'accès direct sur la rue, ils donnent la possibilité d'organiser les activités économiques à domicile (commerce, service) et de convertir le logement en boutique, atelier ou lieu de stockage. C'est pourquoi ils sont vendus à un prix plus élevé que les appartements dans les étages supérieurs.

ne peut dépasser 70% du prix de vente du logement. Pour les familles qui ont un crédit, le délai de revente est prolongé jusqu'à la fin du remboursement des dettes. En règle générale, un ménage ne peut acheter qu'un seul appartement. Toutefois, selon la disponibilité, un deuxième peut être vendu à une famille nombreuse qui devra le payer comptant au prix du marché.

Peu d'évaluations officielles ont été faites sur la satisfaction des nouveaux occupants. Nous nous basons sur les résultats de l'étude du projet DOSTE-EPFL qui concerne les sites de relogement du projet Nhiêu Lộc – Thi Nghè pour évoquer un double problème : si certains foyers évacués sont exclus de ce choix faute de statut légal, d'autres revendent illégalement leur nouveau logement quelques mois après s'y être installés. Le remboursement du crédit de logement paraît une proportion importante du revenu total du foyer après le relogement. Le phénomène de revente démontre, entre autres, l'incapacité de la famille de supporter financièrement le coût du nouveau logement.

D'ailleurs, la standardisation des ensembles d'habitation restreint la variété. La taille uniforme et non-modifiable des appartements ne répond pas aux différents besoins d'espace des familles relogées qui ont souvent besoin d'espace supplémentaire, intérieur ou extérieur, et la proximité des zones bien fréquentées pour pratiquer leurs activités économique. Cependant, les appartements ont un espace extérieur limité et surtout l'absence d'accès direct à la rue ne facilite pas l'organisation des activités commerciales.

Finalement, les immeubles collectifs demandent une autre forme d'utilisation et de gestion des espaces communs. Un autre style de vie accompagné par de nouvelles dépenses (conciergerie, collecte des ordures, stationnement,...) comme nous l'avons vu en début du chapitre. Malgré les grands investissements dans les projets de construction des immeubles collectifs de relogement, les résultats paraissent peu satisfaisants; les difficultés financières et les inconvénients de ce type de logement en sont à la cause.

IV.2.3. Site et services

Figurant comme le mode de relogement le plus recommandé par la Banque Mondiale, l'option de site et services est basée sur le principe de fournir un terrain équipé d'infrastructures de base où les personnes relogées peuvent construire elles-mêmes leur nouvelle maison avec un appui financier et/ou technique. Les plans d'accueil vont de la simple délimitation des lots de terrains complétés par quelques services à la planification sophistiquée de toutes les infrastructures nécessaires pour une nouvelle zone résidentielle. Les habitants peuvent acquérir le droit d'usage du terrain et construire eux-mêmes leur maison. En premier lieu, l'objectif de ce scénario est de stimuler les familles évacuées à bâtir elles-mêmes leur maison en investissant leur temps, leur argent, leur travail dans la construction et dans l'amélioration qui suivra au fil du temps. Puis, l'auto-construction assistée est considérée comme un complément des trames d'accueil. Il s'agit de l'assistance technique et administrative permettant à la fois de réduire les coûts de construction et d'assurer que les normes minimales sont respectées.

Le mode de site et services est préférable, du point de vue des résidents, parce qu'il offre aux occupants un statut sécuritaire et une possibilité de concevoir et d'améliorer graduellement leur maison selon leur souhait. Cette option est aussi favorable à l'approche participative, dans la mesure où elle permet d'associer les habitants dès la phase de conception et de construction du nouveau quartier.

De nombreux auteurs voient dans cette option un champ prometteur pour résoudre le problème de l'habitat pour les familles à faibles revenus. Pourtant, D. Drakakis-Smith (1981) remarque que ce modèle, en imposant certaines normes et standards de construction, vise plutôt les familles de classe moyenne. De plus, étant donné le manque d'espace disponible près du centre-ville, les terrains choisis se trouvent souvent en périphérie ou dans les zones économiquement peu développées, ce qui ne facilite pas la restauration des activités génératrices de revenus.

Ce type de relogement n'est pas encore très développé à HCMV. À titre exemple, nous prenons le cas du projet Binh Trung Đông, le seul projet de ce type réalisé

jusqu'alors, qui peut nous expliquer les points positifs ainsi que les désavantages de cette option de relogement dans le contexte de HCMV⁹⁷. Ce projet, mené dans le district 2, se limite à une dimension d'expérimentation. Il accueille 53 ménages en leur fournissant le terrain et les infrastructures comprenant la voirie, le drainage et les réseaux d'eau et d'électricité.

Étant une opération de relogement de petite taille, implantée en zone périurbaine récemment incluse dans la ceinture d'urbanisation, le projet Binh Trung Đông offre une large marge de manœuvre pour les initiatives locales. D'abord, pour mettre au point un mode de relogement visant à minimiser les effets désavantageux, les autorités locales ont coordonné leurs efforts à ceux des organisations non-gouvernementales locales et étrangères (Union des Femmes, Association de la Jeunesse, Villes en Transition, ENDA,...) dans l'élaboration et la réalisation de ce projet.

Puis, l'auto-construction, l'assistance technique et financière pour la construction de la maison sont des composantes importantes dans ce projet. Une enquête menée par Villes en Transition montre que le coût de la construction est trois fois moins que le coût moyen à HCMV. Cette performance est expliquée par le fait que les familles ont participé au chantier pour diminuer les paiements à la main-d'œuvre engagée. Généralement, elles ont embauché des ouvriers qualifiés pour les tâches nécessitant des compétences spécifiques et assumé elles-mêmes les autres tâches. Elles ont également pu adapter la taille des maisons, le niveau de finition et le choix des matériaux à leurs besoins et à leurs capacités financières. Certaines familles ont choisi de construire en plusieurs étapes, suivant la rentrée de leurs revenus. Dans l'ensemble, la plupart des habitants sont satisfaits et reconnaissent les qualités de l'aménagement du site de relogement. Ils expriment plus directement leur satisfaction pour leur nouvelle maison, jugée de bien meilleure qualité que celle qu'ils possédaient avant.

⁹⁷ Ces informations sont tirées de différents documents internes de Villes en Transition et d'ENDA-Viet Nam

L'un des mérites du micro-projet de Binh Trung Đông a été de dépasser le cadre d'une éligibilité basée sur des critères trop sélectifs. En principe, tout foyer ayant eu une forme "minimale" de logement dans l'ancien quartier pouvait bénéficier d'indemnités de déplacement, se voir assigner dans le site de relogement une parcelle viabilisée. Le bail de location avec l'État, le permis de construire et l'attribution d'une adresse sont des papiers officiels pouvant servir de base légale au nouveau logement pour la légalisation du statut résidentiel du ménage.

Malgré ce contexte favorable, les résidents de Binh Trung Đông sont insatisfaits de leur statut de locataire. Bien que le statut de légalité de leur logement soit amélioré (obtention d'un permis de construire et bail de location), le principe de la location de la parcelle suscite un sentiment de recul de « propriétaire » à locataire, surtout quand ces personnes se reportent à leurs investissements, soit financiers, soit en travail de défrichage dans ce lieu. En fait, après trois ans d'implantation du projet, les familles relogées conservent un statut ambigu et il reste difficile aujourd'hui de savoir dans quelle mesure le statut juridique retenu va assurer à long terme la sécurité résidentielle des familles relogées.

Finalement, un phénomène souvent observé dans les projets de relogement, peut se retrouver aussi dans le projet Binh Trung Đông : faute de moyens pour rembourser les dettes engendrées par la construction de leur maison, en particulier quand il s'agit de dettes usuraires, une partie des foyers relogés se sont vus dans la nécessité de revendre leur maison nouvellement construite pour entrer dans une nouvelle phase de « relogement informelle ». Le fonds de crédit au logement alloué par le projet les a aidés, mais pas dans la mesure de leurs besoins, ce qui a impliqué le recours aux prêts informels avec des intérêts excessivement élevés. Concrètement, dans le cas Binh Trung Đông, à peu près un tiers des relogés (si on ne compte pas les reventes à but spéculatif) ont dû repartir vers des conditions d'occupation illégales.

IV.2.4. Location

Peu de documents portant sur ce mode de relogement ont été trouvés au Viêt Nam. Il faut noter que la location n'est pas une tradition en matière d'habitat au Viêt Nam. En général, la location est perçue de manière négative par la population; alors autant que possible, les gens cherchent à posséder un logement avant de recourir à la location. La tendance a changé depuis, mais le loyer est toujours considéré comme « inutile » dans la mesure où il ne permet pas une acquisition du logement à la longue. De plus, le loyer est susceptible de peser lourdement sur le budget déjà serré de la famille. Pour ces raisons, la location d'un logement constitue une alternative de « dernier recours ». Le type de location « formel » réservé aux familles à faible revenu le plus appliqué actuellement est la location d'un logement à un prix modique dans le parc immobilier géré par l'État. Toutefois, les conditions d'y accéder étant restrictives privent les travailleurs informels et les personnes à revenu irrégulier.

À HCMV, l'expérience du projet Nhiêu Lộc – Thi Nghè montre que cette option n'a pas attiré beaucoup d'intérêt des familles relogées. D'après des personnes que nous avons rencontrées, le loyer s'avérait cher (même si le rapport prix – qualité, d'après eux, était tout à fait raisonnable), mais ce sont surtout les formalités (bail de longue durée à signer, entente d'entretien, etc.) et le statut de locataire qui les avaient découragés de participer au programme étatique.

IV.3. Emplacement du site de relogement

Une autre question souvent abordée dans les recherches sur le relogement est la distance entre le site de relogement et le quartier évacué. Un des premiers principes du relogement, tel qu'observé à HCMV, est de limiter, autant que possible, la distance de déplacement des personnes affectées. La réinstallation à proximité de leur endroit d'origine est préférable, puisqu'elle permet d'éviter la dissolution ou un grand bouleversement des liens communautaires (parenté, voisinage, liens d'origine...). À HCMV, en principe, le relogement se limite dans

le même district que celui d'origine. Ce sont des autorités publiques du niveau du district qui doivent trouver le terrain pour la construction des sites de relogement.

Toutefois, le manque de terrain, ce qui est le cas de la plupart des districts centraux de HCMV, peut obliger les autorités à choisir des sites plus éloignés. Dans ces cas, où la longue distance du déménagement montre souvent désavantageuse sur le rétablissement économique des familles relogées, la création d'emplois devient donc un élément complémentaire dans les plans de construction du site. Suivant cet ordre d'idées, on constate que la construction d'un marché est insérée dans plusieurs plans de relogement à HCMV comme solution pour l'emploi. Sur ce point il faut être prudent car un seul marché dans un quartier de relogement isolé, où l'on compterait plus de vendeurs que de clients, se dirigerait vers une perte de revenus assurée.

Finalement, la proximité des services (école, service de santé, transport,...) est également importante afin de favoriser une meilleure intégration des personnes relogées. À HCMV, les sites de relogement bénéficient prioritairement de connexion au réseau technique urbain (eau, électricité, drainage) et de système de voies de communication interne et d'espaces publics. Toutefois, ceux-ci varient beaucoup d'un site à l'autre, tant aux termes de mode d'implantation que de degré d'aménagement. Dans le cas du projet THLG, le résultat de notre enquête auprès des habitants à reloger montre que 75% des habitants préfèrent une école primaire à un marché sur le site de relogement. Le réseau de routes a été également mentionné comme élément important par de nombreux interviewés.

Pour conclure, notons que le point positif de la politique de relogement actuelle est de reconnaître les droits de la personne affectée par les évictions. Elle vise à donner les directives opérationnelles aux compensations, aux modalités de relogement, à d'autres mesures d'assistance post-relogement et, par-dessus tout, redonner à des personnes affectées un statut reconnu qui leur permettra de s'intégrer dans le processus de développement de la ville.

Toutefois, si l'objectif principal de la politique de relogement tend à minimiser les risques de déplacement et à garantir la réhabilitation économique, sociale et culturelle des familles affectées, il reste dans les projets de relogement à HCMV des champs à améliorer. Terminons ce chapitre sur quelques remarques. D'abord, le relogement est toujours considéré comme une mesure nécessaire dans l'ensemble des opérations d'aménagement, mais non comme une politique sociale visant au bien-être de la personne. En conséquence, le projet est achevé au moment où les familles parviennent à s'installer dans le nouveau logement. Dans la plupart des projets de relogement, la phase d'évaluation est négligée, aucune structure de suivi n'est envisagée. Ainsi, la compensation est souvent vue comme une stratégie d'assistance mais non comme une responsabilité envers les personnes concernées. L'attitude d'« aider » les personnes évacuées prive les autorités publiques de voir le relogement comme un problème commun que les deux parties doivent aborder afin de trouver communément une solution. D'autre part, malgré une politique de compensation et de subvention de mieux en mieux élaborée, les contraintes de précarité et d'illégalité ne permettent aux familles affectées de toucher qu'à des compensations très faibles, loin d'être suffisantes pour acquérir un nouveau logement, même dans les sites de relogement organisés par l'État. De plus, l'évolution rapide du marché foncier et immobilier à HCMV fait que les compensations reçues ne correspondent plus à la valeur réelle du logement. Cette situation risque de mettre la couche la plus démunie de la population dans les conditions périlleuses.

Chapitre 4

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DE LA RECHERCHE

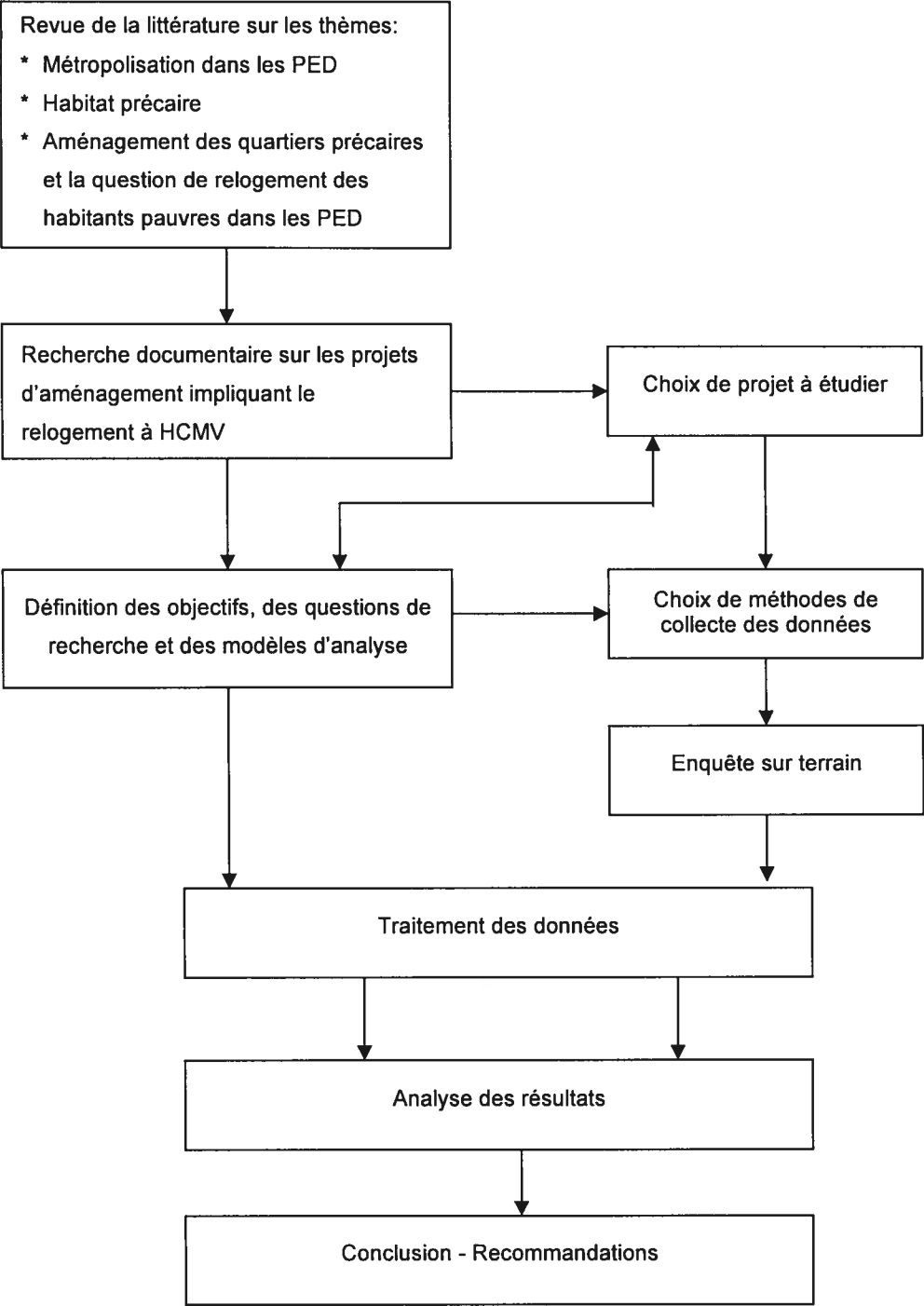
Ce chapitre présente l'approche méthodologique qui soutient le développement de notre recherche, dont l'objet implique une cohabitation de problématiques différentes, à savoir l'habitat précaire, l'aménagement urbain et le relogement involontaire dans les grandes villes des pays en développement (PED). En retenant les trois dimensions principales de ces problématiques (résidentielle, sociale et politiques urbaines), nos réflexions se dirigent sur la question de relogement des familles affectées par les opérations d'aménagement des quartiers précaires à HCMV.

Étant donné la complexité de l'objet de recherche, la collecte et le traitement des données va suivre une approche à la fois quantitative et qualitative. D'un côté, il s'agira d'exploiter les données obtenues d'une enquête par questionnaire auprès de la population à reloger, dans le cadre d'un projet d'aménagement. De plus, les autres outils méthodologiques comme l'entretien, l'observation sur place ainsi que les analyses documentaires viennent pour nous aider à compléter les informations sur le sujet.

Dans les parties qui suivent, nous présenterons tout d'abord les questions de départ et le modèle conceptuel qui sont à la source de cette recherche. Nous exposerons par la suite le choix de notre objet de recherche qui nous mène à déterminer la population cible. Finalement, nous préciserons les méthodes de cueillette et d'analyse des informations qui s'organisent principalement autour du choix du type de relogement des personnes affectées par le projet d'aménagement.

La démarche à entreprendre est résumée dans la Figure 8. Notons toutefois que loin d'être un processus linéaire, les étapes de la démarche sont en interaction et interdépendantes les unes des autres. En d'autres termes, cette démarche se construit plutôt d'une manière itérative.

Figure 8 : Démarche de la recherche



I. Questions de recherche et modèle d'analyse

I.1. Question de recherche

Comme on a pu le constater, les conditions de vie de la majorité des habitants des quartiers précaires se caractérisent par la vulnérabilité et l'instabilité permanente. Toutefois, c'est dans ces quartiers que les pauvres peuvent trouver les conditions nécessaires à leur survie, à savoir un abri abordable, le travail à proximité et un réseau communautaire qui leur donne une certaine sécurité économique et sociale. De fait, la démolition d'un quartier précaire pourrait être périlleuse pour ses habitants si les mesures de relogement ne sont pas mises en place. De plus, une des dispositions que prennent des autorités publiques est d'élargir les options de relogement afin de répondre aux différentes situations des familles affectées. Ceci nous amène à nous poser la question suivante : dans quelle mesure cette politique peut-elle limiter les effets négatifs d'une relocalisation sur les conditions de vie des familles affectées, particulièrement celles à faibles revenus?

À notre avis, même si des décisions tactiques sont prises pour atteindre les objectifs d'un projet de relogement, sa réussite dépend de l'approbation et de la capacité d'adaptation des habitants à la situation. Cette adaptation peut se traduire en la façon dont les familles relogées agissent. Dans cette vision, le choix d'un mode de relogement est, pour nous, un bon indicateur pour examiner les stratégies d'adaptation de la population concernée. En nous reportant à *l'opinion des familles affectées*, nous tâchons de répondre aux questions suivantes :

1. Pourquoi une famille affectée par un projet de relogement choisit-elle un type de relogement au lieu d'un autre? Quels sont les facteurs qui influencent son choix?
2. Les options étatiques permettent-elles une meilleure adaptation de la population affectée après le relogement ou est-ce plutôt l'auto-relogement qui offre une plus grande flexibilité dans le choix d'un nouveau logement?

3. Les politiques en matière d'aménagement et de relogements jusqu'à présent sont-elles adaptées aux aspirations et à la solvabilité des familles pauvres? Permettent-elles une stabilité résidentielle aux familles relogées et l'élimination du risque de développement des nouvelles zones d'habitat précaire?

Des réponses à ces questions permettront de mieux comprendre les aspirations des habitants et d'avoir une vision plus complète sur la question de relogement.

1.2. Modèle d'analyse

La construction du modèle d'analyse constitue la charnière entre les problématiques retenues et la phase de constatation (observation, analyse des informations et conclusion)⁹⁸ et permet de guider le travail de collecte des données. Toutefois, cette construction est un processus itératif, bien que le modèle soit conçu avant la collecte des données, il est souvent remis en question et affiné en fonction des résultats mesurés sur le terrain.

Notre modèle d'analyse s'appuie sur le choix du mode de relogement des familles affectées par le projet THLG. À notre avis, ce choix reflète à la fois la préférence résidentielle des habitants et l'ajustement de cette préférence à leurs conditions légales et à leur capacité financière en vue de l'acquisition du nouveau logement par rapport aux conditions et aux propositions que leur présente le projet de relogement. Autrement dit, le choix du type de relogement nous donne une image plus ou moins proche du type de logement le plus adapté pour les familles relogées.

La littérature sur le choix du type de relogement (ou le choix du logement en général) paraît limitée. Alors, pour construire un modèle d'analyse des facteurs déterminant le choix du type de relogement, nous recourons essentiellement à

⁹⁸ Raymond Quivy, Luc Van Campenhoudt, *Manuel de recherche en sciences sociales*, 1988, cité par Sébastien Wust, 2000.

l'approche empirique en testant plusieurs éléments différents afin d'en tirer des détails explicites.

Pour ce faire, nous essayerons d'abord de regrouper les facteurs qui ont éventuellement une influence sur le choix en deux groupes :

(1) LES CARACTÉRISTIQUES DU FOYER :

Le statut socio-économique et résidentiel de la famille joue un rôle important dans son choix du nouveau logement. Le statut d'occupation, la capacité financière, la taille du ménage ainsi que le type d'activité économique de ses membres auront un impact sur le choix du type de logement. Finalement, les aspects sociaux (durée de l'installation dans le quartier, les relations sociales, etc.) peuvent, dans une certaine mesure, exercer une influence dans la prise de décision.

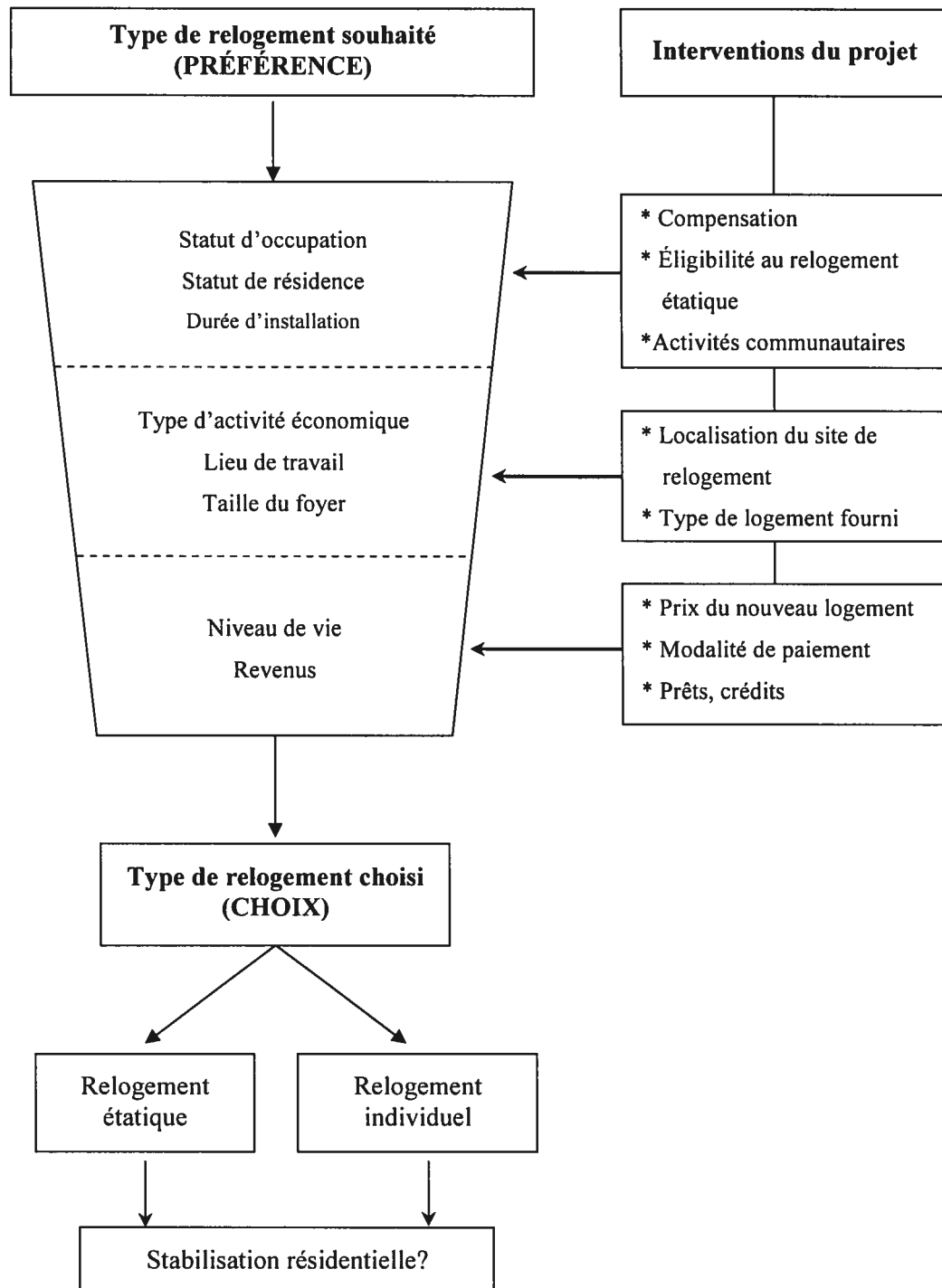
(2) LES INTERVENTIONS DES POUVOIRS PUBLICS :

La conception du projet de relogement décide, en quelque sorte, du sort des personnes affectées. La modalité de calcul et de distribution de compensations, les options de relogement offertes, le type d'habitat et l'assistance technique et financière peuvent intervenir dans le choix des familles relogées, soit en facilitant une tendance ou par l'établissement de contraintes.

Le modèle d'analyse commence par la préférence d'un type de logement souhaité qui est ajusté à travers des contraintes soit situées au sein de la famille, soit causées par les règlements du projet, avant d'aboutir à la décision finale du type de logement le plus approprié (voir Figure 9).

Bien que les facteurs non-mesurables (délai des travaux, impacts du programme de sensibilisation, influence des voisins) ne soient pas intégrés à ce modèle, leurs effets sur l'ensemble de ce processus est inévitable et sera examinés tout au long de l'analyse autant qu'il est possible.

Figure 9 : Modèle conceptuel d'analyse



II. Choix du projet et méthode d'étude

II.1. Choix du projet à l'étude

Après une première lecture des documents portant sur les projets de relogement à HCMV et les contacts initiaux avec les services concernés de la ville, nous avons retenu le projet « *Rénovation urbaine et assainissement du canal Tân Hòa – Lò Gò* » (projet THLG), pour les raisons suivantes :

1. Situé dans le contexte général d'une urbanisation apparemment mal maîtrisée à HCMV, le projet THLG possède des caractéristiques typiques d'un projet de relogement qui tente de résoudre les problèmes complexes de la précarité urbaine (habitat précaire, dégradation de l'environnement, pénurie de l'infrastructure et des services urbains,...). Il est ainsi un bon exemple de la problématique retenue pour notre recherche.
2. Ce projet propose divers types de relogement, à savoir le relogement dans les bâtiments collectifs, la location d'appartements étatiques, le mode de « site et services » et l'auto-relogement. Cela nous donnera l'occasion d'observer et de comparer les différentes stratégies auxquelles la population a recours.
3. Ce projet a une échelle d'intervention bien déterminée et circonscrite, ce qui est appropriée au temps et aux moyens disponibles pour une étude de doctorat.
4. Comme ceci est un projet pilote, nous souhaiterions que les résultats de notre étude contribuent à l'amélioration de certains aspects du projet dans ses phases ultérieures de l'extension.
5. Finalement, l'accueil des responsables de ce projet, autorisant l'accès aux informations et aux sites du projet, constitue également un élément important de notre choix.

Une description détaillée de ce projet sera présentée dans le chapitre 5. Nous notons brièvement ici que dans l'ensemble, le projet THLG couvre tout le bassin du canal THLG. La phase en cours est un projet pilote qui s'effectue dans un seul quartier (le quartier 11 du district 6). Nous conviendrons d'utiliser l'acronyme

THLG pour référer au projet pilote à l'étude. Il comporte toutefois des actions diverses intégrant à la fois les dimensions environnementale, sociale, urbanistique. Quant à notre recherche, elle se limite à étudier les actions qui concernent l'évacuation et le relogement.

II.1.1. La population-cible

Dans le cadre du projet pilote mené dans le quartier 11 du district 6, quelques 218 familles sont touchées par l'opération d'évacuation et de relogement. Une enquête réalisée par le projet THLG en juillet 2000 montre que la plupart de ces familles (74,7%) vivent dans les maisons classées sous catégorie 4 ou sans catégorie⁹⁹ et 86,5% d'entre elles ne possèdent pas de papiers légaux de leur maison. Pour réaliser des travaux d'assainissement et d'aménagement des berges du canal, il est nécessaire de démolir entièrement ou partiellement leurs maisons et les reloger par la suite sur les sites construits par le projet THLG.

Étant donné le nombre réduit de foyers impliqués par une telle opération et de son importance pour les résultats de notre recherche, nous avons convenu d'interroger tous ces foyers. Les informations obtenues auprès de cette population constituent la source principale pour notre analyse.

II.1.2. Les intervenants :

Le projet général est élaboré initialement par l'Institut d'Urbanisme de HCMV. Au cours de la phase d'élaboration, les tâches et les responsabilités sont réparties entre plusieurs services municipaux et les autorités des districts concernés. Après la signature de l'accord avec la Coopération belge pour la réalisation conjointe de ce projet, l'organisation et la coordination du projet sont assumées par une unité de gestion (PMU 415 – *project management unit 415*), sous la direction de laquelle

⁹⁹ La classification officielle des logements au Viet Nam s'établit selon leur qualité : les maisons sont classées en 5 catégories, de la meilleure qualité (catégorie 1) à la mauvaise qualité (catégorie 4) et les maisons de fortune sans catégorie (voir Annexe 6)

travaille une équipe multidisciplinaire, composée des experts nationaux et internationaux.

Lors de notre travail de terrain, nous avons eu plusieurs discussions (d'une façon plutôt informelle) avec le personnel du projet, tant du côté belge que du côté vietnamien, particulièrement avec le groupe de travailleurs sociaux qui joue le rôle d'intermédiaire entre les responsables du projet, les autorités locales et les habitants. Bien que notre étude soit basée essentiellement sur l'opinion de la population de ce quartier précaire, le point de vue des intervenants nous permet de mieux comprendre la nature des mésententes survenues dans la négociation avec la population et les difficultés d'ordre opérationnel rencontrées par le projet THLG.

II.2. Choix des méthodes

Le but final de toute recherche, en particulier en sciences humaines, est de trouver des significations à des phénomènes humains. Dépendant de l'objet, des objectifs de recherche et des types d'informations disponibles, le chercheur peut choisir les méthodes de collecte et de traitement de données les plus appropriées. Si les méthodes quantitatives visent à la quantification des faits, l'analyse qualitative, par contre, rend la recherche statistique compréhensible et communicable en mettant en relation un phénomène avec les éléments sélectionnés de son environnement global¹⁰⁰. Les mesures quantitatives nécessitent un langage mathématique (statistique) adapté aux causalités multiples et complexes dans les interactions humaines. Autrement dit, il s'agit de traduire les chiffres à une signification. Alors que les méthodes qualitatives cherchent à rendre explicites des phénomènes qui, par essence, ne sont pas mesurables (une croyance, une représentation, un mode personnel de vie, une stratégie face à un problème, une procédure de décision,...). L'étude de ces phénomènes se réalise avec des techniques de recueil et d'analyse qui reposent essentiellement sur la capacité d'empathie, de déchiffrement et de généralisation du chercheur.

¹⁰⁰ Pierre Paillé, Alez Mucchielli, *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*, 2003

Vu la complexité de l'objet de notre recherche, il nous paraît nécessaire de rechercher des types différents d'informations. Simultanément au choix du modèle d'analyse, nous recourons à des méthodes de collecte et d'analyse des données à la fois quantitative et qualitative. Dans notre étude, plusieurs techniques ont été employées, les outils statistiques sont jumelés aux méthodes qualitatives usuelles, telles que l'entretien, l'observation et la recherche documentaire. Les méthodes précises de collecte et d'analyse des données seront présentées dans la partie qui suit.

D'ailleurs, l'expérience passée de recherche au Viêt Nam nous a appris qu'une recherche indépendante, sans attache à une institution politique ou scientifique, surtout lorsqu'il s'agit d'un sujet qui touche des questions « sensibles » aux yeux des autorités publiques vietnamiennes (par exemple la gestion de projet, les conflits d'intérêts,...), ne peut passer outre le contrôle des autorités locales. Face à cette situation, nous avons choisi la stratégie de solliciter un statut de collaboratrice, chargée de la réalisation d'un sondage sur la tendance de relogement pour le projet THLG¹⁰¹. Si le statut d'enquêtrice du projet THLG nous a facilité le contact avec les autorités locales et l'accès au site du projet, il a causé une certaine méfiance de la part des interviewés, surtout au début de l'enquête. Toutefois, lors des rencontres, nous avons pu établir un lien sociable avec les habitants. Les habitants ont finalement compris le but de notre travail et nous ont accordé un accueil favorable.

II.2.1. Les instruments de cueillette d'information :

II.2.1.a. L'enquête par questionnaire

Dans le but de collecter les informations sur les familles à reloger, une enquête par questionnaire a été organisée en décembre 2003. Ce questionnaire, comprenant 61 questions fermées et ouvertes, intéressait aux principaux composants de la famille, mais surtout à son choix face aux propositions de relogement (intention initiale et

¹⁰¹ Le rapport de cette étude (en vietnamien) a été remis aux responsables du projet THLG en décembre 2004

décision finale), aux difficultés rencontrées, ainsi que à leurs projets futurs de résidence. Tenant compte que les habitants du quartier 11 avaient déjà fait l'objet de plusieurs enquêtes, le nombre de questions se voulait être limité pour, d'une part, ne pas causer le sentiment de redondance chez les personnes interrogées et, d'autre part, ne pas retourner sur les sujets que les études précédentes avaient déjà exploités. Les différents types de questions ont été formulés selon le principe « clair, simple et non provocateur ». À la fin du questionnaire, nous réservons une section d'« observations » qui est organisée sous cinq rubriques : type de logement actuel, les conditions de vie, les préparatifs en prévision du déplacement et les problèmes particuliers que la famille rencontre. Cette section est complétée par la chercheuse suite à chacune des visites. Rappelons aussi que suite à la demande des gestionnaires du projet THLG, une série de questions ont été insérées dans le questionnaire pour répondre aux besoins d'information du projet THLG. Ces questions n'étaient pas nécessairement liées à notre étude.

Le choix de la personne interviewée s'est porté sur le chef du ménage ou sa/son conjoint(e) à titre de représentant de tous les membres du foyer pour signer la déclaration de leur choix. Dans les cas où, malgré de nombreuses visites, il a été impossible de rejoindre cette personne, le questionnaire a été administré à un autre membre du ménage (parents ou enfant adulte), considéré comme informateur privilégié de la situation vécue de l'ensemble de la famille.

Les statistiques recueillies par le projet THLG montrent que 218 foyers doivent être déplacés pour permettre l'assainissement du canal. Lors de l'enquête nous avons constaté qu'environ 40 familles avaient déjà quitté le site. Quelques autres ont été écartées de l'enquête pour des raisons diverses :

- Nous avons constaté que certains « propriétaires » possédaient plus d'une maison qu'ils louaient d'une façon permanente ou temporaire. Au moment du déroulement de l'enquête, certaines de ces maisons étaient vacantes. De plus, comme les locataires temporaires ne bénéficient pas des offres de relogement, nous avons donc décidé de les exclure de notre enquête.

- Peu avant l'enquête, trois baraques sur pilotis s'étaient effondrées. Leurs habitants, étant dans l'impossibilité d'y rester, ont dû chercher l'hébergement ailleurs. Nous n'avons malheureusement pas pu les rencontrer.

Le questionnaire a fait l'objet d'un pré-test auprès de 8 familles, ce qui a permis d'apporter quelques modifications mineures avant d'être administré auprès de toute la population. Sa version finale (en vietnamien et traduit en français) se trouve dans les Annexes 1a et 1b. Au total, 146 questionnaires ont été administrés. La récapitulation de l'enquête est présentée au Tableau 17:

Tableau 17 : Récapitulation de l'enquête par questionnaire

Objet de l'enquête :	Le volet de relogement du projet THLG
Questions de recherche :	- Le choix du mode de relogement - Les difficultés de prendre une décision - Les préparatifs en vue du déménagement
Population mère :	Habitants du quartier précaire, dans quartier 11, district 6, affectés par le projet THLG
Échantillon :	Toute la population (146 foyers)
Interviewés :	Chef de foyer ou sa conjointe
Enquêteurs :	Nous-mêmes, avec l'aide de des travailleurs sociaux du projet THLG

II.2.1.b. Les entretiens approfondis:

Dans le but de mieux comprendre les motifs de leur choix, le parcours de déplacement et les conditions de vie des personnes affectées après le relogement, nous avons essayé de retracer les familles qui avaient déjà quitté le quartier THLG en choisissant l'auto-relogement. Ce travail ne fut pas facile, puisque la plupart de ces familles habitent maintenant dans les quartiers peu accessibles et parfois très éloignés du centre-ville. Au cours des mois février et mars 2004, nous avons pu

retrouver dix familles et avons réalisé des entretiens approfondis avec sept d'entre elles. Notons que toutes ces rencontres ont été effectuées avec la présence d'un agent du projet THLG et une fiche de description pour chaque famille a été établie et remise au projet THLG (voir Annexes 3a et 3b).

Les entretiens ont été menés d'une façon non-structurée, de manière à rendre la conversation moins formelle (selon la demande du projet THLG). Plusieurs questions ont été posées lors des entrevues, tout en se concentrant autour de quatre thèmes :

1. Les motifs de la décision de se reloger : il s'agit de comprendre quels sont les facteurs (préférence de maison individuelle, préférence de l'endroit, contraintes budgétaires et inconvénients de relogement étatique) qui jouent un rôle déterminant dans le choix de l'auto-relogement.
2. Le financement de l'acquisition du nouveau logement : le but est de savoir si la compensation reçue du projet THLG est suffisante pour acheter la nouvelle maison (ou acquitter le terrain et construire la maison). Si non, quelles sont les sources qui aident à compléter le montant manquant.
3. L'utilisation des compensations : nous nous intéressions aussi à la façon dont la famille a utilisé les compensations reçues (a-t-elle les utilisées pour des buts autres que se procurer un nouveau logement?)
4. Les avantages et les inconvénients de la nouvelle maison : comment la famille évalue les avantages et les inconvénients de son nouveau logement en tant que tel et par rapport à l'ancien dans le quartier THLG.

En ce qui concerne notre relation avec des personnes interviewées, nous avons mis l'accent en premier lieu sur le respect des règles culturelles (l'amabilité, la hiérarchie, l'intimité,...). Selon la tradition vietnamienne, nous nous sommes adressée aux membres de rang supérieur du foyer, les avons invités à participer à la discussion bien qu'ils ne soient pas toujours la personne cible de notre interview comme définie ci-dessus. L'important est de se mettre à l'écoute des interviewés en brisant quelque peu la hiérarchie entre enquêteuse et enquêté(e). Si nous nous sommes basée sur la grille thématique pour mener l'entretien, nous avons souvent

laissé les gens s'exprimer sur des sujets qui ne touchent pas directement nos objectifs de recherche. C'est à travers les conversations « légères » sur la vie quotidienne, mais parfois très intéressantes, que nous avons montré notre intérêt et gagné leur confiance. En général, l'accueil des répondants était très positif. Cependant, le fait d'être accompagnées par le personnel du projet THLG ne nous a pas permis un échange entièrement libre avec les familles rencontrées. Les questions d'ordre politique et de gestion du projet n'ont pas été abordées afin « *d'éviter d'éventuelles réactions non-favorables à la réalisation du projet* ».

Les conversations ont duré entre 40 et 90 minutes et ont été enregistrées pour les analyses ultérieures. Suite à la demande des responsables du projet THLG, aucune note n'a été prise pendant la discussion et les enregistrements ont été réalisés avec discrétion. Cela a affecté la qualité de l'enregistrement et laissé échapper certains détails. Toutefois, l'essentiel des discussions a été retenu.

II.2.1.c. Revue analytique des documents institutionnels

À part des données issues de l'enquête par questionnaire et des entretiens approfondis, nous avons également recouru à d'autres formes d'information. Tout d'abord, nous avons fait un dépouillement des documents institutionnels. Il s'agit des textes descriptifs, des études de faisabilité, des rapports d'étapes, des communications, des travaux d'expertise, des documents cartographiques et des maquettes architecturales de l'Institut d'Urbanisme, du Service du Logement et de la Terre, et du PMU 415. Les résultats de deux enquêtes socio-économiques déjà réalisées par le projet THLG sont également consultés. Il s'agit d'une enquête menée en 1998 sur 400 foyers résidant dans la bande de 50m le long du canal et une autre réalisée en juillet 2000, dans la zone d'opération du projet pilote, nous fournissant la base descriptive de la population intéressée.

D'ailleurs, les documents légaux, les rapports sectoriels produits par les ministères ou les services de la ville, les données statistiques ont aussi été exploités. Nous tenons toutefois à faire une remarque en ce qui a trait à l'accessibilité et la cohérence des ressources documentaires institutionnelles. Les documents d'ordre

juridique, les plans d'aménagement, ainsi que les résultats de certains recensements « internes » sont, en général, peu accessibles. De plus, leur interprétation est délicate en raison de la relative confusion, puisque les méthodologies utilisées pour recueillir les données ne sont souvent pas connues ou diffèrent d'une institution à l'autre; ce qui fait que les chiffres apparaissent parfois se superposer ou se contredire. Souvent, nous devons recourir aux informations secondaires, dont l'exactitude n'est pas toujours vérifiable.

II.2.1.d. Consultation des ouvrages scientifiques :

Mis à part un nombre important de publications de référence qui sont réalisées dans les contextes non-vietnamiens, les travaux scientifiques sur les problématiques de l'habitat précaire au Viêt Nam sont d'abord rares, puis parfois, faute de budget, non publiquement diffusés. Cette pénurie scientifique touche particulièrement la question de relogement. Quelques publications en vietnamien font partie de nos références, mais aucune ne traite spécifiquement ce sujet. Dans cette situation, nous avons profité de notre participation à quelques projets de recherche réalisés entre 1995-2000 pour extraire des rapports « à l'usage interne » des informations relatives à notre étude¹⁰².

II.2.1.e. Les observations

Les observations sur place compléteront les résultats de l'enquête sur certains aspects. Cet outil s'annonce très efficace pour analyser les questions « délicates » (l'application de l'approche participative, le management du projet, l'effet du tirage au sort pour distribuer les appartements et des parcelles, le rapport entre les

¹⁰² Il s'agit des rapports de recherche de Roger Metzger, *Low-cost housing in Viet Nam - core house in Binh Hung Hoa, a resettlement option for people living on the THLG canal*, rapport final 2002; Ngo Thanh Loan, *Politiques de relogement et l'impact sur les familles à faibles revenus à HCMV (1999-2000)*, rapport final 2001, en vietnamien; projet DOSTE-EPFL (1994-1999) dont les résultats principaux sont publiés dans Michel Bassand et al., *Métropolisation, crise écologique et développement durable – L'eau et l'habitat précaire à HCMV*, 2000; ADB, *Feasibility study of Hang Bang canal sanitation project*, 1998; Thái Thị Ngọc Du, Truong Thi Kim Chuyên, Ngô Thanh Loan, *Living condition of poor women in some slum areas of Ho Chi Minh city*, 1995.

travailleurs sociaux et les habitants, etc.) que nous n'avons pas pu poser dans le questionnaire ou lors des entretiens.

En fait, les zones à évacuer sont classées comme des zones sensibles, où les propos « incorrects » peuvent inciter les gens à des réactions négatives envers le projet. Comme nous l'avons expliqué plus tôt, notre double chapeau à titre de collaboratrice du projet THLG et de chercheuse « indépendante » a permis de justifier notre présence en ces lieux et de tisser une relation d'amitié et de confiance avec les habitants du quartier. Grâce à cette attitude, notre fréquentation dans le quartier étudié était bien acceptée, ce qui nous a donné des occasions propices d'échanger des opinions avec les habitants et d'observer leurs réactions au sujet du relogement.

II.2.1.f. Autres sources d'information :

Finalement, des sources informelles telles que des discussions avec les employés du projet THLG, les responsables du quartier et des membres des groupes de micro-crédits servent de compléments à notre observation sur place. Grâce à des discussions réciproques, mais aussi dans la confrontation de nos points de vue et de nos appréhensions personnelles, plusieurs questions ont été éclaircies. D'ailleurs, c'est grâce aux renseignements étalés à travers ces conversations que nous avons pu obtenir les coordonnées et la destination des familles qui avaient déjà quitté le quartier.

Les sources cartographiques (cartes, plans de cadastre et plans d'aménagement), sont essentiellement tirées des documents du projet THLG, VeT et du Département de géographie de l'Université des Sciences sociales et humaines de HCMV. Elles ont été adaptées suite à les vérifications qui se sont déroulées, autant que possible, sur place. Les photographies prises au cours de nos visites de terrains et lors de l'enquête nous fournissent une autre source d'illustrations parlantes.

En outre, durant notre travail de terrain au Viêt Nam, nous avons collecté un nombre d'articles de presse portant sur les problématiques de notre recherche,

ainsi que sur les changements politiques concernant le relogement, dont quelques-uns nous permettent aussi d'actualiser nos connaissances au sujet de la spéculation foncière et immobilière à HCMV.

II.2.2. Méthodes de traitement et d'analyse des données

Étant donné la diversité des données recueillies, il importe de choisir des modes de traitement appropriés : l'un se focalise sur l'exploitation des données tirées des questionnaires, alors que l'autre sur le traitement de la tendance de mobilité des familles auto-relogées, des motifs de leur choix, ainsi que leur situation après le déménagement.

II.2.2.a. Analyse des facteurs déterminants du choix du relogement étatique

L'objectif est d'en tirer un scénario qui décrit au mieux les désirs et les possibilités des foyers qui ont peu de moyens pour se procurer un nouveau logement. Sur la base des données informatisées, leur traitement est fait avec le programme SPSS. En premier lieu, les statistiques descriptives et les tableaux croisés de différentes variables avec le choix du type de relogement seront présentés pour montrer les liens entre le choix et les caractéristiques du ménage. Puis, les variables différentes seront testées par des tests statistiques pour définir les éléments les plus influents dans le choix du mode de relogement des familles concernées. Les détails sur le test utilisé ainsi que les résultats seront exposés dans le chapitre 7.

II.2.2.b. Analyse des motifs de l'auto-relogement

Cette analyse, réservée pour examiner le choix fait par les familles auto-relogées, emprunte la démarche qualitative. Outre les thèmes abordés dans la grille d'entretien, les données obtenues permettent également de discuter les diverses stratégies d'installation et d'adaptation au nouveau site.

Sur la base des enregistrements, les entretiens ont été transcrits en vietnamien. Ce travail a permis une seconde écoute de la totalité des entretiens. La première partie du travail d'analyse de contenu est de regrouper les réponses par thème, de choisir

les extraits et les traduire en français. Puis, les commentaires sont formulés sur la base des informations fournies par les personnes interviewées ainsi qu'à partir des observations recueillies durant l'entretien. Finalement, une approche comparative est employée tout au long de l'analyse afin d'essayer de dégager les similitudes ainsi que les dissemblances entre les caractéristiques des groupes étudiés.

III. Obstacles à la réalisation de l'enquête

Pour terminer, nous tenons à faire quelques remarques sur la réalisation de cette étude. Être originaire de HCMV est un avantage incontestable, surtout sur le plan culturel, ce qui nous a permis de nous intégrer aisément dans le site à l'étude. Cependant, les difficultés d'ordre organisationnel n'ont pas pu être écartées. Mis à part les problèmes liés à la lenteur des procédures et à la disponibilité des personnes à contacter (les autorités, les travailleurs sociaux ainsi que les habitants), ce sont les contraintes administratives qui ont consommé une grande partie du temps dont nous disposions sur le terrain.

Si le statut de collaboratrice du projet THLG nous permet de contourner les barrières administratives, il nous était nécessaire de trouver un compromis entre, d'une part, les objectifs de notre recherche qui ont pour but de répondre à la curiosité scientifique et aux exigences du travail de thèse, et d'autre part, les conditions qu'impose la collaboration avec le projet THLG. En plus de la rédaction d'un rapport sur des résultats du sondage, la réalisation des entretiens sous réserve qu'au moins un employé du projet soit présent, le rapport des activités dans le quartier ainsi que la participation aux réunions administratives ont, entre autres, demandé l'ajustement régulier de notre calendrier.

En plus, les délais du projet THLG ont beaucoup affecté le plan de travail de terrain et le déroulement de l'enquête. Ils nous ont d'ailleurs obligées à changer entièrement notre projet de recherche initial (qui proposait une évaluation du volet de relogement du projet THLG). Ces différentes contraintes ont rythmé notre

travail de terrain et ont nécessité le développement d'une attitude flexible, tant au niveau de planification de nos activités que du choix des familles à interviewer.

Outre les problèmes liés au contexte dans lequel s'est déroulée notre enquête, la dernière remarque porte sur le changement du découpage administratif de HCMV à partir du 1^{er} janvier 2004 et la modification des prix officiels des terrains, entrée en vigueur depuis le 1^{er} décembre 2004. Ces changements ont été effectués durant la réalisation de la recherche, obligeant une révision systématique de toutes les présentations statistiques et cartographiques afin de les rendre conforme à la réalité actuelle.

Malgré ces imprévus, les informations essentielles ont pu être collectées pour permettre des analyses dont les résultats seront discutés dans les chapitres qui suivent.

Chapitre 5

RÉHABILITATION DU CANAL TÂN HÓA - LÒ GÓM ET AMÉNAGEMENT URBAIN

Le système de canal Tân Hóa – Lò Gốm (THLG) fait partie d'un réseau fluvial de 55,6 km de longueur de HCMV intra muros (cette longueur s'élève à 92 km, si l'on compte aussi les petits affluents). Il sert à la fois de voie de communication et d'évacuation d'eau, surtout pour la partie sud-ouest de la ville. La croissance démographique accélérée, l'expansion des habitations sur et aux abords du canal, l'absence de l'entretien et surtout la faiblesse de réglementation et de contrôle des rejets de déchets dans les affluents font en sorte que le canal devient de plus en plus pollué, bouché d'ordures et encombré pour la navigation. La situation est tellement préoccupante qu'il est primordial d'agir au plus vite pour lutter contre la dégradation de l'environnement et des conditions de vie des habitants.

I. État des lieux de la zone du canal Tân Hóa – Lò Gốm

I.1. Cadre physique

Le canal THLG débute dans le district Tân Bình, à nord-ouest de la ville et traverse quatre districts, à savoir district Tân Bình, district 11, district 6 et district 8. La longueur du cours principal est 7,6 km et se divise en trois tronçons :

- 1) Canal Tân Hóa en amont (district Tân Bình)
- 2) Canal Ông Buông en cours moyen (district 11)
- 3) Canal Lò Gốm en aval (district 6)

Le THLG a en outre trois affluents : le canal Đầm Sen (long de 300m), le canal Bà Trâu (100m) et le canal Bà Lài (1200m). Une partie du canal Hàng Bàng, convertie récemment en drainage souterrain, se déverse également dans le THLG. Le réseau entier se décharge dans le canal Tàu Hủ dans le district 6.

Le réseau de drainage du THLG comporte donc d'une part des chenaux et d'autre part des égouts souterrains pour collecter et évacuer en même temps les eaux de pluies et les eaux usées. L'écoulement dans le canal Tàu Hù et du cours inférieur du THLG est affecté par le régime combiné de crue et de marée très complexe des rivières Saigon, Nhà Bè et Vàm Cỏ. Tandis qu'en amont, le canal est rétréci et la circulation d'eau très limitée transforme le canal peu à peu en une grande mare stagnante.

La topographie du bassin est relativement plate, d'altitude variant entre 10m et 0,6m par rapport au niveau de la mer. Les inondations sévissent dans les quartiers résidentiels le long des berges pendant la saison des pluies, symptômes d'une grave déficience des réseaux de drainage. Une enquête du CPER¹⁰³ a révélé qu'un tiers des foyers vivant dans les parages du canal ont vu leur maison inondée au moins une fois en 2001, dont 75% ont vu leur maison inondée au moins deux fois pendant la même année.

Toutefois, le problème d'inondation n'est pas exclusivement lié à la topographie du bassin. La dégradation du système d'évacuation des eaux, qui est à la fois insuffisant et obsolète, et l'absence du dragage sont entre autres des facteurs de mise en cause.

En ce qui concerne la qualité de l'eau, le THLG figure parmi les canaux les plus pollués de la ville. Les principales sources de polluants sont¹⁰⁴ :

- (1) Sorties des égouts municipaux et déversements directs des sources domestiques et industrielles. Selon les estimations du Service du Transport et des Travaux publics, en 1995, en moyenne 42.450 m³ des eaux usées étaient déchargés chaque jour dans le THLG. Ce chiffre serait doublé en 2005, soit 93.942 m³/jour.

¹⁰³ Center for Poverty and Economic Research, University of Social Sciences and Humanities, Socio-economic survey – Feasibility study for THLG sanitation and urban upgrading project, 07/2002

¹⁰⁴ Bureau de Consultants de la Construction et des Travaux publics, *L'étude de faisabilité du projet de THLG*, HCMV, 12/1996 (en vietnamien)

- (2) Effluents venant des parcs industriels, dont la présence marquée des métaux lourds et d'autres produits chimiques, et des valeurs anormales de pH dues aux rejets industriels. L'importance de la charge polluante est due au manque de contrôle des substances toxiques.
- (3) Déchets solides (détritus, cailloux, terre...) directement rejetés dans le canal, dont la quantité ne peut pas être évaluée vu le caractère disséminé des sources : habitants sur les canaux ou résidents en proximité du canal, chantiers de construction, commerçants sur les bords du canal et des sampans naviguant dans le canal. La nature des effluents par secteur est également difficile à déterminer du fait de l'inconstance ou de la grande variété des activités et des formes d'occupation du sol.

Illustration 5: Pollution du canal Tân Hòa – Lò Gò



Le canal rempli de boue



L'eau teintée sort d'une usine familiale



Déchets accumulés au pied du pont Bà Lài



Inondation à marée haute

Photo : Ngô Thanh Loan

Une étude de CASE (Centre for Analytical and Services Experimentation, HCMV) menée en 1998 sur la contamination des grands canaux de HCMV montre une concentration élevée des métaux lourds dans les sédiments de l'eau de surface. La plupart des valeurs maximales de contamination de métaux lourds détectées de 11 échantillons prélevés de différents canaux se sont trouvées dans le THLG (voir Tableau 18).

Tableau 18 : (a) Concentration des métaux lourds dans les sédiments de l'eau de surface du canal THLG

mg/kg de poids sec (saison des pluies)	Cd	Cr	Cu	Pb	Zn
Pont Au Co (amont)	14,6	405,0	175,8	95,2	1420,5
Pont Hoa Luc (aval)	38,7	406,0	361,4	550,8	671,3
Ensemble des échantillons :					
Maximum	38,7	497,0	361,4	550,8	1420,5
Minimum	0,9	100,5	16,6	15,2	11,7
Médiane	8,15	204,5	71,1	70,9	321,2
Moyenne	11,2	261,8	99,2	119,3	442,3

Source : Pham Kim Phuong et al., 1998

Tableau 18 : (b) Seuils de teneur des métaux lourds utilisés pour évaluer la qualité des sédiments

mg/kg de poids sec	Cd	Cr	Cu	Pb	Zn
Environnement Canada	8	90	60	60	175
US. EPA	6	75	50	60	200

Source : R. Rochon, 1985¹⁰⁵

¹⁰⁵ Critères d'évaluation de la qualité des sédiments d'Environnement Canada pour la région du Québec et d'EPA des États-Unis, cité par R. Rochon, dans *Revue de la situation et des méthodes et détermination des secteurs de recherche prioritaires pour le Saint Laurent*, Environnement Canada, août 1985

À titre de comparaison, nous nous référons ici aux seuils proposés par Environnement Canada et EPA des États-Unis (Tableau 18.b) pour démontrer le niveau de pollution très élevé du THLG. Selon ces critères, les sédiments sont considérés comme pouvant présenter un risque pour l'environnement quand la teneur d'un ou de plusieurs matières dépasse les seuils indiqués (R. Rochon, 1985).

De plus, la concentration de « PCB total » de 590,5 mg/g de poids sec détectée sur le site du pont Hoa Lục, en aval du THLG, représente la valeur maximale de tous les 11 échantillons (Phạm Kim Phuong et al., 1998).

Une évaluation écotoxicologique plus récente réalisée par V. Beaud (2004), montre également une présence importante des métaux lourds, particulièrement dans les sédiments, et une tendance à la hausse de la concentration des matières toxiques par rapport aux résultats de la première étude (sauf Cadmium)¹⁰⁶ (voir Tableau 19). Cette étude, basée sur un échantillonnage à 8 points différents le long du THLG, montre aussi que le niveau de contamination des eaux de surface et des sédiments est plus avancé en aval qu'en amont.

Tableau 19 : Concentration des métaux lourds dans les sédiments de l'eau de surface du THLG – résultats de l'étude de V. Beaud (2004)

mg/kg sédiment sec (saison sèche)	Cd	Cr	Cu	Pb	Zn
<i>Maximum</i>	4,93	1350	1145	490	3851
<i>Minimum</i>	0,77	50	95	98	688
<i>Médiane</i>	2,49	331	363	190	1287

Source : Valéry Beaud, 2004

¹⁰⁶ Valéry Beaud, *Évaluation du risque écotoxicologique du canal Tân Hóa – Lò Gò*, Travail de diplôme, sous la direction de Prof. Joseph Tarradellas, Section des Sciences et Ingénierie de l'Environnement, EPFL (Suisse), 2004

L'auteur propose toutefois que la toxicité du canal soit attribuée plutôt aux polluants organiques, puisque les eaux de surface se caractérisent par de fortes DCO et DBO¹⁰⁷ et de faible présence d'oxygène dissous (voir Tableau 20)

Tableau 20 : Paramètres physico-chimiques des eaux de surface

	DCO (mg O ₂ /l)	DBO5 (mg O ₂ /l)	O ₂ dissous
Maximum	741	343	2,7
Minimum	301	130	2,2
Médiane	495	224	2,4

Source : Valéry Beaud, 2004

En effet, les deux études tendent à une conclusion semblable : la contamination du canal THLG est à un niveau tellement préoccupant qu'elle présente un risque à l'environnement, à la santé des habitants et à l'image de la ville. Elles réclament aussi la nécessité des actions intégrées telles que le dragage des sédiments, la relocalisation des industries, le déplacement des habitants et la sensibilisation à la population à la protection de l'environnement.

¹⁰⁷ DCO (Demande Chimique en Oxygène): Elle quantifie l'oxygène nécessaire à l'oxydation de la majeure partie des composés et sels minéraux oxydables. DBO5 (Demande Biologique en Oxygène à 5 jours): Elle correspond à la quantité d'oxygène consommé pendant un temps donné (5 jours) pour assurer l'oxydation des matières organiques biodégradables (bactéries et micro-organismes) par voie biologique. Ces deux indicateurs informent sur le degré et la nature des pollutions et les risques d'asphyxie du milieu

I.2. Rôle de voie fluviale

Actuellement, une quarantaine d'embarcations de commerce fréquentent chaque jour le canal. Elles sont en majorité de faible tonnage (de 5 à 10 tonnes) alors que le canal Tàu Hù (dans lequel se jette le THLG) accepte aisément des tonnages jusqu'à 200 tonnes¹⁰⁸. Le tronçon navigable, à partir du canal Tàu Hù jusqu'au pont Ông Bông, est long de 2,75km (voir Tableau 21). La cargaison consiste essentiellement en produits agricoles et alimentaires. Les deux points d'ancrage principaux sont : (1) autour du pont Bà Lài, (2) au sud du pont Bãì Sây.

Tableau 21 : Capacité de trafic du canal Tân Hòa – Lò Góm

Tronçon	Largeur	Profondeur*	Capacité en tonnage
(1) 0 – 0,8km	35 – 55m	1,8 – 2,0m	jusqu'à 200 tonnes
(2) 0,8 – 1,5km	33 – 35m	1,0 – 1,7m	jusqu'à 100 tonnes
(3) 1,5 – 1,8km	10 – 18m	0,8 – 1,5m	jusqu'à 50 tonnes
(4) 1,8 – 2,75km	9 – 15m	0,8 – 1,5m	< 10 tonnes
(5) 2,75 km - source	5 – 6m		Non-navigable

(*) Profondeur par rapport au niveau moyen de la marée

Source: Binnie Black & Veach Int'l., 2002

Parmi les causes du déclin de cette fonction de trafic fluvial, il y en a qui sont « exogènes », comme par exemple l'essor du réseau de transport terrestre qui témoigne de la prévalence de celui-ci sur les voies fluviales. On peut cependant citer quelques handicaps liés directement à l'état dégradé du canal :

1. Les occupations irrégulières des berges et les constructions illégales privent les embarcations de leurs lieux d'ancrage et de déchargement. Cette situation est particulièrement aigüe sur le dernier tronçon du canal jusqu'au pont Bà Lài. Il n'y a pas assez d'espace libre pour l'établissement de port et

¹⁰⁸Selon des auteurs de la source citée, les bateaux de 30 tonnes exigent une largeur minimale de 18m et une profondeur de 1,2 – 1,3m. Pour les tonnages de 100 tonnes et 200 tonnes, les largeurs minimales correspondantes sont respectivement 26m et 28m, et la profondeur 1,8 – 1,9m

les allées trop étroites le long des berges ne facilitent pas le transport de la marchandise.

2. On dénombre au total 21 ponts traversant le canal, dont certains sont en état vétuste (voir Figure 10). Les ponts de petites dimensions notamment vers l'amont, posent des limites pour la hauteur des bateaux. En fait ce fut la construction du pont Phạm Văn Chí, haut seulement de 2,5m, à 400m de l'embouchure sur le Tàu Hủ qui a posé l'obstacle principal à la circulation des bateaux sur le THLG (voir Tableau 22).

Tableau 22 : Accessibilité du canal THLG selon le tonnage

Tonnage	Endroit d'accès limité	Remarques
≤ 30 tonnes	aucun	trafic possible à toutes les heures
≤ 50 T	pont Phạm Văn Chí	trafic possible 88% du jour
≤ 70 T	pont Phạm Văn Chí	trafic possible 75% du jour
≤ 100 T	pont Phạm Văn Chí	trafic possible 50% du jour
≤ 200 T	pont Phạm Văn Chí	trafic possible 28% du jour

Source : Binnie Black & Veach Int'l., 2002

3. Le dragage peu fréquent est un autre facteur réduisant la capacité de trafic du canal.
4. Faibles aussi sont le contrôle et les mesures de sanction contre le rejet des déchets solides, industriels ainsi que domestiques, dans le canal.

Illustration 6 : Quelques ponts traversant du canal THLG



Pont Pham Van Chi
(situé en aval du canal, obstacle principal de la navigation)



Un des ponts qui a besoin d'être reconstruit



Un pont dans le quartier 11, district 6, qui vient d'être reconstruit



Pont Au Co
(point de prise d'échantillon écotoxicologique en amont du THLG)

Source : Projet THLG

I.3. Utilisation du sol

Les abords du canal THLG étaient autrefois des terres agricoles ou inondées, mais aujourd'hui ils ont été remblayés en grande partie par des constructions (logements et commerces). Plusieurs sites ont vu s'implanter diverses industries, en particulier dans le district Tân Bình. Dans la bande de 50m à partir de la berge du canal (bande d'aménagement définie par les autorités de HCMV), la répartition de différents types d'occupation est présentée au Tableau 23.

Tableau 23 : Occupation du sol dans la bande de 50m le long du canal THLG

	Superficie (ha)			
	District 6	District 11	District Tân Bình	Total
Résidence	398	382	2038	2818
Industries/ entrepôts	42	43	169	254
Bureaux	5	4	28	37
Magasins/ détaillants	9	4	14	27
Agriculture	177	3	567	747
Infrastructures publiques	13	38	47	98
Parcs	0	26	6	32
Zones militaires	24	0	90	114
Autres	34	76	868	978
Total :	702	576	3827	5105

Source : Institut d'Urbanisme de HCMV, 1997

Dans la partie suivante, nous essayerons de donner des détails sur deux principaux types d'occupation du sol, soit économique et résidentiel.

I.3.1. Activités économiques

Autrefois, le canal THLG communiquait avec le canal Hàng Bàng qui donnait accès au grand marché de Bình Tây (le plus grand marché en gros à HCMV) et

aux autres voies fluviales au sud de la ville. Comme le chenal du canal se rétrécissant avec le temps, le système de communication fluviale a perdu de plus en plus de son importance.

Une étude sur des activités économiques le long du canal THLG a été commandée par la PMU 415, pour donner une évaluation de la situation actuelle, pouvant servir de base pour établir le projet de son réaménagement. Les premiers résultats montrent que les quartiers 9 et 10 du district 6 et le quartier 19 du district Tân Bình recèlent le plus grand nombre d'entreprises (familiales et de taille moyenne) de toute l'aire d'étude de 50m du bord du canal (Du Phước Tân, Phan Văn Khiết, 1998). Le district 6, à lui seul, compte 229 entreprises (voir Tableau 24).

Tableau 24 : Répartition des entreprises le long du canal THLG dans le district 6

Quartier	Commerce	Services	Production	Total
8	22	2	1	25
9	14	5	16	35
10	24	18	33	75
11	6	3	11	20
12	27	13	4	44
14	5	5	19	30

Source : Du Phước Tân, Phan Văn Khiết, 1998

Les petits commerces et services sont omniprésents dans les quartiers étudiés. Ils y connaissent une grande diversité mais le point commun c'est qu'ils se limitent à la taille familiale. On y compte en particulier ceux qui se sont appropriés de l'espace public devant leurs maisons pour installer leurs commerces. Plusieurs foyers ont des liens d'affaire avec les bateaux qui transportent la marchandise sur le canal (surtout au quartier 8, district 6). Cet échange porte essentiellement sur les produits fruitiers (fruits, noix de coco, canne à sucre) et le bois de cajeput (pour la construction) que les transporteurs fluviaux amènent aux grossistes. Le rétrécissement progressif du chenal et la pollution très avancée de l'eau ont petit à petit découragé le trafic fluvial. Toutefois, si le commerce par voie fluviale baisse

graduellement, les déchets provenant de ces activités ne cessent d'aggraver l'état de pollution du canal.

Comme la circulation n'est pas très intense sur la rue Lò Góm (qui borde le long du canal), de nombreuses familles en profitent pour envahir le trottoir pour leur petit commerce, en particulier pour vendre du bois combustible. Il y a même des petits marchés regroupant des petits commerçants d'alimentation servant essentiellement la clientèle du voisinage. Pour les services, c'est aussi essentiellement la taille de la petite entreprise familiale : réparation de moto, coiffeurs/coiffeuses, couture,... Un type de service assez répandu c'est la location de chambres aux immigrants provenant des autres provinces (surtout du Centre du Viêt Nam) qui sont venus à HCMV pour les petits métiers ou les travaux saisonniers.

Les unités de production et manufactures dans cette zone sont réparties de façon éparpillée et relèvent de divers types et tailles. La petite production industrielle et artisanale dans plusieurs des quartiers se focalise sur la production de matériaux de construction, de produits en plastique, la confection de vêtements (quartier 10, district 6), le tissage et la teinturerie (quartier 11, district 6; quartier 19, district Tân Bình), les réparations mécaniques (quartier 11, district 6). La perspective de développement de ces entreprises est faible, leur production faisant face à la forte concurrence des entreprises géographiquement mieux positionnées (loin du canal, près des grandes rues). La pollution de l'eau, de l'atmosphère, ainsi que la pollution sonore sont répandues, conséquence de ce foisonnement d'activités.

Illustration 7 : Quelques activités commerciales dans la zone THLG



Marché d'alimentation du quartier



Trafic sur le canal Bà Lài et le commerce du bois combustible



Service de restauration au bord du canal

Photo : Ngô Thanh Loan

Parmi ces petits commerces et entreprises, ceux qui sont enregistrés ou patentés paraissent peu nombreux. Les autres ne se font pas enregistrer pour diverses raisons comme la petitesse de la taille ou du capital, le manque de stabilité de la production et les changements fréquents du type de produits (voir Tableau 25).

Tableau 25 : Nombre d'entreprises par quartier selon le statut de fonctionnement

Quartier	Nombre total d'entreprises recensées	Avec patent	Sans patent
8	25	4	21
9	35	19	16
10	75	40	35
11	20	10	10
12	44	40	4
14	30	19	11

Source : Dư Phước Tân, Phạm Văn Khiết, 1998

Non équipées de système de traitement des effluents d'un côté et utilisant des technologies archaïques de l'autre, elles déversent des quantités considérables de polluants, qui vont directement au canal. Le contrôle de la pollution est inexistant faute de règlement précis et de surveillance sur le terrain.

I.3.2. Caractéristiques de l'habitat

Le logement dans ce secteur est, en général, de construction sommaire, essentiellement en matériaux récupérés (vieilles planches, vieux cartons, vieilles tôles, vieilles bâches en plastique) ou très précaires (lattes de bambou, palmes séchées,...)

Le Tableau 26 montre que la plupart des habitations dans les quartiers situés le long du THLG ont été construites après 1985, la date de grands retours des NZE. Parmi ces quartiers précaires, ceux du district 6 sont toutefois plus anciens, dont la

naissance de plus de la moitié des habitations remonte à la période de la guerre de 1954 à 1975.

Tableau 26 : Répartition des quartiers précaires le long du Tân Hóa – Lò Gốm selon les périodes d'installation (%)

Période	Dist Tân Binh	District 11	District 6	Total
Avant 1975	11,7	0,5	33,1	15,1
1975 – 1985	9,8	13,3	16,2	13,1
1985 – 1992	47,8	50,0	26,4	41,4
1992 – 1996	30,7	36,2	24,3	30,1
<i>Total</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Source: PCHCM & BADC, 1999

Tout comme dans d'autres quartiers précaires, la densité de construction le long du THLG est considérable et la proportion de superficie réservée à la voirie est minime. Les ruelles sont tortueuses, l'accès y est restreint aux grands véhicules et pour autant peu praticables par les moyens de collecte d'ordure et de lutte contre les incendies. Elles gardent toutefois leur importance en tant qu'espaces publics irremplaçables dans ces endroits peuplés, lieux de déroulement des activités familiales, ainsi que lieux de rencontre, de repas, de récréation ou de commerce.

D'après une enquête commandée par le projet THLG sur la condition des habitations situées dans la zone d'aménagement au bord du canal au district 6 (1998), dans la bande de 5m à partir de la berge, sur 614 maisons, 127 sont construites entièrement sur le canal (20,7%) et 314 à cheval sur la rive (51,1%) (Tableau 27).

Tableau 27 : Nombre de maisons entièrement ou partiellement installées sur le canal dans le district 6

Quartier	Nombre de maisons sur pilotis		Total par quartier
	entièrement	partiellement	
7	14	276	290
8	1	28	29
9	0	4	4
10	43	72	115
11	63	50	113
12	5	82	87
14	1	2	3
<i>Total par type de maison</i>	127	514	641

Source : Dư Phước Tân, 1998

Toujours au district 6, l'investigation sur une zone plus large (la bande de 50m à partir du bord du canal), en 1998, il y avait en total 3127 maisons, dont 2183 se trouvent le long du canal principal, 335 sur le canal Hàng Bàng, 58 sur le Bà Lài et 552 sur le Bàu Trâu. Le récapitulatif des caractéristiques des maisons dans la bande d'aménagement pour le district 6 est présenté au Tableau 28 :

Tableau 28 : Caractéristiques des maisons aux abords du canal THLG de district 6, Ho Chi Minh Ville

	Nombre de maisons	% du total recensé
Maisons sur le canal (entièrement ou en partie) :	641	30,0
Maisons de catégorie 4 :	1141	52,4
Maisons construites après 1993 :	331	16,8
Maisons sans permis de construire :	1164	53,6
Maisons revendues sur papier manuscrit (revente non légalisée) :	558	27,5
Maisons non équipées d'égout :	1852	84,4
Maisons non équipées de latrine, dont :	1325	60,7
<i>rejet direct dans le canal</i>	1183	
<i>utilisation de latrines publiques</i>	79	
<i>rejet direct dans les égouts ou dans la rue</i>	14	
<i>parquets rejetés aux dépôts d'ordures</i>	10	

Source: Du Phước Tân, 1998

Au niveau des équipements, si presque tous les foyers ont l'électricité (avoir un compteur privé ou collectif), seuls 24% ont l'accès direct au système d'approvisionnement en eau de la ville, 13,8% utilisent l'eau de puits et le reste doit racheter l'eau d'une manière ou d'une autre pour leur consommation quotidienne.

Illustration 8 : Précarité physique de la zone de THLG



Façade d'une maison située au bord du canal THLG



Maisons faites de matériaux de récupération



Une ruelle



Un sampan sert à l'habitation



Une latrine publique dans un quartier sur pilotis



« Terrain de jeu » pour des enfants

Photo: Ngô Thanh Loan

I.4. Caractéristiques socio-économiques des habitants

D'après l'Institut d'Urbanisme de HCMV, le nombre de résidents du bassin du THLG en 2000 est 298.681 (non-permanents et non-enregistrés exclus). La densité moyenne est 201 habitants par ha, et la répartition démographique est assez irrégulière. Les plus grandes densités se trouvent dans les districts 6 et 11 où elles atteignent par endroits près de 500 habitants par ha (voir Tableau 29)

Tableau 29 : Population et densité du bassin THLG

District (partie englobée dans le bassin)	Nombre de quartiers inclus	Superficie (ha)	Population (1997)	Densité (personnes /ha)
District Tân Bình	11	984,7	267.597	272
District 11	11	325,9	155.571	477
District 6	14	656,4	260.979	398
District 8	1	256,6	4.902	19
Dist. Bình Chánh	<i>n/d</i>	279,0	14.335	51
Total		2497,6	703.400	282

Source : Institut d'Urbanisme de HCMV, 1997

Les familles habitant sur ou au bord du canal n'ont souvent pas de statut de résidence permanente, ni titre de propriété légal. Une enquête socio-économique menée par le projet THLG dans deux districts 6 et Tân Bình en 1998 montre que sur un échantillonnage de 400 familles, il n'y a que 17% qui ont un titre de propriété reconnu. Ce chiffre n'atteint que 7,9% pour des familles qui vivent dans les maisons sur pilotis.

La plupart des interviewés dans cette enquête se sont installés dans cette zone avant 1975 et entre 1981-1992. Cela correspond à des vagues d'exode rural vers HCMV durant la guerre et après l'échec des NZE (voir Tableau 30).

Tableau 30: Répartition des foyers selon leur période d'installation dans le secteur de THLG

Année d'installation	Pourcentage (%)
Avant 1975	41,8
1976 – 1980	5,8
1981 – 1992	32,4
1993 – présent	20,0

Source: PMU 415, Socio-economic survey in THLG bassin, 1998

Les interviewés sont essentiellement de familles nombreuses. Les résultats de cette enquête donnent la taille moyenne d'une famille à 5,8. Plus d'un quart d'entre eux (28,6%) se classe parmi les pauvres et très pauvres. En effet, leur manque de qualification en fait des travailleurs simples à emploi instable et à faible rémunération. Les résultats de l'enquête montrent que 33,6% des foyers ont un revenu moyen par tête entre 250.000 et 500.000 dong par mois (29 – 58 CAD) et 4,8% vivent avec moins de 250.000 VND par mois.

En fait, les caractéristiques résidentielles et socio-démographique des habitants le long du canal THLG révèlent un profil courant des occupants des quartiers précaires saïgonnais. La pauvreté, l'irrégularité de l'occupation ainsi que la dégradation du cadre de vie exigent des solutions rationnelles. C'est pour répondre à cette demande que le projet THLG, l'objet de notre recherche, a vu le jour.

II. Projet Tân Hóa – Lò Gốm

Le projet « *Rénovation urbaine et réhabilitation du canal THLG* » fait partie des projets prioritaires que le Comité populaire de HCMV a inscrit dans son plan d'action pour la période de 2000-2015. Plus précisément, il figure parmi les opérations du Programme d'assainissement et d'aménagement des canaux de la ville dans le Schéma directeur de HCMV révisé en 1993. Plusieurs organismes municipaux, à savoir l'Institut d'Urbanisme, le Service de la Construction, le Service du Transport et des Travaux publics, le Service de la Planification et des Investissements, le Service de l'Aménagement et de l'Architecture (ancien Service du Logement et de la Terre) ont participé à l'élaboration et au monitoring des projets de ce programme. Le financement de ces projets est issu des sources différentes :

- (1) du fonds provenant de la vente d'une partie des logements propriétés de l'État (selon le décret 61/CP),
- (2) du budget versé par la ville pour la construction de l'infrastructure,
- (3) de l'investissement des entrepreneurs en échange du droit de vendre au prix du marché des logements au rez-de-chaussée dans les bâtiments qu'ils construisent aux fins de relogement.

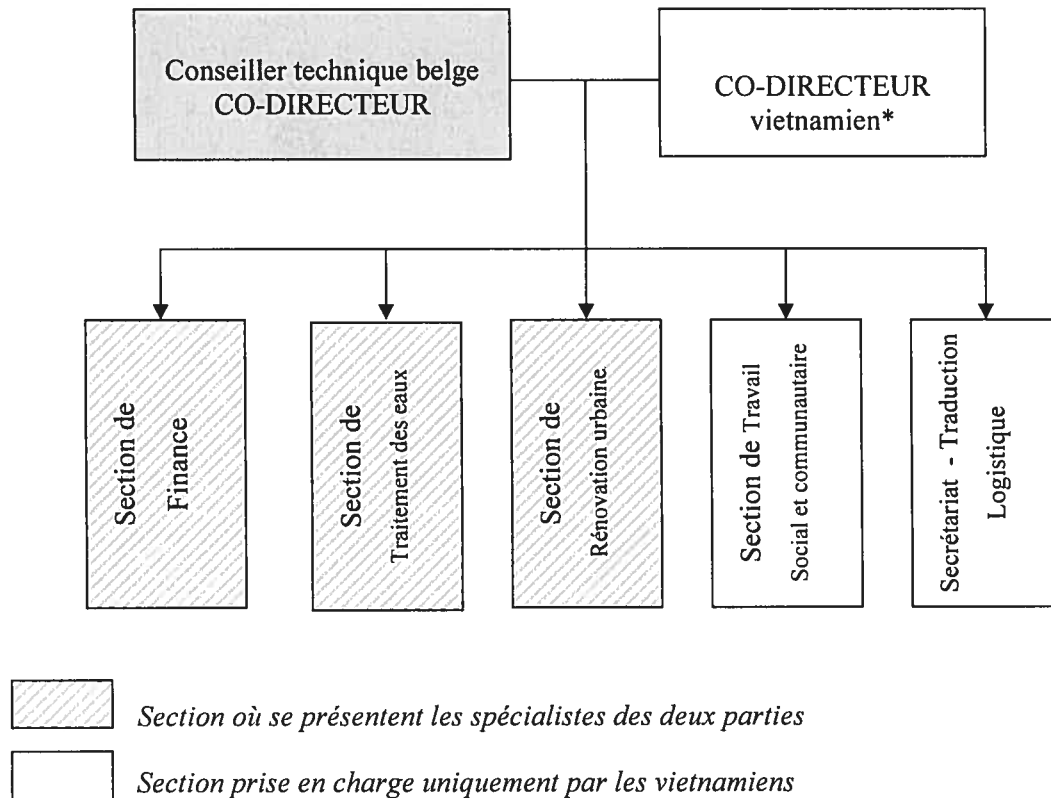
Le coût de ces projets est toutefois tellement élevé que le Comité populaire de HCMV a trouvé nécessaire de faire appel aux investissements provenant de l'étranger; c'est le cas du projet THLG.

En juin 1997, les gouvernements belge et vietnamien ont conjointement signé un accord pour mettre en place le projet THLG¹⁰⁹. Le budget total accordé à ce projet relève à 5.453.000 EUR, dont 80% est fourni par la Belgique. Une unité de gestion, le PMU 415 (Projet Management Unit), composée des experts des deux

¹⁰⁹ Les données utilisées dans cette partie sont tirées du site Web de la Coopération technique belge <http://www.bctctb.org/Viet Nam/> et les rapports internes du projet THLG.

côtés a été mise sur pied pour se charger de la gestion les activités du projet. Elle joue aussi le rôle de coordinateur entre les institutions vietnamiennes, la Coopération belge, les autorités locales et les habitants. La composition du PMU 415 est décrite dans la Figure 11.

Figure 11 : Organigramme de la PMU 415



* Le co-directeur vietnamien est désigné par le Comité populaire de HCMV et agit comme coordinateur des services municipaux concernés.

** Chaque section est placée sous la responsabilité d'un vice-directeur vietnamien

Le projet a officiellement débuté le 24 avril 1998 pour une période de trois ans qui était considérée comme « expérimentale » de l'approche participative. Les objectifs principaux du projet sont :

- 1) Améliorer les conditions de vie des habitants vivant le long du canal THLG par la diminution de la pollution, réhabilitation du logement et la promotion des activités communautaires

- 2) Renforcer la capacité de la communauté, des élus locaux et d'autres acteurs dans la zone de projet, ainsi que des institutions au niveau municipal qui travaillent sur la question de pollution des canaux, de dégradation de l'environnement et de développement urbain en général.

Le projet est composé de quatre volets différents, dont chacun s'effectue à titre d'un projet pilote qui vise un objectif spécifique. Concrètement, les quatre opérations pilotes et leurs objectifs sont :

- 1) *Gestion des ordures ménagères*: réorganiser la collecte des déchets domestiques et le site de la décharge dans le district 6.
- 2) *Traitement des eaux usées*: construire une lagune de traitement biologique des eaux usées du canal Đen et en même temps aménager les alentours de ce site pour les transformer aux terrains résidentiels servis au relogement.
- 3) *Rénovation urbaine* : améliorer les infrastructures et les conditions de logement le long du canal THLG.
- 4) *Développement socio-économique* : fournir les soutiens aux activités socio-économiques et communautaires des familles touchées par ce projet ainsi que renforcer de la capacité de gestion des institutions locales et municipales.

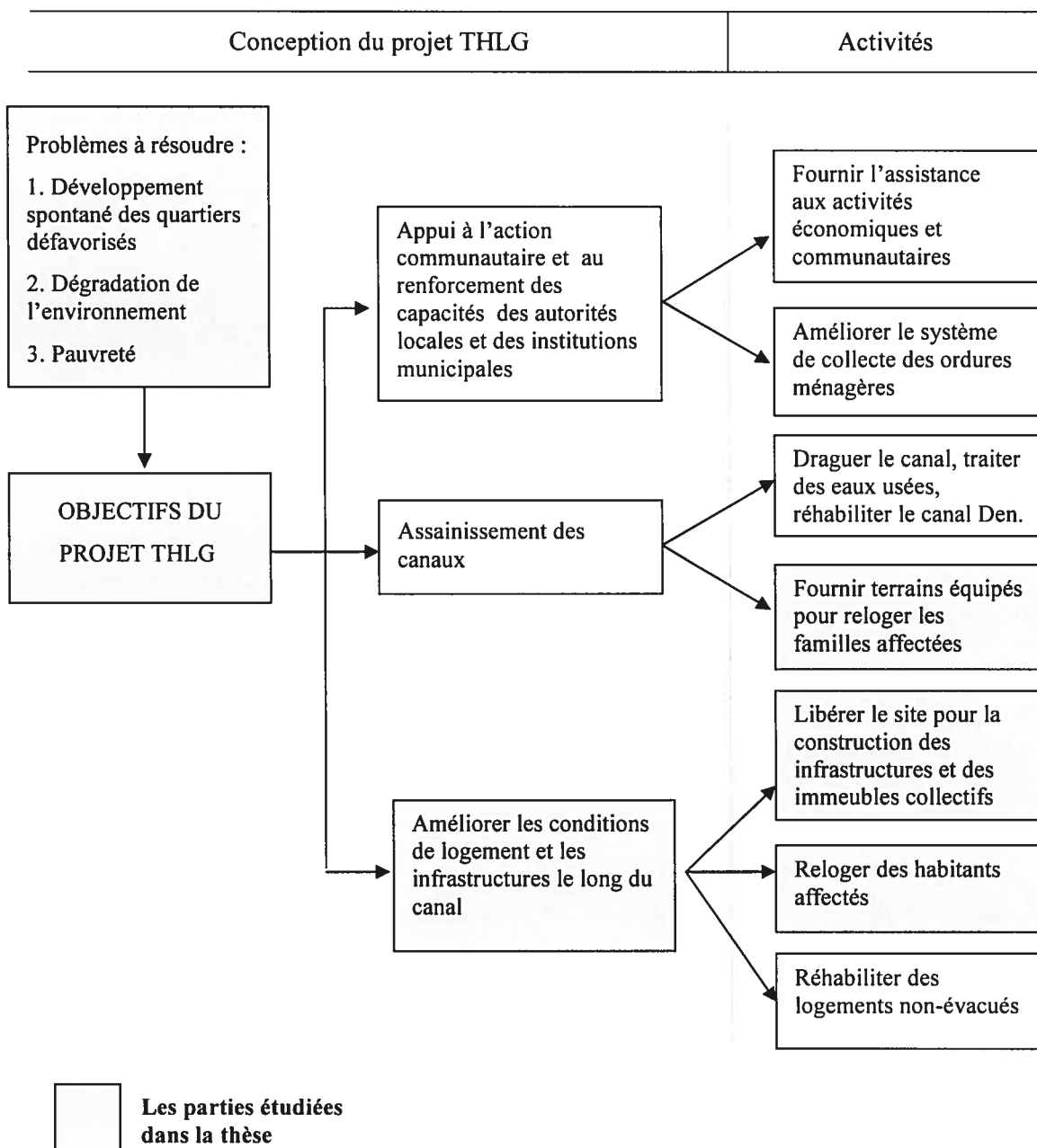
Basée sur l'évaluation des réalisations de cette phase, une prolongation de 39 mois a été accordée (du 1^{er} octobre 2001 au décembre 2004) dans le but de tester quelques solutions proposées durant la première phase. Les activités menées dans la deuxième phase se focalisent surtout sur les objectifs des projets pilotes. Un budget additionnel de 17.374.785 EUR (236.818.320.000 VND) a été versé à ce projet, dont 35% est fourni par le côté belge.

Vu la complexité du projet THLG, il est nécessaire de souligner que **notre recherche se concentre essentiellement sur le volet de rénovation urbaine**. Les opérations visées par ce volet sont l'évacuation des habitations sur les berges pour

permettre les installations des infrastructures; la construction des nouveaux logements pour reloger les personnes affectées et le dragage du canal.

La Figure 12 situe notre travail dans la structure de l'ensemble du projet THLG.

Figure 12 : Description du projet THLG



Le relogement est une des activités principales du PMU 415. Le but est de proposer les solutions alternatives de relogement aux habitants dans les quartiers précaires situés sur et aux bords du canal THLG tout en respectant les principes de la politique de relogement du gouvernement municipal (*construire les nouveaux logements d'abord, évacuer les habitants après*). De plus, dans l'effort de rendre le logement abordable, le projet THLG tente de fournir les logements simples n'ayant que des équipements de base mais de bonne qualité. La participation de la population affectée est encouragée dans les démarches de cette opération. Un groupe des travailleurs sociaux est chargé d'information, de sensibilisation et d'assistance aux familles affectées.

Ce volet est mené à titre expérimental dans le quartier 11, district 6. À part deux types de relogement largement appliqués dans les projets de relogement, soit l'achat à crédit d'un nouveau logement et l'auto-relogement (les familles doivent chercher elles-mêmes le nouveau logement), le projet THLG, à titre de projet pilote, propose deux autres options : la location à prix modique d'un appartement et l'achat d'une parcelle équipée pour construire une maison (site et services). Quelques 340 familles seront déplacées et relogées selon le mode de relogement qu'elles choisissent.

Les compensations pour la perte du logement, des équipements associés ainsi que des activités économiques sont calculés selon les directives de compensation des autorités publiques de HCMV. Elles sont aussi comparées avec celles du projet Nhiêu Lộc – Thi Nghè, le premier projet d'envergure du même type à HCMV. En tenant compte la hausse des prix immobiliers dans le marché libre, ces compensations ont été révisées en 2000. De plus, un bonus de 5 millions VND sera accordé à des familles qui quitteront leur terrain dans le délai requis (soit un mois après la signature de l'accord de libération du terrain).

Selon le plan architectural du projet, trois immeubles de quatre étages sont à construire sur le site du quartier 11 après l'évacuation, composant au total 155 appartements de tailles différentes, pour reloger les familles évacuées. Avec

l'installation des infrastructures (ruelles et rues, adduction d'eau, parking, espace vert), un marché et un centre communautaire sont également projetés.

Le projet pilote couvre une superficie de 60.592 m², dont 34.281 m² sont réservés aux constructions dans la deuxième phase. Pour la phase actuelle, 26.311 m² de terrain sont distribués aux travaux divers de façon suivante :

- Construction résidentielle : 7.373 m² (28,0%)
- Espaces publics (marché, centre communautaire, espace vert) : 5.412 m² (26,9%)
- Réseau de rues et ruelles et passages pour piétons : 11.328 m² (43,1%)

Le deuxième site de relogement est, pour sa part, inclus dans le plan de construction du système de traitement des eaux usées à Binh Hung Hòa, district Binh Chánh (voir Figure 13). Ce site, d'une superficie de 35,6 ha, est jusqu'à présent une zone semi-rurale en voie d'urbanisation. Cette zone est occupée essentiellement par la culture potagère non intensive et peu productive et une mare très étendue de lotus. La transformation de la terre agricole en zone résidentielle s'accélère par les occupants illégaux ou illégalement par les propriétaires, dans le but d'habiter aussi bien que revendre.

Illustration 9 : Le site Binh Hung Hòa avant les travaux d'aménagement



La mare de lotus

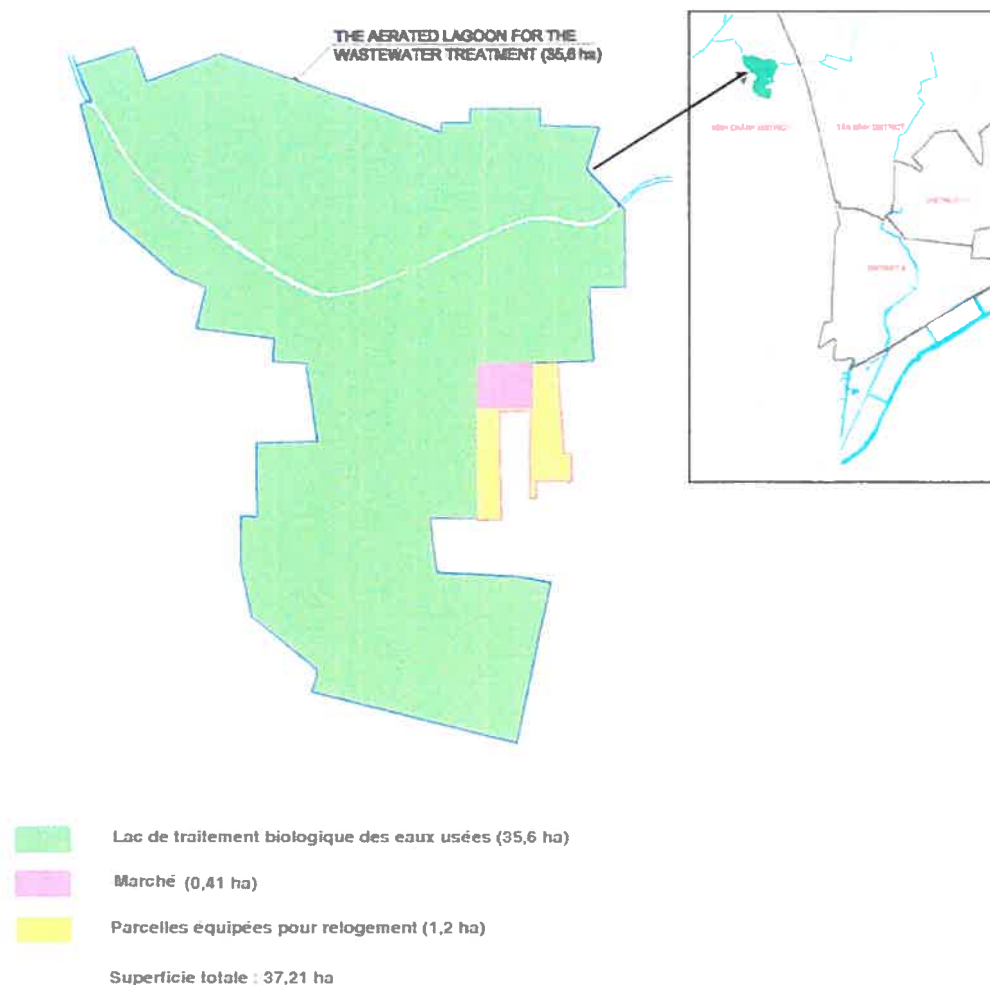


La route entourée la mare

Photo : Ngô Thanh Loan

L'objectif du projet THLG est de réaménager cette zone en transformant la mare de lotus en un système des lacs de traitement biologique des eaux usées rejetées dans le canal Đen et en fournissant les infrastructures de base aux nouveaux habitants autour de ces lacs. Selon le schéma directeur, ce système de traitement des eaux usées, qui s'étend sur une superficie de 21 ha, se compose de plusieurs étangs permettant un cycle de dépollution de 11 jours.

Figure 13: Plan d'aménagement du site Bình Hưng Hòa



Source: Projet THLG - Adaptation: Ngô Thanh Loan

La superficie restante de 1,2 ha sera aménagée pour reloger environ 150 familles évacuées du quartier 11 et pour la construction d'un marché et des voiries. Le type de relogement de site et services est conçu pour ce site, les parcelles de 32 – 40 m² seront vendues aux familles relogées, qui par la suite construiront leurs maisons par elles-mêmes avec l'assistance technique et financière du projet. L'approche participative est très encouragée dans cette option, surtout sur le plan d'organisation de la construction des nouvelles maisons et des groupes d'épargne-crédit communautaire.

Une remarque à faire en terminant, c'est que le projet THLG, qui devrait prendre fin en 2004, a rencontré beaucoup de difficultés dans sa réalisation. En ce qui concerne le volet de rénovation urbaine, jusqu'en mars 2004, peu d'ouvrages ont été achevés. Ces retards peuvent s'expliquer entre autres par :

- 1) Le changement du plan architectural du site de relogement dans le quartier 11 (le nouveau plan vise à ajouter au plan initial un étage supplémentaire sur les immeubles réservés aux familles relogées) et les problèmes d'ordre administratif dans le processus de lancement des appels d'offre. La construction des appartements collectifs n'a donc pas pu commencer et l'évacuation des habitants de la zone à aménager demeure impossible avant que les nouveaux logements soient prêts à les accueillir.
- 2) En même temps, le site de construction du système de traitement des eaux usées à Binh Hung Hòa n'a pas pu être libéré, faute de consentement des occupants du terrain aux calculs des compensations. Le grand écart entre le prix du terrain proposé par le projet (en considérant le site comme terre agricole) et le prix du marché est à la source de cette discorde¹¹⁰. En conséquence, les travaux d'aménagement du site et le lotissement doivent continuer à attendre.

¹¹⁰ Précisément, le prix de terrain pris en compte dans les compensations allouées aux occupants actuels de ce site varie entre 250.000 – 300.000 VND par m², alors que le prix du marché varie entre 2,8 et 4 millions VND par m², selon les informations que nous avons obtenues des habitants de Binh Hung Hòa (décembre 2004).

Dans cette situation, il est apparemment trop tôt pour parler des effets du relogement sur la population affectée. Notre enquête a été redirigée vers le choix du mode de relogement, en espérant qu'à travers les aspirations de cette population, on pourrait mieux comprendre leur opinion sur les modes de relogement proposés et la façon dont ils se préparent pour s'adapter à ce déménagement forcé.

Chapitre 6

PRÉFÉRENCE DU MODE DE RELOGEMENT - PREMIERS RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

I. Description du site étudiée

Notre étude s'est déroulée dans le quartier 11, district 6. Situé en aval du canal THLG, ce site est bordé par le cours principal à l'est et le canal Bà Lài au sud. C'est une des zones les plus peuplées de la ville. Sa forte densité peut s'expliquer entre autres par sa situation à la convergence des axes de transports importants (routiers et fluviaux) vers le delta du Mékong et sa proximité du marché Binh Tân et du quartier chinois. La grande opportunité d'emploi, surtout dans le secteur informel (petit commerçant, petit-transporteur, porteur, prêteur de service,...) est le premier facteur qui explique l'attrait de ce site.

Le quartier 11 a été choisi comme site d'expérimentation du projet THLG pour plusieurs raisons. D'abord, c'est dans ce quartier que l'on a recensé le plus grand nombre de maisons sur le canal, dont la plupart sont en état lamentable. La précarité de l'habitat, la pollution de l'eau, l'affaiblissement de la capacité de navigation, ainsi que la détérioration de l'embarcadère au pont Bà Lài, causés par le rétrécissement du canal, nécessitent de façon expéditive de grands travaux d'assainissement. Cependant, dans l'état d'occupation du sol actuelle, ces travaux ne peuvent commencer sans l'évacuation d'une partie des habitants.

Puis, la démolition d'une usine de transformation des produits agricoles fermée en raison de faillite, a donné un terrain disponible à la construction des nouveaux logements. Rappelons qu'un des principes de base de la politique de relogement des autorités de HCMV est de reloger les personnes affectées à proximité de leur ancienne demeure afin de limiter les effets négatifs du déplacement. Alors, dans tout le long de la zone d'aménagement du district 6, seul ce quartier peut offrir cette possibilité.

Enfin, ce site se trouve dans le périmètre du grand projet de construction de la nouvelle rue Cholon, qui va engendrer aussi des évictions. Ces deux opérations consécutives demandent que des aménagements intégrés soient envisagés.

Illustration 10 : Quelques images du site à évacuer dans le quartier 11, district 6



Maisons sur pilotis dans le quartier 11



Le marécage de liserons d'eau au milieu du site

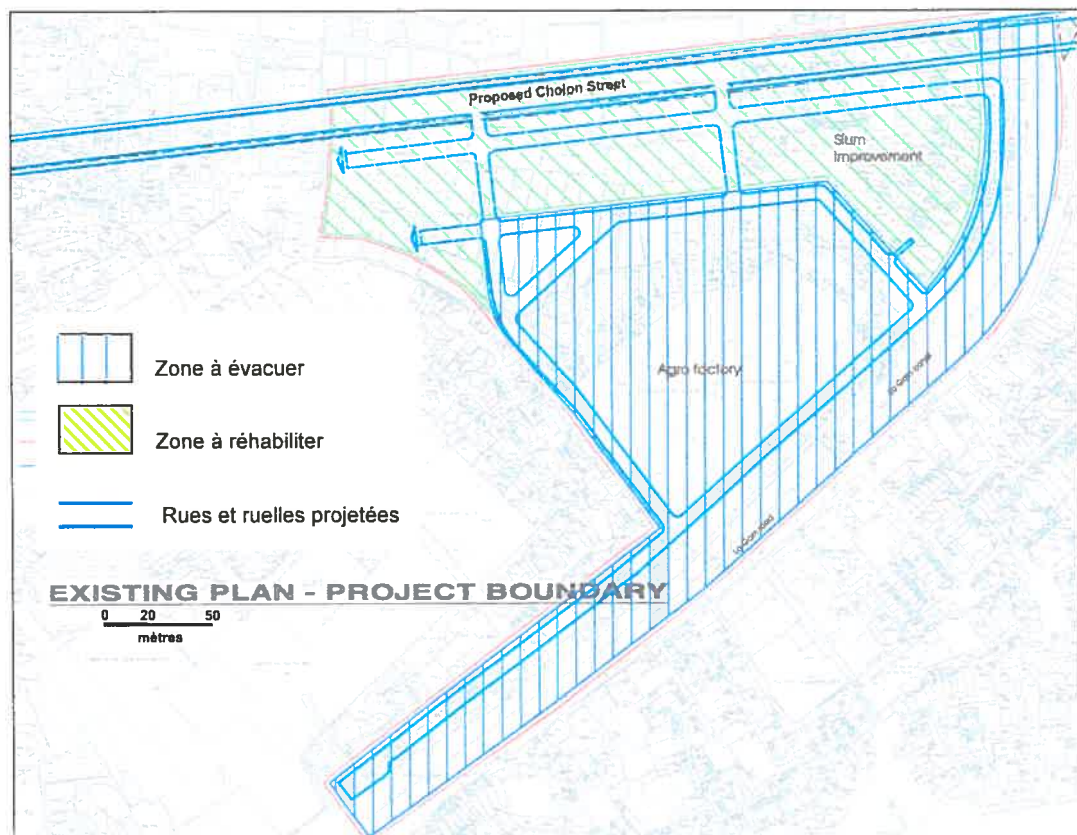


Terrain de l'ancienne usine agro-alimentaire

Photo : Ngô Thanh Loan

Le site à libérer d'une superficie de 6,05 ha étendue sur 38m le long de la berge du canal principal, y compris le terrain déjà libéré d'une ancienne usine agro-alimentaire et un marécage occupé par les liserons d'eau. En outre, la zone avoisinante de la future rue Cholon, qui abrite actuellement quelque 160 foyers et sera réhabilitée dans les phases ultérieures, est aussi intégrée dans le plan d'aménagement du site (voir Figure 14).

Figure 14 : Plan d'aménagement du quartier 11, district 6



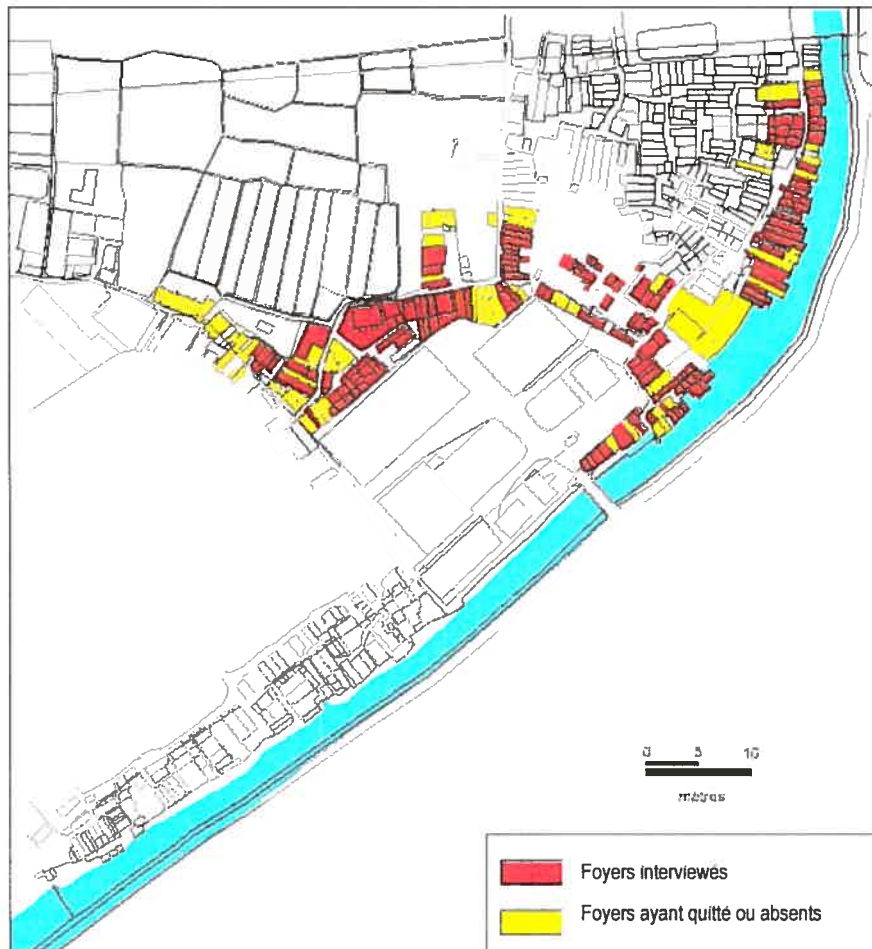
Source : Projet THLG – Adaptation : Ngô Thanh Loan

II. Présentation de l'étude :

L'enquête a été réalisée en décembre 2003, dans le but d'évaluer les tendances du choix du mode de relogement des foyers qui seront affectés par les évictions du quartier 11 du district 6. Un questionnaire a été élaboré pour interroger les foyers impliqués par le projet.

Lors de l'enquête, **146 foyers** ont été interrogés (67% de foyers recensés par le projet THLG, le reste étant absent ou parti du site lors de l'enquête; voir aussi chapitre 4). La Figure 15 présente la localisation des foyers enquêtés. Parmi les interviewés, 66,4% sont des chefs de famille, 20,5% sont le ou la conjoint(e) du chef de famille et 6,8% sont un de leurs enfants adultes. La plupart des interviewés appartiennent aux tranches d'âge 30-39 (29,7%) et 40-49 (32,4%). Avec cet échantillonnage, nous avons lieu de penser que ces interviewés sont ceux qui ont le droit de décider ou qui participent effectivement à la décision concernant le mode de relogement pour leur foyer. Leur opinion peut donc être considérée comme représentant celle de toute la famille.

Figure 15 : Plan du site de l'enquête par questionnaire



Réalisation : Ngô Thanh Loan

Comme toute enquête par questionnaire, l'avantage de cette méthode c'est qu'elle permet de récolter des informations sur un grand nombre de foyers. Elle comporte cependant certains handicaps, à savoir :

- 1) Les réponses offertes au choix de l'interviewé, faites à partir de notre connaissance du terrain et de ce sujet, dépendent inévitablement des hypothèses et des limites de notre savoir. L'interviewé, parfois emprisonné dans ces consignes, n'a pas donné la réponse précise qu'il aurait souhaité.
- 2) Comme nous l'avons mentionné dans le chapitre 4, le questionnaire a été préparé en collaboration avec le projet THLG. Bien qu'il se veule être simple et concis, il a dû s'ajuster au besoin de certaines informations de la part du projet.
- 3) Certaines questions ont reçu une très faible fréquence de réponse et ces résultats ne peuvent donc pas se prêter à une interprétation statistique.

Les résultats présentés dans ce chapitre portent essentiellement un caractère statistique préliminaire et leur interprétation s'est faite également sous l'angle statistique. Ceci est pour bien souligner que la justesse et la précision de ces interprétations dépendent de la « fidélité » des réponses. Dans cette optique, il est évident que certains résultats ne reflètent pas les réalités sur le terrain. Pour parer à ce handicap et essayer d'obtenir plus de précision, nous avons essayé de les compléter par des interviews approfondies et une observation directe sur le site. D'ailleurs, dans la mesure du possible, les données récoltées ont été comparées avec les résultats d'une autre enquête socio-économique menée par le projet THLG en juillet 2000 auprès la même population.

III. Premiers résultats

III.1. Caractéristiques socio-économiques et résidentielles des habitants

Les caractéristiques socio-économiques des habitants du quartier THLG reflètent celles qu'on a connues dans les autres quartiers précaires de Ho Chi Minh Ville.

Nous n'allons donc aborder les points susceptibles d'influencer le choix du mode de relogement des foyers.

III.1.1. Taille des ménages

La taille moyenne des ménages est de 5,97 personnes; presque la moitié des familles interrogées (48,6%) ont entre 6 et 9 membres (voir Tableau 31). Elle est donc légèrement plus élevée par rapport à la moyenne de 5,6 personnes obtenue dans l'enquête socio-économique réalisée par le projet THLG en juillet 2000. Toutefois, cette légère différence n'est pas suffisamment vigoureuse pour permettre de confirmer un changement de taille moyenne des foyers entre deux enquêtes.

Tableau 31: Taille des ménages

Nombre de personnes dans le foyer	Nombre de foyers	Pourcentage
1	4	2,7
2 – 4	52	35,6
6 – 9	71	48,6
10 et plus	19	13,0
Total	146	100,0

III.1.2. Statut résidentiel

Le statut d'occupation des habitants est un des indicateurs parlants de leur situation précaire : 85% des foyers interviewés n'ont pas de papiers légaux pour leurs maisons, parmi lesquels :

- 48% déclarent avoir acheté leur maison sans aucun document justifiant leur droit de propriété ou d'occupation,
- 35% ont acheté la maison par contrat non-officiel écrit à la main,
- 17% ont construit leurs maisons au-dessus du canal ou sur un terrain illégalement occupé.

Sur la durée de résidence dans le quartier de THLG, 28,9% des interviewés sont là depuis avant 1975, alors que la majorité s’y est installée après la guerre. Les familles qui y sont arrivées pendant les 10 dernières années (après l’adoption de la nouvelle loi foncière en 1993) représentent 13% des interviewés et figurent donc parmi ceux qui ne seront pas compensés pour leur maison (voir Tableau 32).

Tableau 32 : Durée de l’installation des foyers dans ce quartier

Période	Nombre de foyers	Pourcentage
Avant 1975	42	28,9
1976 - 1993	85	58,1
1994 - récent	19	13,0
Total	146	100,0

III.1.3. Occupation

Les personnes ayant un emploi représentent 69,2% du total des interviewés, les 30% restant sont sans travail ou bien s’occupent de ménage familial. En ce qui concerne le lieu de travail, la moitié des interviewés (49,7%) disent qu’ils travaillent chez eux et 21,7% travaillent non loin de leur domicile. Cela démontre encore une fois un rapport étroit entre le lieu de travail et le lieu de domicile pour une bonne proportion des personnes qui exercent une activité économique.

Quant aux chefs de famille, sur 146 foyers interviewés, 98 chefs de famille (74,2%) ont du travail soit en tant que travailleur indépendant, soit au service des entreprises privées. Parmi ceux qui possèdent un emploi, 32,6% travaillent à la maison et 33,7% travaillent dans les quartiers voisins.

Les tableaux 32 et 33 présentent la situation d'emploi des interviewés et des chefs de foyers :

Tableau 33 : Emploi des interviewés et des chefs de foyers

Emploi	Répondant		Chef de foyer	
	Effectifs	Pourcentage	Effectifs	Pourcentage
Commerçants	41	28,1	34	23,2
Travailleurs autonomes	24	16,4	28	19,2
Ouvriers, fonctionnaires	20	13,7	22	15,1
Prêteurs de service	8	5,5	14	9,6
Femme de ménage	36	24,7	24	16,4
Chômeurs, retraités, handicapés	17	11,6	24	16,4
Total	146	100,0	146	100,0

Tableau 34 : Lieu de travail (pour les personnes exerçant une activité économique)

Lieux de travail	Répondant		Chef de foyer	
	Nombre de personnes	Pourcentage	Nombre de personnes	Pourcentage
À domicile	30	32,3	24	24,5
Près du domicile	31	33,3	51	52,0
Autre district	22	13,7	16	16,3
Ambulant	10	10,7	7	7,1
Total	93	100,0	98	100,0

III.1.4. Niveau de vie

En prenant comme seuil de pauvreté le revenu familial moyen en dessous de 250.000 VND/tête/mois, on compte 16,4% de foyers pauvres dans le secteur. Selon les informations obtenues sur place, l'interdiction du commerce sur les

trottoirs et de la circulation des cyclos et des tricycles sur plusieurs artères de la ville entraîne beaucoup de difficultés d'exercer leur travail et, comme corollaire, une diminution de revenus, surtout chez des petits commerçants et des conducteurs de cyclo.

Interrogés sur le niveau de vie de leur propre famille, 69,9% se classent dans la catégorie moyenne et 16,4% se classent parmi les pauvres et très pauvres. Bien que cette évaluation soit subjective et sans être basée sur les critères précis, son résultat nous donne une faible proportion de familles pauvres et très pauvres (16,4%) comme présentée au Tableau 35 ci-dessus :

Tableau 35 : Auto-évaluation du niveau de vie des foyers

Catégorie	Nombre de foyers	Pourcentage
Relativement aisé	20	13,7
Suffisant	102	69,9
Pauvre	20	13,7
Très pauvre	4	2,7
Total	146	100,0

Les informations recueillies nous ont aussi permis les calculs suivants :

- Revenu moyen/personne/mois : **621.839 VND** (53 CAD)
Médiane : 533.333 VND (46 CAD)
- Revenu moyen/foyer/mois : **3.325.241 VND** (284 CAD)
Médiane : 2.700.000VND (230 CAD)

D'ailleurs, le Tableau 36 indique une proportion supérieure de deux groupes ayant le revenu moyen par foyer par mois entre 1 et 2 millions VND (28,3%) et entre 2 et 3 millions VND (20,0%).

Tableau 36 : Revenu total du foyer par mois

Revenu total (en millions VND)	Nombre de foyers	Pourcentage
Au-dessous de 1	17	11,7
1 – 2	41	28,3
2 – 3	29	20,0
3 – 4	15	10,3
4 – 5	13	9,0
5 – 6	11	7,6
Au-dessus de 6	19	13,1
Total	146	100,0

** Note: 1.000.000 VND = environ 85 CAD (en décembre 2003)*

III.2. L'intention de choix du mode de relogement

Rappelons que le projet THLG, à titre de projet pilote, essaie de donner un large éventail de choix au relogement. Quatre modes de réinstallation sont offerts par le projet THLG, dont chacun a des avantages et des inconvénients au niveau des prix, de la localisation, du cadre de vie et de l'accessibilité. Si trois types, l'achat ou la location d'un appartement et le site et services, sont organisés et subventionnés par les pouvoirs publics, qui fixent d'ailleurs les modalités de sélection des bénéficiaires, les prix, le délai et le mode de paiement, l'auto-relogement fait l'appel à la débrouillardise des familles affectées.

Pour déceler les facteurs qui peuvent influencer le choix d'un mode de relogement, nous insistons sur deux aspects : l'intention de choix et le choix effectif, ceci est pour mettre en évidence les raisons pour lesquelles certains foyers ont été acculés à un choix ne correspondant pas à leur désir.

Les intentions de choix de chaque option sont présentées dans le Tableau 37 (réponses à la question : *n'avez-vous jamais pensé à choisir cette option?*) À noter qu'un répondant peut exprimer plus d'une intention.

Tableau 37 : Intentions de choix du mode de relogement

	Dans l'intention		Option non désirée
	Choix probable	Oui, mais doute d'avoir des conditions / moyens pour le réaliser	
Achat d'un appartement dans un immeuble collectif <i>(relogement étatique)</i>	86 (58,9%)	17 (11,6%)	43 (29,5%)
Achat d'une parcelle assainie <i>(relogement étatique)</i>	45 (30,8)	15 (10,3)	86 (58,9)
Location d'un appartement dans un immeuble collectif <i>(relogement étatique)</i>	5 (3,4%)	33 (22,6%)	108 (74,0%)
Auto-relogement <i>(relogement individuel)</i>	43 (29,5%)	63 (43,1%)	40 (27,4%)

D'après ces résultats, l'achat un appartement dans un immeuble collectif et l'auto-relogement sont deux options qui ont suscité le plus d'intentions. Voici quelques remarques que nous pouvons tirer de ces tendances :

III.2.1. Pour l'option d'acheter un appartement

Pour les foyers désirant acheter un appartement fourni par le projet THLG dans un immeuble collectif, leurs raisons sont :

1) <i>Proximité du travail</i>	21,4% des réponses
2) <i>Devenir propriétaire légal d'un appartement</i>	15,9%
3) <i>Plus d'expulsion à craindre</i>	11,4%
4) <i>Pas de changement d'école pour leurs enfants</i>	10,0%
5) <i>Plus d'inondations à craindre</i>	9,3%
6) <i>Amis et voisins toujours à proximité</i>	9,0%
7) <i>Installation immédiate. Pas de construction à faire</i>	8,3%
8) <i>Paiement par tranches à long terme</i>	7,9%
9) <i>Groupe d'épargne-crédit gardé intact</i>	2,8%
10) <i>Pas de formalités pour la maison ou le terrain</i>	2,4%
11) <i>Calme, confort</i>	1,7%

De toute évidence, le confort n'est pas le premier critère de leur choix. Les trois avantages considérés comme primordiaux de l'appartement dans un immeuble, à savoir la proximité du travail, le titre de propriété légal et la stabilité résidentielle, reflètent bien les aspirations les plus profondes des habitants et devraient donc devenir des objectifs de tout programme de relogement. De plus, le fait que les appartements fournis par le projet THLG demeureront sur le même emplacement que leurs anciennes habitations, assure les études dans la même école pour les enfants, le maintien des relations de voisinage et des groupes d'épargne, ce qui paraît comme avantageux dans cette option.

Toutefois, certaines perceptions négatives sur l'option de l'achat d'un appartement ont été dévoilées par les interviewés, surtout par ceux qui n'envisagent pas cette option. Par l'ordre d'importance, on peut les citer comme suit :

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Escalier à gravir | 24,8% du total des réponses |
| 2. Charges locatives supplémentaires | 21,9% |
| 3. Qualité peu fiable de la construction | 17,5% |
| 4. Dérangement des affaires collectives | 15,3% |
| 5. Pas de place pour monter un petit commerce | 9,5% |
| 6. Mensualités du crédit d'achat assez lourdes | 3,0% |
| 7. Autres (trop petit, non-modifiable, non-commode pour les personnes âgées ou handicapées,...) | 8,0% |

III.2.2. Pour l'option d'auto-relogement

Si l'on considère le nombre de personnes ayant songé à l'auto-relogement, la préférence de cette option devient considérable. Les résultats présentés au Tableau 37 montre que 106 familles (72,6% de interviewés) ont envisagé ce mode de relogement, dépassant le nombre de foyers pensant acheter un appartement dans un immeuble collectif (103). La réponse « *on n'a pas de moyens nécessaires* » s'explique par des raisons financières ou par le manque de conditions d'éligibilité.

En regardant plus en détails sur l'option d'auto-relogement, on se rend compte que le groupe qui n'en a pas l'intention est celui dont le revenu moyen est le plus élevé, quant au groupe des « désireux frustrés », leur revenu moyen est plus bas (voir Tableau 38)

Tableau 38 : Revenu des familles interrogées selon leur opinion sur l'auto-relogement

Intention de choisir l'option «auto-relogement»	Revenu moyen/tête/mois (VND)	Revenu moyen/foyer/mois (VND)
Veut	643.535	3.388.837
Veut, mais ne peut pas	592.753	3.052.698
Ne veut pas	644.904	3.695.385

La majorité (73,2%) des familles ayant l'intention de choisir cette option accorde un intérêt particulier au statut légal et à la perspective de stabilité (le terrain ou la maison à acheter situé(e) hors des zones planifiées) contre 22% qui n'ont pas tenu compte de ces deux conditions. Pour le reste qui doit choisir l'une des deux conditions, c'est la situation hors zones planifiées qui prévaut sur le titre légal.

III.2.3. Pour l'option de site et services

Ce type de relogement est intégré dans les options offertes par le projet THLG pour adapter aux capacités financières des familles relogées en leur permettant de construire leur maison petit à petit au cours du temps. Toutefois, trouvé loin derrière l'option d'achat d'un appartement collectif, il reçoit la réponse favorable de 41,1% de interviewés contre 70,5% pour l'appartement étatique. Les foyers ayant l'intention d'aller à Binh Hung Hòa expliquent les avantages de cette option :

1. Devenir le propriétaire légal de leur propre maison 19,8% du total des réponses
2. Pas de promiscuité, tranquillité 18,2%

¹¹² Le projet THLG promet des crédits pour la construction de la aux familles qui veulent se reloger à Binh Hung Hòa

<i>3. Maison indépendante</i>	12,4%
<i>4. Pas d'escalier à gravir</i>	9,9%
<i>5. Commodité pour le travail, emploi trouvé facilement</i>	7,4%
<i>6. Facilité de réfection, de construction supplémentaire</i>	6,6%
<i>7. Plus d'évacuation à craindre</i>	6,6%
<i>8. Accès à une assistance financière ¹¹²</i>	5,8%
<i>9. Autres (qualité du cadre de vie, tranquillité,...)</i>	13,2%

Le statut légal monte au premier rang dans les explications obtenues des personnes qui choisissent cette option. Tandis que les familles ne voulant pas se reloger à Binh Hung Hòa pensent que cet endroit est trop loin de leur lieu de travail et ne sera pas propice à leurs activités économiques (43,1% des réponses recueillies) ou que le paiement de l'achat du terrain en plus le coût de la construction d'une maison passent au-delà de leurs moyens (18,1%).

III.2.4. Pour l'option de location

Les statistiques mettent en évidence que la location dans un immeuble est loin d'être l'option désirée par des habitants, vu le faible pourcentage correspondant à l'intention de choisir cette option (26%) par rapport aux autres alternatives.

Si la différence entre le projet THLG et les autres projets de ce type c'est qu'il propose une solution de « location d'un appartement dans un immeuble collectif », cette mesure semble peu attirante pour les relogés. Comme nous avons abordé dans le chapitre 3, la location n'est pas une habitude résidentielle du vietnamien, surtout de l'habitant pauvre. Cela entre autres peut expliquer sa tendance de chercher d'abord une option qui lui donne le droit de « propriété » sur sa résidence. De plus, le loyer, même bas, représente une charge considérable par rapport à leurs revenus.

III.3. Les options effectives :

Comme mentionné ci-haut, l'intention à un type de relogement n'est pas forcément le choix effectué. Les résultats statistiques basés sur les 146 interviews nous présentent les choix effectifs comme dans le Tableau 39 :

Tableau 39 : Alternatives de relogement effectivement choisies

Option choisie	Nombre de foyers	% par rapport au total d'interviewés	% par rapport à ceux qui ont songé à cette option
Acheter un appartement dans un immeuble collectif	70	47,9	81,4
Acheter une parcelle (site et services)	34	23,3	75,6
Auto-relogement	29	19,9	76,7
Louer un appartement	2	1,4	40,0
Pas encore décidé	11	7,5	-
Total	146	100,0	

Suite à ces résultats, nous mettrons délibérément de côté les foyers ayant pris l'option « louer dans un immeuble » car ce groupe présente un effectif très faible (2 foyers). Ce groupe est ainsi exclu des statistiques ci-dessous exposées sur certaines relations entre l'option effective du relogement et le niveau de vie des familles interrogées.

Il apparaît donc que le groupe qui choisit d'acheter un appartement est le plus constant dans la réalisation de son souhait de relogement (81,4% de ceux qui ont songé à cette option). Il est composé de foyers de niveau de vie moyen ou relativement aisé, ayant une grande capacité d'épargne pour le relogement (voir Tableau 40). Alors que dans les groupes choisissant l'option de « site et services » et auto-relogement, la proportion des familles pauvres et très pauvres est relativement plus élevée (26,5% et 27,6% respectivement).

Tableau 40 : Niveau de vie selon le choix du mode de relogement

(voir Tableau 40). Alors que dans les groupes choisissant l'option de « site et services » et auto-relogement, la proportion des familles pauvres et très pauvres est relativement plus élevée (26,5% et 27,6% respectivement).

Tableau 40 : Niveau de vie selon le choix du mode de relogement

	Acheter un appart.	Site et services	Auto-relogement	Total
Aisé <i>% de ceux qui choisiraient cette option</i>	12 17,1	6 17,6	2 6,9	20
Moyen <i>% de ceux qui choisiraient cette option</i>	52 74,3	19 55,9	19 65,5	100
Pauvre et très pauvre <i>% de ceux qui choisiraient cette option</i>	6 8,6	9 26,5	8 27,6	24
TOTAL	70 100,0	34 100,0	29 100,0	144

Un examen plus détaillé sur les foyers qui choisissent l'achat d'un appartement construit par le projet THLG montre qu'ils ont la capacité d'épargne plus élevée, 60 sur 70 foyers choisissant cette option (85,7%) sont capable d'épargner en vue de relogement (voir Tableau 41). Cependant, 85,3% des foyers de ce groupe déclarent le besoin de l'assistance, notamment pour la restauration des activités économiques après le relogement.

Tableau 41 : Capacité financière des foyers choisissant d'acheter un appartement

Revenu moyen/tête/mois :	673.846 VND	Moyenne pour tout le quartier : 621.839 VND
Revenu moyen/foyer/ mois :	3.460.571 VND	Moyenne pour tout le quartier : 3.325.241 VND
Capacité d'épargne par mois en vue du relogement :	- Pas besoin d'économiser : 9 foyers - Être en mesure d'économiser : 51 - Pas de possibilités : 10	12,9% 72,8% 14.3%

Le montant d'épargne moyen est 599.300 VND par mois, soit à peu près 51 CAD par mois ou 17% du revenu moyen par mois d'un foyer de ce groupe.

Aucune relation nette entre le choix du mode de relogement et d'autres facteurs tels que la taille du foyer, la profession, le niveau d'instruction de l'interviewé n'a pas été trouvée.

Finalement, quelques observations sur 11 familles qui n'ont pas encore décidé le mode de relogement au moment de l'enquête nous dégagent d'autres éclaircies sur les hésitants. Les statistiques nous les décrivent comme suit :

Caractéristiques des foyers qui n'ont pas fait le choix au moment de l'enquête (N=11)

Taille moyenne du foyer (personnes) :		6,77
Niveau de vie (nombre de foyers) :		
	<i>Aisé</i>	0
	<i>Moyen</i>	10
	<i>Pauvre</i>	1
	<i>Très pauvre</i>	0
Revenu moyen / personne / mois (1000 VND) :		688
Avoir des difficultés (nombre de foyers) :		
	<i>oui</i>	10
	<i>non</i>	1

En somme, on peut dire que ce groupe est constitué des familles nombreuses. Bien que la plupart d'elles déclarent avoir un niveau de vie moyen, ces familles éprouvent visiblement plus de difficultés (92,3% de familles dans cette catégorie). Au moment des entretiens, aucune alternative ne semble appropriée pour eux, et cela pour les raisons très diverses. D'abord, sans encore savoir exactement le montant de compensation qu'ils vont toucher (38,9% des réponses), ni le moment où ils doivent partir (31,6%), il leur est difficile à prendre une décision. Puis, sans disposer des moyens financiers, 16,7% d'entre eux voient les alternatives adaptées à leur situation très limitées. Enfin, le reste veut se donner plus de temps pour examiner les options possibles.

IV. Quelques remarques sur les statistiques descriptives

À partir des premiers résultats statistiques présentés ci-dessus, nous tenons à faire quelques remarques sur les choix effectués :

- (1) L'acquisition d'un appartement d'immeuble paraît être le choix le plus couru par des habitants du quartier THLG bien que cette option n'est pas toujours l'alternative que les derniers ont initialement envisagée. D'une première vue, il paraît que cette option est préférée par les foyers qui ont niveau de vie moyen ou élevé. Il est à confirmer si ce choix ne porte uniquement le caractère économique. D'ailleurs, il reste aussi à déterminer si ce choix reflète un vrai désir de stabilité résidentielle, où si des actions de sensibilisation mené sur le site par des travailleurs sociaux n'ont pas un impact sur cette décision.
- (2) Le choix de la formule de « site et services » à Binh Hung Hòa fait par des familles à bas revenu (26,5% des familles choisissant cette option) doit faire l'objet d'un examen plus profond sur leurs besoins et leur capacité d'entreprendre la construction suivant la formule « auto-construction assistée » ou autres modes de construction mobilisant la participation communautaire. Le coût estimé de l'auto-construction, même bas, semble dépasser les possibilités les familles pauvres.
- (3) L'auto-relogement d'une part peut faire l'objet d'inquiétude dans la mesure où l'installation dans des quartiers précaires existants est l'issue la plus probable pour les foyers à faibles ressources financières. D'autre part, compte tenu du nombre important de ménages qui souhaitent cette option (dans l'intention ainsi que dans le choix effectif), celle-ci doit être vue d'un œil positif en ce sens que cette option mobilise l'initiative des personnes impliquées de résoudre leur propre problème de logement.
- (4) Si le projet THLG se distingue des autres projets de ce type parce qu'il propose une solution de « location d'un appartement dans un immeuble collectif », cette option demeure toutefois peu attirante pour les relogés.

En terminant, comme nous l'avons mentionné dès le début, les résultats présentés ici ne constituent que des statistiques préliminaires. Les informations recueillies peuvent être exploitées davantage pour mieux comprendre le choix du mode de relogement des habitants du quartier étudié. Par ailleurs, certains résultats sans avoir grande signification statistique peuvent trouver des explications satisfaisantes en étudiant de près les conditions locales. Les analyses plus détaillées seront discutées dans les chapitres qui suivent.

RELOGEMENT ÉTATIQUE – ENTRE VOLONTÉ POLITIQUE ET ASPIRATIONS POPULAIRES

I. Introduction

Depuis les dix dernières années, fournir le nouveau logement aux personnes évacuées des quartiers d'habitat précaire est inscrit dans les principes fondamentaux des politiques urbaines d'aménagement et de logement pour les pauvres des autorités publiques vietnamiennes. Cette réorientation politique résulte d'une prise de conscience qu'une simple compensation pécuniaire ne peut être suffisante pour éliminer les difficultés que rencontrent les familles affectées et surtout ne peut pas empêcher leur retour dans les zones d'habitations précaires. Depuis, beaucoup d'améliorations ont été apportées au processus de production et de distribution des logements aux personnes déplacées. De même, les mesures d'assistance sont de plus en plus élaborées dans les projets de relocalisation.

Mise à part la volonté politique, nous supposons que le choix du mode de relogement d'une personne dépende de sa situation socio-économique et résidentielle. Autrement dit, les différences caractéristiques peuvent constituer un des facteurs de la diversification du choix des familles concernées. De cette hypothèse, l'objectif de ce chapitre est de déterminer, dans le cadre du projet THLG, s'il existe une différence entre les caractéristiques des familles qui se décident à suivre la voie de relogement étatique et de celles qui, de gré ou de force, entreprennent le relogement individuel.

Pour répondre à ces questions, nous essayerons, en premier lieu, de faire un résumé des modèles d'études sur les préférences et le choix qui nous aident à définir notre modèle et notre méthode d'analyse. Cette partie sera suivie par la présentation des résultats des tests statistiques pour nous permettre de déterminer les éléments dissemblables entre les caractéristiques de deux groupes faisant les

choix du mode de logement différents. Finalement, basées sur les résultats statistiques ainsi que nos observations sur le terrain, quelques réflexions sur les motifs de ce choix seront exposées.

II. Modèle d'analyse du choix du type de logement

II.1. Les études sur les préférences et le choix – pistes de réflexion

Les préférences et leurs implications décisionnelles – les choix – se présentent continuellement dans la vie quotidienne. Ainsi, il n'est pas étonnant que les spécialistes de différentes disciplines – économistes, gestionnaires, psychologues, politologues, sociologues, etc., se sont tous penché sur ce sujet. Bien que chaque discipline étudie la question du choix à partir de son point de vue et avec ses méthodes, B. Monjardet (1981) est convaincu que « *des convergences peuvent apparaître, en particulier lorsqu'on recourt à des modèles formalisés* ». Cet auteur reconnaît toutefois qu'il existe une limite portant sur la nature des objets de préférence qui « *constitueront un ensemble fini et généralement 'amorphe', en ce sens qu'il n'est muni d'aucune structure mathématique apparente, ou celle-ci n'intervient pas dans la détermination des préférences ou des choix* »¹¹². Cela rend moins crédibles certains modèles qui postulent et/ou recherchent une telle structure comme explicative des choix observés. Néanmoins, le fondement des modèles mathématisés nous a donné des matières de référence.

L'approche méthodologique qui nous a inspirée est celle de M. Kendall. Intéressé aussi à la question des choix, cet auteur préfère utiliser les méthodes « *plus descriptives et exploratoires que décisionnelles ou confirmatoires* » (G. Bordes, 1981) pour les analyser ou les représenter. Au niveau pratique, au lieu de chercher les mécanismes du choix, Kendall essaie de les expliquer en effectuant les

¹¹² Pierre Batteau, Emile Jacquet-Lagrange, Bernard Monjardet (éd.), *Analyse et agrégation des préférences dans les sciences sociales, économiques et de gestion*, 1981, p.7

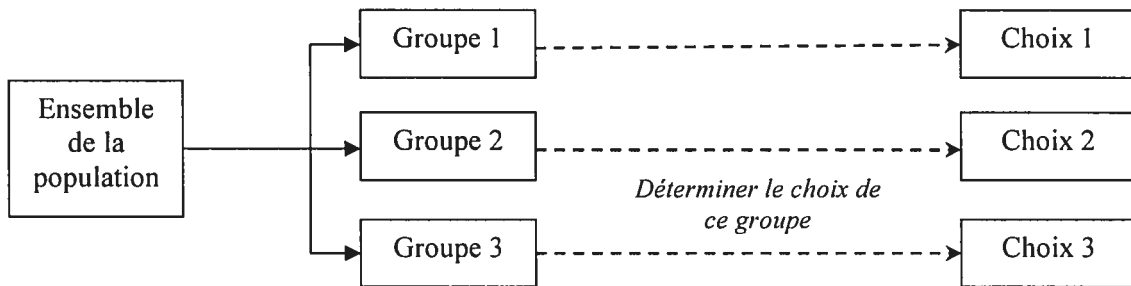
classements et en comparant les séries d'observations¹¹³. Cette approche est d'ailleurs employée dans plusieurs situations rencontrées souvent dans les analyses statistiques. Les tests d'homogénéité de Wilcoxon et de Mann-Whitney sont parmi les tests les plus populaires qui emploient cette technique.

En ce qui concerne les études sur les préférences du logement, la recherche documentaire nous a menée à constater que les travaux qui traitent spécifiquement des choix du type de logement sont rares. Le seul ouvrage qui nous sert de référence est une recherche menée en 1986 par Clayton Research Associated Limited pour la Société canadienne d'Hypothèques et de Logement, sur le choix du type de logement des immigrants au Canada. Bien que la problématique et la typologie des choix de cette étude soient différentes de celle de notre recherche, son objectif, qui est de chercher les relations entre les caractéristiques socio-économiques des différents groupes de la population et le type de logement qu'ils choisissent, nous paraît profitable. Sans que des techniques employées soient bien précisées par les auteurs de cette étude, nous essayons de décrire deux approches exploitées pour cette étude dans deux schémas ci-dessous :

¹¹³ Maurice-Georges Kendall, *Rank Correlation Method*, 1955; en particulier des chapitres 11, 12 et 13; Georges Bordes, *Procédures d'agrégation et fonction de choix*, dans P. Batteau, E. Jacquet-Lagrèze, B. Monjardet, *Analyse et agrégation des préférences dans les sciences sociales, économiques et de gestion*, 198, (pp 45-54)

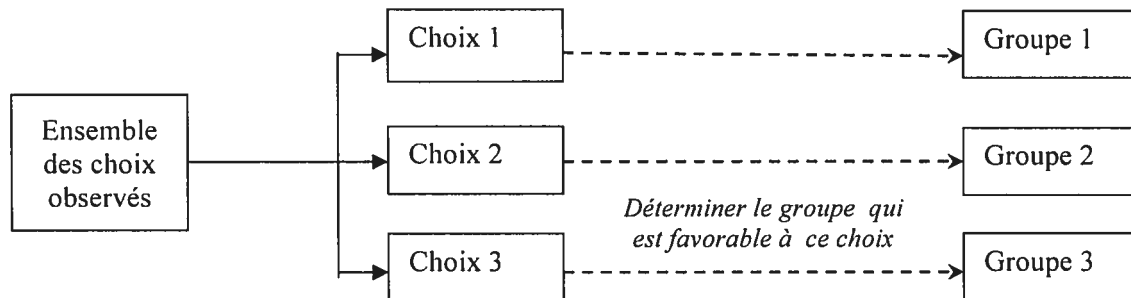
(1) La première consiste à expliquer les choix en tenant compte des différences entre les trois groupes en question. Cette approche part de la description des caractéristiques de chaque groupe, pour ensuite décrire les choix préférentiels de ces différents groupes et en tirer une explication (voir Figure 16).

Figure 16 : Modèle d'explication des choix selon les caractéristiques de chaque groupe



(2) Dans le deuxième modèle, il s'agit d'effectuer une décomposition des choix observés en catégories suffisamment homogènes, puis de déterminer quels groupes manifestent un intérêt positif envers chaque choix.

Figure 17 : Modèle de déterminer le groupe selon le choix qu'il effectue



Il importe de souligner que le choix du logement est plus restreint que le choix d'un logement en général, non seulement parce qu'il est limité dans quelques options proposées par le projet de logement, mais aussi parce qu'il est conditionné par les critères d'éligibilité. Dans cette situation, où les options de choix sont pré-déterminés, notre étude semble plus appropriée au modèle décrit à la Figure 17.

II.2. Modèle d'analyse du choix du logement

En tenant compte des spécificités de l'objet à étudier et en nous référant à quelques approches abordées dans la littérature, nous définissons un modèle d'analyse comme suit :

- (1) Une analyse sur les choix bien déterminés : ils sont limités au nombre de trois, à savoir l'appartement dans les immeubles collectif (AP), l'option de site et services (SS) et l'auto-relogement (AR). Notons que l'option de location d'un appartement étatique a finalement été abandonnée par le projet THLG à cause de leur fréquence trop faible.
- (2) Chacun des trois choix déterminés représente toutes les possibilités sous-jacentes. Par exemple, le choix d'un appartement en effet englobe toutes les possibilités de choix du niveau, de la superficie dans un immeuble. De même, nous ignorerions toutes possibilités de choisir la superficie, la position de la parcelle dans l'option de site et services. Cela nous permet de simplifier des situations tout en gardant les caractères spécifiques de chaque type de choix (distance par rapport à l'ancien quartier, logement fini ou logement auto-construit et évolutif, stratégies d'adaptation...).
- (3) Il est aussi entendu que chaque famille a droit à un seul choix. Les familles qui n'ont pas fait leur choix au moment du déroulement de notre enquête forment le groupe des indécis (ID). En considérant le choix de la location comme une réponse non-conforme aux alternatives réalisables; nous décidons finalement de regrouper les deux familles qui ont choisi la location lors de l'enquête avec les indécis. Cette affectation nous permet d'avoir quatre groupes indépendants à examiner comme suivants :

$$\{AP\} = 70 ; \{SS\} = 34 ; \{AR\} = 29 \text{ et } \{ID\} = 13$$

$$\text{Avec } AP \cap SS \cap AR \cap ID = \emptyset$$

- (4) Les tests statistiques sont choisis comme outil technique pour le traitement des informations. Une série de variables sélectionnées de la base de données de l'enquête ont été testées pour vérifier s'il existe une dissemblance entre les groupes exprimant les choix différents. La liste des variables à tester sera présentée dans la partie qui suit.

(5) Finalement, les facteurs externes ne sont pas inclus dans les tests statistiques, vu la difficulté de les catégoriser ou évaluer exactement leurs impacts sur le choix. Sont définies comme externalités les conditions d'admission au relogement étatique, les actions de propagande du projet THLG et l'offre du marché foncier et immobilier à l'égard des ménages démunis. Leurs effets éventuels sur le choix sont toutefois abordés dans nos interprétations des résultats.

II.3. Définition des variables à tester

À la suite de la définition du modèle d'analyse, nous examinons les facteurs qui pourraient exercer une influence sur le choix du relogement. Nommons trois groupes de facteurs:

D'abord, des *préférences personnelles* ont certes une influence sur le choix d'un type de logement. Elles peuvent être liées à une préférence d'un mode de vie, d'un style architectural ou d'une localisation particulière. On constate que quand les préférences sont exprimées dans l'absolu, sans référence à des conditions particulières, elles ne reflètent pas nécessairement le choix de la personne dans la réalité. Vu que le choix du relogement est très conditionné, nous supposons que cette décision résulte d'une préférence faible. L'hésitation peut conduire la famille à un changement du choix jusqu'au moment où la décision doit être définitive.

Puis, *l'évaluation de la personne évacuée sur les avantages et des inconvénients* de chaque mode de relogement. Cette évaluation se fait à partir des informations dont la personne dispose et fournit la base de la préférence réflexive à celle-ci, mais pas forcément de son choix du mode de relogement. Néanmoins, comme nous avons abordé dans le chapitre précédent, l'opinion de la personne sur les avantages et les inconvénients d'un mode de relogement peut nous donner matière à expliquer son choix.

Enfin, *le statut socio-économique et résidentiel* de la personne qui d'une part démontre si elle est en mesure de remplir des conditions requises pour accéder à un type de logement, et d'autre part fait savoir si le mode de logement choisi convient à sa capacité financière aussi bien que ses besoins.

À notre avis, même si deux premiers groupes de facteurs servent à expliquer les préférences de la personne, dans le cadre d'un projet de logement où les conditions d'accéder à certaines options sont très strictes, il est évident que les préférences ne peuvent toujours pas se concrétiser en un choix définitif. Pour cette raison, nous nous concentrons sur le troisième groupe de facteurs, en supposant que ce sont les caractères socio-économiques et résidentiels de la famille qui jouent le rôle déterminant dans son choix du mode de logement.

Étant donné la grande diversité des situations des habitants des quartiers précaires, il est difficile d'énumérer tous les facteurs possibles. Nous essayons ici de dresser une liste pas trop exhaustive mais composée des variables expressives et comparables entre les groupes d'habitants. En tenant compte des trois dimensions de l'habitat, à savoir sociale, économique et résidentielle, les variables à tester sont sélectionnées de sorte qu'elles couvrent tous ces aspects. Dans cette liste, les premières variables décrivent les caractères socio-démographiques de l'ensemble de la famille et du chef du foyer. Elles seront suivies par les variables d'ordre économique. Les dernières variables de la liste décrivent le mode d'occupation ainsi que la qualité du logement de la famille.

- (1) *Taille du ménage* : Il faut d'abord noter que la superficie de logement désirée ne correspond pas toujours à la taille du ménage. Une famille peu nombreuse mais possédant des moyens peut vouloir acquérir une grande maison pour plus de confort ou pour se montrer qu'elle atteint un standard de vie plus élevé. Toutefois, vu que les habitants du quartier étudié sont majoritairement pauvres, nous supposons que leurs moyens ne leur permettent de choisir que les options qui leur permettent d'avoir un logement suffisamment grand pour leur famille.

- (2) *Niveau de vie* : La variable utilisée est l'auto-évaluation du niveau de vie du foyer faite par les répondants, selon quatre niveaux : aisé, suffisant, pauvre et très pauvre. Nous supposons que cette variable reflète non seulement la capacité financière, mais aussi le mode de vie, la stabilité socio-économique de la famille.
- (3) *Avoir des difficultés* : De notre expérience, les difficultés liées au relogement sont très diverses, dont certaines peuvent toucher les familles aisées aussi bien que celles plus pauvres. Des difficultés éprouvées peuvent être assez importantes pour contraindre une famille à abandonner une alternative au profit d'une autre. Pour les tests, cette variable est agrégée, elle ne prend que deux valeurs : 0 pour ceux qui répondent « non » et 1 pour « oui ». Les détails sur les types de difficultés rencontrées, selon les circonstances, seront analysés séparément.
- (4) *Besoin d'assistance* : En quelque sens, cette variable peut être considérée comme un complément de la précédente : plus les familles ont des difficultés, plus elles ont besoin d'aide. Toutefois, cette association est à confirmer. La variable utilisée dans le test porte deux valeurs : 0 pour « non » et 1 pour « oui » et les détails seront examinés selon le cas.
- (5) *Membre des groupes de micro crédits* : Prouver la capacité d'épargne est un des critères pour être admissible au relogement étatique. Ce fait peut motiver des familles qui souhaitent ce type de relogement de participer aux groupes de microcrédits. D'ailleurs, organiser les groupes de crédits épargne est, pour les agents du projet THLG, une façon de créer un réseau d'intermédiaires afin de diffuser les informations aux habitants. On peut entendre que les membres de ces groupes sont plus informés et plus actifs dans les discussions sur les affaires communautaires concernant le relogement. Cette variable se compose aussi de deux catégories : 0 (non) et 1 (oui).
- (6) *Caractéristiques du chef du foyer* : Ce facteur est en fait composé des variables : groupe d'âge, sexe, statut matrimonial, nombre d'années d'études, secteur de travail et lieu de travail du chef du foyer (dont les deux

dernières sont comptées seulement pour ceux qui ont présentement un travail).

- (7) *Revenu total de la famille* : Comme ceci est une information recueillie directement de l'interviewé, nous admettons qu'il porte une valeur approximative. Pour essayer d'ajuster la valeur déclarée, qui est par ailleurs très étalée, la variable utilisée dans le test est le revenu total regroupé en quartiles.
- (8) *Revenu moyen par personne par mois* : Cette variable est obtenue en divisant du revenu total par mois du ménage par le nombre de personnes y vivant, sans considérer si elles forment un ou plusieurs foyers. Elle présente d'une manière plus exacte la situation financière du ménage par rapport au revenu total.
- (9) *Pauvreté* : Cette variable classe les familles enquêtées en deux catégories, par rapport au seuil de pauvreté de 250.000 VND (21 CAD)¹¹⁸ par personne par mois, fixé par les autorités municipales de HCMV¹¹⁹. Avec cette variable nous nous intéressons à un rapport possible entre le choix de relogement et les familles qui vivent au-dessous du seuil de pauvreté.
- (10) *Capacité d'épargne aux fins de relogement* : Comme nous avons mentionné, l'épargne pour relogement est très encouragée par le projet THLG. Cependant, l'enquête nous montre trois situations différentes : si une partie de la population se trouve incapable de mettre l'argent à côté, étant donné leur revenu trop faible, certains d'autres jugent que cela n'est pas nécessaire, vu que leurs moyens existants leur permettront de payer

¹¹⁸ Le montant entre parenthèses est en dollars canadiens. Sans autres précisions, la conversion est faite avec le taux de change du 31 décembre 2003, correspondant au moment de notre enquête.

¹¹⁹ Le seuil de pauvreté défini par le MOLISA (Ministry of Labor, Invalids and Social Affairs) du Viet Nam pour la période de 2001 – 2005 est 80.000 VND pour les îles et des régions montagneuses, 100.000 VND pour les zones rurales et 150.000 VND pour les zones urbaines (source : *The comprehensive poverty reduction and growth*, Banque Mondiale au Viet Nam, juin 2002). Cependant, compte tenu le coût de vie plus élevé que la moyenne nationale de HCMV, les autorités municipales ont fixé un seuil supérieur, soit 208.000 VND/personne/mois (ou 2,5 millions/an) pour les districts ruraux et 250.000 VND (ou 3 millions/an) pour les districts urbains (source : *Résolution du Comité populaire de HCMV concernant le Programme d'élimination de la faim et de réduction de la pauvreté pour la période 1996 – 2000*)

sans problème le nouveau logement. Pour le reste, le montant qu'il peut économiser est très varié.

- (11) *Intention d'organiser une activité économique* à la maison après relogement : cette variable peut justifier un choix qui donne plus de possibilités à la famille d'arranger leurs activités.
- (12) *Statut de résidence* : Il est nécessaire de distinguer deux éléments pris en considération dans le calcul de compensation et la distribution des nouveaux logements qui sont le statut de résidence (qui justifie le droit d'habiter dans ce quartier) et le statut d'occupation (qui justifie le droit d'utilisation du terrain et de propriété de la bâtisse). Le statut de résidence comporte trois catégories : résidence permanent, KT3 et résidence temporaire.
- (13) *Statut d'occupation* : Ceci est un élément principal dans le calcul des compensations. De plus, l'absence de titre légal peut rendre les occupants inéligibles à certaines mesures de relogement. Nous distinguons ici trois catégories : propriétaire légal, propriétaire avec titre non-conforme et occupant sans papiers.
- (14) *Durée d'installation au quartier THLG* : Cette variable est l'indicateur d'un enracinement dans le quartier, de la solidité des relations économiques et sociales et, en outre, du sentiment d'attachement avec le lieu, qui peut conduire la personne à choisir une alternative qui lui permet de maintenir ces relations. Dans notre étude, cette variable est regroupée en 4 catégories, dont la première (1) regroupe des résidents installés à THLG après 1993 – l'année de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi foncière; la deuxième (2) de 1985 - 1993, la période qui succède le lancement de « *đôi mới* », la troisième (3) 1975 - 1985, les années après la guerre et les plus anciens résidents (4) qui y sont arrivés avant 1975.
- (15) *Type de maison* : Le type de maison où habite la famille peut d'une part donner une image de leur niveau de vie, d'autre part influencer le montant d'argent que celle-ci reçoit de l'État car la qualité de la construction est un des éléments pris en considération dans le calcul des compensations. Des

valeurs attribuées à cette variable, de 1 (très mauvais état) à 5 (très bon) sont cependant évaluées d'une manière subjective, à partir de notre observation sur place.

- (16) *Compensations* : Au moment de réalisation de notre enquête, seule une partie de la population (39,7%) avait été informée de la compensation qu'elle toucherait. Toutefois, nous supposons que cette variable a une influence forte sur le choix et décidons de la garder dans les tests.

Une récapitulation des variables soumises dans les tests est présentée dans l'Annexe 2.

II.4. Le test non paramétrique Mann-Whitney

Comme des variables à tester sont de nature très variée, nous avons opté pour la technique de test non paramétrique. Un test non paramétrique est un test dont le modèle ne précise pas les conditions que doivent remplir les paramètres de la population. Ceci permet une diminution du temps nécessaire à vérifier les conditions pré-requises pour réaliser le test (par exemple normalité des distributions, égalité des variances,...) et en même temps il nous permet d'utiliser le même test pour toutes les variables.

Si les tests non paramétriques donnent des avantages grâce à leur simplicité et leur flexibilité, on admet toutefois qu'ils sont moins puissants que les tests paramétriques dont les conditions sont remplies. Dans ces conditions, pour certaines analyses, un deuxième test - le test du Khi-carré - a été réalisé pour consolider les résultats du test principal.

Le principe du test statistique consiste à supposer que la variable à tester a une distribution similaire dans les groupes examinés. En d'autres termes, l'hypothèse privilégiée (appelée *hypothèse nulle* H_0), suppose qu'il n'y ait aucune différence entre ces groupes. Mais si la probabilité d'observer de telle ressemblance est trop faible, on rejettera H_0 au profit d'une hypothèse alternative (appelée H_1) qui confirmera une certaine distinction entre ces groupes.

Pour nos analyses, le test de Mann-Whitney pour deux groupes indépendants a été choisi comme test d'hypothèse. Ce test consiste à rassembler toutes les observations de deux groupes et les ranger en ordre croissant. Ensuite, en considérant un groupe (souvent le groupe qui a moins d'observations) il calcule le nombre d'observations de l'autre groupe qui précèdent chacune de celle du premier groupe. L'avantage de ce test est qu'il peut être utilisé dans le traitement de données qualitatives (ordinales ou nominales) ainsi que quantitatives (discrète ou continue), quelle que soit la forme de la distribution de ces variables. Un autre avantage de ce type de test, c'est que chaque variable sera testée une à la fois, ce qui permet d'éviter l'effet de l'influence de l'une sur l'autre. Ainsi, on peut ajouter ou retirer une variable sans faire changer la signification des autres variables dans le modèle.

Pour démontrer l'influence de certaines variables sur le choix du mode de logement, on effectue des mesures sur les groupes qui font des choix différents afin de voir si ces variables marquent une différence entre ces groupes. Soit n = nombre d'observations du premier groupe; m = nombre d'observations du deuxième groupe et $n < m$. La valeur U du test Mann-Whitney est calculée comme suit :

$$U = nm + \frac{m(m+1)}{2} - R_1$$

Ou de façon équivalente :

$$U = nm + \frac{n(n+1)}{2} - R_2$$

où R_1 = somme des rangs assignés à l'échantillon le plus petit et R_2 = somme des rangs assignés à l'autre échantillon (A. Bar-Hen, 2002).

Le principe du test consiste à rejeter l'hypothèse d'identité des deux groupes lorsque la valeur observée U s'écarte trop de la valeur attendue correspondante. La probabilité p d'obtenir une valeur $\leq U$ varie entre 0 et 1. Un $p = 1$ signifie une

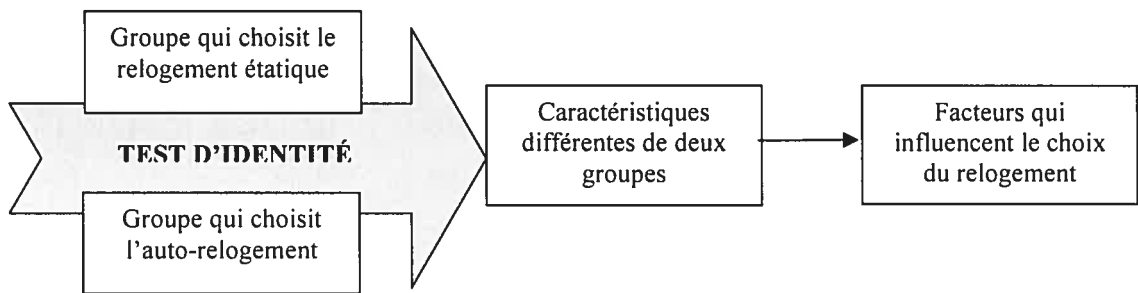
identité maximale de deux groupes (l'hypothèse H_0 est retenue). Au contraire, plus p s'approche de 0, plus elle démontre une ressemblance faible entre deux groupes (l'hypothèse H_0 est rejetée). Prenons $p < 0,05$ ($< 5\%$) comme mesure d'une différence significative entre deux groupes. Quand la taille de n et de m augmente ($m > 20$), la distribution de U s'approche de la distribution normale. L'approximation normale se calcule de la façon suivante :

$$Z = \frac{U - \frac{nm}{2}}{\sqrt{\frac{nm(n+m-1)}{12}}}$$

La probabilité p de d'obtenir une valeur $\leq Z$ est référée à la table de la loi normale et les résultats sont interprétés comme dans le cas de U ¹²⁰.

En supposant que c'est cette différence qui a diversifié les choix, nous essayerons de délimiter des facteurs et leur influence sur la décision de suivre les options étatiques. Le modèle d'analyse peut être schématisé comme suivant :

Figure 18 : Schéma d'analyse



D'ailleurs, en utilisant le test Mann-Whitney, nous supposons que chacun de ces facteurs exerce son influence sur le choix d'une manière indépendante. Les interactions éventuelles entre ces variables ne seront discutées que pour certaines situations.

¹²⁰ Avner Bar-Hen, *Probabilité et statistique pour les sciences de la vie*, Université Aix-Marseille III, cours en ligne 2002-2003; chapitre 5 : Test d'hypothèse (<http://www.inapg.fr/~avner/DeugB.pdf>)

En fait, ce test a été effectué à deux reprises sur deux différentes typologies de groupes d'habitants :

- Dans le premier cas, deux groupes dont le premier fait le choix de relogement étatique (AP + SS) et le deuxième se montre favorable au choix de l'auto-relogement (AR) ont été comparés.
- Tandis que pour le deuxième cas, deux groupes qui choisissent les options étatiques, soit l'achat d'un appartement dans les immeubles collectifs (AP), soit l'acquisition d'une parcelle pour construire leur nouvelle maison (SS) ont été examinés.

Les résultats de ces deux tests sont présentés dans la partie qui suit.

III. Relogement étatique – profil des désireux

III.1. Résultat 1 : Relogement étatique versus relogement individuel

Le premier test que nous avons effectué consiste à comparer deux groupes dont l'un choisit le relogement étatique et l'autre le relogement individuel. Rappelons que le relogement étatique enveloppe deux alternatives, à savoir l'achat d'un appartement dans les immeubles collectifs et l'acquisition d'une parcelle fournie par le projet pour construire une maison. Quant au relogement individuel, la famille qui le choisit doit s'occuper de la recherche, du paiement et de la construction ou la rénovation du logement

Les résultats des tests seront présentés en trois groupes de facteurs (socio-démographique, économique et résidentiel) afin de faciliter des analyses et des comparaisons.

III.1.1. Selon les caractéristiques socio-démographiques

Les variables choisies pour décrire les caractères socio-démographiques des foyers sont : la taille du foyer, le niveau de vie, être membre d'un groupe de micro-crédits, éprouver les difficultés et avoir besoin d'assistance. Le test Mann-

Whitney nous donne les résultats de la comparaison les deux groupes selon chacune de ces variables.

Tableau 43 : Tests de Mann-Whitney pour les facteurs socio-démographiques du foyer selon le choix du mode de relogement

Choix du mode relogement		N	Rang moyen	Somme des rangs
Taille du ménage	relogement étatique	104	68,13	7085,50
	auto-relogement	29	62,95	1825,50
Niveau de vie	relogement étatique	104	64,17	6674,00
	auto-relogement	29	77,14	2237,00
Membre d'un groupe micro-crédits	relogement étatique	104	70,55	7337,50
	auto-relogement	29	54,26	1573,50
Avoir difficultés	relogement étatique	104	64,53	6711,00
	auto-relogement	29	75,86	2200,00
Besoin d'assistance	relogement étatique	104	69,33	7210,00
	auto-relogement	29	58,66	1701,00

Test (a)

	Taille du foyer	Niveau de vie	Membre du groupe microcrédits	Avoir difficultés	Besoin d'assistance
U de Mann-Whitney	1390,500	1214,000	1138,500	1251,000	1266,000
Z	-,649	-1,937	-2,374	-1,627	-2,130
Signification asymptotique (bilatérale)	,517	,053	,018	,104	,033

(a) Critère de regroupement : Choix du mode relogement

De ces résultats, seules deux variables « être membre d'un groupe micro-crédits » et « avoir besoin d'assistance » sont retenues. Quelques détails sur ces deux facteurs seront examinés dans la partie qui suit :

III.1.1.a. Besoin d'assistance et types d'assistance désirés

Si le résultat du test Mann-Whitney ne montre pas d'association significative entre le choix du relogement et la déclaration de difficulté ($p = 0,104 > 0,05$), la variable de « besoin d'assistance » dévoile que le groupe de relogement étatique compte plus de ménages qui manifestent leur besoin d'assistance pour le

relogement. D'abord, le test d'identité rejette l'hypothèse H_0 ($p = 0,033$) pour affirmer les déclarations différentes entre deux groupes. Puis, le test du Khi-carré présenté ci-dessous montre également une association significative entre le choix du mode de relogement et le besoin d'assistance. Précisément, le Tableau 44 rapporte que 88,5% des familles intéressées au relogement étatique expriment leurs besoins de soutien, contre une proportion moins importante de 72,4% dans l'autre groupe.

Tableau 44 : Besoin d'assistance selon le mode de relogement

Besoin d'assistance	Choix du mode relogement	
	Relogement étatique ($N_1 = 104$)	Auto-relogement ($N_2 = 29$)
non	11,5%	27,6%
oui	88,5%	72,4%
Total	100,0%	100,0%

Tests du Khi-deux

	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	4,571(b)	1	,033

Un regard plus en détail fait ressortir que l'assistance aux activités économiques occupe le premier rang des souhaits des deux groupes, tandis que les aides d'ordre technique de construction ou de formalités ne provoquent pas beaucoup d'attention. Il apparaît que la grande préoccupation des familles relogée est comment surmonter les perturbations dans leurs activités génératrices de revenus après le relogement.

Par ailleurs, si 19,6% des familles souhaitant se reloger par l'État ont besoin d'aides financières pour se procurer le nouveau logement, aucune demande liée à l'acquisition du logement n'est soulevée chez les familles auto-relogées (Tableau 45). De ce fait, on se demande que si le logement étatique est l'option préférable et

pleinement subventionnée, demeure-t-il toujours peu abordable par rapport à la capacité de financement des familles pauvres? Quant aux familles qui se décident à se reloger, elles comprennent que les prêts pour le logement leur sont exclus.

Tableau 45 : Type d'assistance souhaité selon le mode de relogement

Type d'assistance souhaité	Choix du mode relogement	
	Relogement étatique (N ₁ = 104)	Auto-relogement (N ₂ = 29)
prêts pour rétablir des activités économiques	57,6%	57,1%
prêts pour acheter, construire ou rénover nouvelle maison	19,6%	0,0%
placement, formation professionnelle	7,6%	19,0%
changement d'école pour enfants	2,2%	0,0%
renseignements sur les formalités	8,7%	0,0%
autres	4,3%	23,8%
Total	100,0%	100,0%

Tests du Khi-deux

	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	16,821(a)	5	,005

(a) 6 cellules (50,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5.

En ce qui concerne les autres demandes d'assistance des personnes auto-relogées (qui représentent 23,8% des réponses obtenues), l'exonération des taxes d'achat ou de construction de leurs nouvelles maisons est mentionnée par plusieurs. Rappelons que jusqu'à présent, les familles auto-relogées doivent acquitter toutes les taxes de transfert immobilier et d'autres frais administratifs, alors que le relogement étatique bénéficie d'une exemption. Dans cette situation, le souhait des familles auto-relogées mérite d'être pris en considération.

III.1.1.b. Influence des groupes de micro-crédits

Être membre des groupes de micro-crédits constitue un indicateur assez solide de la dissemblance de deux groupes ($p = 0,018$). Les membres des groupes d'épargne-crédits organisés par le projet THLG représentent 45,2% du groupe penchant vers les alternatives étatiques, contre seulement 20,7% du groupe voulant se reloger par lui-même. D'ailleurs, le test du Khi-carré confirme l'association forte entre le choix et le fait de participer à un groupe de micro-crédit. Si le but du projet THLG est de promouvoir le relogement étatique à travers des groupes de micro-crédits, ce résultat peut être interprété comme un succès.

Tableau 46 : Membre d'un groupe d'épargne-crédit et le choix du mode de relogement

Membre d'un groupe microcrédits	Choix du mode relogement	
	Relogement étatique (N ₁ =104)	Auto-relogement (N ₂ = 29)
non	54,8%	79,3%
oui	45,2%	20,7%
Total	100,0%	100,0%

Tests du Khi-deux

	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	5,680(a)	1	,017

(a) 0 cellules (,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5.

III.1.1.c. Caractéristiques socio-économiques du chef du ménage

Un test a été effectué pour les caractéristiques des chefs du ménage. Toutefois, il n'a donné aucun résultat significatif (voir Tableau 47).

Tableau 47 : Tests Mann-Whitney pour les caractéristiques socio-économiques du chef du foyer selon le choix du mode de relogement

	Choix du mode relogement	N	Rang moyen	Somme des rangs
		Sexe du chef foyer	relogement étatique	104
	auto-relogement	29	56,93	1651,00
État civil du chef foyer	relogement étatique	103	65,72	6769,00
	auto-relogement	29	69,28	2009,00
Age du chef foyer	relogement étatique	99	64,44	6379,50
	auto-relogement	29	64,71	1876,50
Nombre d'années d'études	relogement étatique	104	67,15	6984,00
	auto-relogement	29	66,45	1927,00
Secteur de travail du chef foyer	relogement étatique	70	43,41	3038,50
	auto-relogement	19	50,87	966,50
Lieu de travail du chef foyer	relogement étatique	70	42,74	2991,50
	auto-relogement	19	53,34	1013,50

Test (a)

	Sexe du chef foyer	État civil du chef foyer	Age du chef foyer	Nombre d'années d'études	Secteur de travail du chef foyer	Lieu de travail du chef foyer
U de Mann-Whitney	1216,000	1413,000	1429,500	1492,000	553,500	506,500
Z	-1,837	-,828	-,034	-,088	-1,221	-1,723
Signification asymptotique (bilatérale)	,066	,408	,973	,930	,222	,085

(a) Critère de regroupement : Choix du mode relogement

III.1.2. Selon des facteurs économiques

L'analyse des variables d'ordre économique va compléter les constats. Les variables introduites dans ce test sont : le revenu total de la famille classé en quartiles, le revenu moyen par personne par mois, le niveau de vie classé selon le

seuil de pauvreté, la capacité d'épargne et l'intention d'organiser une ou plusieurs activités génératrices de revenu à domicile après le relogement. Les résultats des tests sont présentés au Tableau 48.

Tableau 48 : Tests Mann – Whitney pour les variables de caractère économique selon le choix du mode de relogement

Rangs				
	Choix du mode relogement	N	Rang moyen	Somme des rangs
revenu total (quartiles)	relogement étatique	104	67,29	6998,00
	auto-relogement	28	63,57	1780,00
revenu/pers/mois (mille)	relogement étatique	104	68,01	7073,50
	auto-relogement	28	60,88	1704,50
Pauvreté	relogement étatique	104	68,08	7080,00
	auto-relogement	28	60,64	1698,00
Capacité d'épargne	relogement étatique	104	71,07	7391,50
	auto-relogement	29	52,40	1519,50
Intention d'avoir activités économiques à domicile	relogement étatique	104	65,04	6764,50
	auto-relogement	29	74,02	2146,50

Test (a)					
	revenu total (quartiles)	revenu/pers/mois	Pauvreté	Capacité d'épargne	Intention d'avoir activités économiques à domicile
U de Mann-Whitney	1374,000	1298,500	1292,000	1084,500	1304,500
Z	-,472	-,877	-1,325	-3,026	-1,386
Signification asymptotique (bilatérale)	,637	,381	,185	,002	,166

(a) Critère de regroupement : Choix du mode relogement

Si les variables relatives au revenu (revenu total, revenu moyen par tête par mois, position par rapport au seuil de pauvreté) ne montrent pas de différence significative entre deux groupes, la capacité d'épargne dévoile une dissemblance importante entre eux ($p = 0,002$). Encore une fois, le groupe de relogement étatique fait preuve d'une situation économique plus confortable que ceux qui se décident pour l'auto-relogement. Un calcul supplémentaire nous donne une

illustration plus précise : alors que presque la moitié (48,3%) des personnes qui souhaitent se reloger par elles-mêmes n'arrive pas à faire des économies, ceux qui choisissent le relogement étatique montrent une forte capacité de mettre l'argent de côté en vue des dépenses pour le nouveau logement (voir Tableau 49).

Tableau 49 : Capacité d'épargne selon le mode de relogement choisi

Épargne pour relogement	Choix du mode relogement	
	Relogement étatique (N ₁ = 104)	Auto-relogement (N ₂ = 29)
pas de capacité	20,2%	48,3%
oui	67,3%	37,9%
pas besoin	12,5%	13,8%
Total	100,0%	100,0%

Tests du Khi-deux

	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	10,039(a)	2	,007

(a) 1 cellules (16,7%) ont un effectif théorique inférieur à 5.

De plus, parmi ceux qui donnent une réponse positive sur leur capacité d'épargner, le montant possiblement économisé par mois paraît supérieur chez les familles qui déclarent en faveur du relogement étatique (voir Tableau 50). Ces chiffres peuvent donner une autre preuve de leur situation économique plus stable.

Tableau 50 : Montant d'épargne selon mode de relogement choisi

	Montant d'épargne (VND/ mois)			
	Relogement étatique		Auto-relogement	
Moyenne	758 571	(65)	491 818	(42)
Médiane	300 000	(26)	200 000	(17)
Maximum	5 000 000	(427)	2 000 000	(171)

(Les chiffres entre parenthèses sont en dollars canadiens)

Selon les données recueillies de l'enquête, 52% des familles peuvent épargner jusqu'à 300.000 VND par mois (26 CAD). Cependant, ces chiffres doivent être considérés avec prudence. Cette remarque est née suite au constat d'une fréquence particulièrement importante de la réponse sur du montant possiblement épargné par mois de 300.000 VND (25% des réponses). En fait, dans le but de promouvoir l'épargne pour financer le logement, le projet THLG a promis l'accès prioritaire aux appartements dans les immeubles collectifs pour les membres des groupes d'épargne et ceux qui font preuve de la capacité de remboursement des crédits de l'achat du nouveau logement. À titre d'aide à la planification budgétaire, le projet THLG a fait une estimation et a informé la population de prévoir une somme de 300.000 VND à déboursier chaque mois après le relogement (rembourser l'achat du logement et paiement d'autres services). En espérant être admissible à ce type de relogement, une partie de la population s'est forcée de suivre cette norme proposée, ce qui peut ne pas refléter leur vraie capacité.

III.1.3. Selon la situation de résidence

La dernière typologie de facteurs à tester est les caractéristiques résidentielles. Il s'agit des variables : statut d'occupation, statut de résidence, durée d'installation au quartier THLG, type de maison actuelle et compensations reçues. Les résultats sont présentés dans le Tableau 51.

Tableau 51 : Tests de Mann-Whitney pour les facteurs résidentiels selon le choix du mode de relogement

		Rangs		
	Choix du mode relogement	N	Rang moyen	Somme des rangs
Statut d'occupation	relogement étatique	104	68,57	7131,00
	auto-relogement	29	61,38	1780,00
Statut de résidence	relogement étatique	104	65,74	6836,50
	auto-relogement	29	71,53	2074,50
Durée d'installation	relogement étatique	104	68,39	7113,00
	auto-relogement	29	62,00	1798,00
Type de maison	relogement étatique	104	65,35	6796,00
	auto-relogement	29	72,93	2115,00
Compensations	relogement étatique	40	28,33	1133,00
	auto-relogement	14	25,14	352,00

Test (a)

	Statut d'occupation	Statut de résidence	Durée d'installation	Type de maison	Compensations
U de Mann-Whitney	1345,000	1376,500	1363,000	1336,000	247,000
Z	-1,374	-1,347	-,857	-,972	-,651
Signification asymptotique (bilatérale)	,169	,178	,391	,331	,515

(a) Critère de regroupement : Choix du mode relogement

De ces résultats, l'hypothèse H_0 est retenue pour toutes les variables testées ($p > 0,05$). Autrement dit, il n'y a pas de différence significative entre le statut résidentiel de deux groupes selon leurs choix du mode de relogement. Notons que le projet THLG est le premier projet de relogement à HCMV qui essaie d'intégrer

des résidents temporaires dans la liste des foyers admissibles au relogement étatique. Cela peut expliquer pourquoi l'effet discriminant de ces éléments n'est pas observé dans ce cas.

III.1.4. Profil des foyers choisissant l'option étatique

Le premier test a détecté trois variables qui marquent une certaine distinction entre deux groupes faisant des choix de relogement différents. Il s'agit des variables qui décrivent le besoin d'assistance, la participation à un groupe de microcrédits et la capacité d'épargne de la famille. Ces résultats permettent de souligner quelques traits spécifiques des familles qui choisissent le relogement étatique :

1. Ce sont des familles qui expriment plus de besoin de l'aide de l'État que les autres. L'assistance est souhaitée pour la restauration des activités professionnelles et surtout pour le paiement du coût d'acquisition du nouveau logement.
2. Cependant, loin de faire partie des familles les plus défavorisées, elles montrent une situation financière plus stable, une plus forte capacité d'épargner pour but de relogement.
3. Les membres des groupes de micro-crédits sont manifestement plus partisans du relogement étatique, vu qu'ils sont des destinataires directs des propagandes du projet THLG. En outre, avec leur participation aux groupes d'épargne-crédits, ils font preuve de la plus forte capacité de faire des économies.

Cette récapitulation montre que des facteurs qui révèlent la différence entre les deux groupes selon leurs choix portent plus ou moins sur le caractère économique. Autrement dit, le choix du mode de relogement semble être une décision influencée par la situation financière du foyer. Il est à noter que bien que le projet THLG veut promouvoir les actions communautaires, la seule activité régulière qu'il organise est les groupes de micro-crédit dont le but se concentre sur le financement du nouveau logement. Cela a sans doute attiré l'attention des habitants sur cet aspect. D'ailleurs, il semble que dans l'attente du relogement les préoccupations des habitants tournaient plutôt autour des questions de financement du nouveau logement et de maintien des sources de revenus après le relogement.

III.2. Résultat 2 : Relogement étatique - Immeuble collectif ou parcelle assainie?

Bien que le but de ce chapitre soit de démontrer les facteurs susceptibles d'avoir un impact sur le choix du relogement étatique, nous avons conscience dès le départ que chacune des deux options étatiques a ses particularités. Les perceptions des habitants sur les avantages et des inconvénients de chaque type de relogement ont été exposées dans le chapitre 6, nous voulons ici vérifier si les caractères socio-économiques d'une famille sont assez importants pour la conduire à favoriser un choix.

III.2.1. Selon les caractéristiques socio-démographiques

Ainsi, le deuxième test examine l'identité de deux groupes choisissant deux options étatiques différentes (appartement dans un immeuble collectif et parcelle assainie). Le test Mann-Whitney a été appliqué sur toutes les variables initialement déterminées. Les résultats seront présentés par catégorie de facteurs comme dans le premier test. Il montre une certaine similitude entre la taille des ménages, ainsi que le niveau de vie de deux groupes. L'influence des groupes d'épargne-crédit paraît aussi homogène pour toutes les familles choisissant une des options étatiques (voir Tableau 52).

Tableau 52 : Tests Mann-Whitney pour les facteurs socio-démographiques selon les options de relogement étatique

Rangs

Choix du relogement étatique		N	Rang moyen	Somme des rangs
Taille du ménage	appartement	70	52,44	3670,50
	site et services	34	52,63	1789,50
Niveau de vie	appartement	70	50,04	3502,50
	site et services	34	57,57	1957,50
Membre du groupe micro-crédits	appartement	70	52,77	3694,00
	site et services	34	51,94	1766,00
Avoir difficultés	appartement	70	45,56	3189,00
	site et services	34	66,79	2271,00
Besoin d'assistance	appartement	70	51,07	3575,00
	site et services	34	55,44	1885,00

Test (a)

	Taille du foyer	Niveau de vie	Membre du groupe micro-crédits	Avoir difficultés	Besoin d'assistance
U de Mann-Whitney	1185,500	1017,500	1171,000	704,000	1090,000
Z	-,032	-1,455	-,153	-3,891	-1,252
Signification asymptotique (bilatérale)	,975	,146	,879	,000	,210

(a) Critère de regroupement : Choix du relogement étatique

Seule la réponse sur les difficultés qui, en rejetant complètement l'hypothèse H_0 ($p = 0,000$), confirme une dissemblance maximale entre deux groupes. Le résultat du test secondaire présenté dans le Tableau 53 montre que le groupe qui choisit l'option de site et services connaît plus de difficultés, avec l'affirmation de presque 80% des familles de ce groupe. Cependant, les types de difficultés que rencontre chaque groupe ne sont pas les mêmes. Si le groupe désirant acheter un appartement de l'État a plus d'inquiétude sur les compensations allouées (qui en effet déterminera le solde à rembourser à l'avenir); le deuxième est pris plutôt par les difficultés liées au travail, aux études des enfants et les autres changements à

venir dans leurs activités quotidiennes causés par l'éloignement du site de Binh Hung Hòa.

Tableau 53 : Avoir des difficultés et le choix d'une option étatique

Avoir des difficultés	Choix du logement étatique	
	Appartement N ₁ = 70	Site et services N ₂ = 34
non	61,4%	20,6%
oui	38,6%	79,4%
Total	100,0%	100,0%

Tests du Khi-deux

	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	15,291(a)	1	,000

(a) 0 cellules (,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5.

Comme dans le premier test (relogement étatique versus auto-relogement), les résultats du test comparant les variables caractérisant des chefs de ménage de deux groupes n'indiquent aucune distinction importante entre deux groupes, puisque l'hypothèse H_0 est retenue pour toutes les variables avec une probabilité assez élevée.

III.2.2. Selon des facteurs économiques

Une fois de plus, les tests pour les variables de caractère économique démontrent une différence entre deux groupes selon leur capacité d'épargne avec $p = 0,032$ (voir Tableau 54).

Tableau 54: Tests Man-Whitney pour les facteurs économiques selon les options de relogement étatique

		Rangs		
Choix du relogement étatique		N	Rang moyen	Somme des rangs
revenu total (quartiles)	appartement	70	55,70	3899,00
	site et services	34	45,91	1561,00
revenu/pers/mois (mille)	appartement	70	56,10	3927,00
	site et services	34	45,09	1533,00
Pauvreté	appartement	70	54,07	3785,00
	site et services	34	49,26	1675,00
Capacité d'épargne	appartement	70	55,57	3890,00
	site et services	34	46,18	1570,00
Intention d'avoir activités économiques à domicile	appartement	70	55,09	3856,00
	site et services	34	47,18	1604,00

Test (a)					
	revenu total (quartiles)	revenu/pers/mois (mille)	Pauvreté	Capacité d'épargne	Intention d'avoir activités économiques à domicile
U de Mann-Whitney	966,000	938,000	1080,000	975,000	1009,000
Z	-1,604	-1,747	-1,163	-2,143	-1,615
Signification asymptotique (bilatérale)	,109	,081	,245	,032	,106

(a) Critère de regroupement : Choix du relogement étatique

Précisément, 85,8% des familles choisissant un appartement étatique disent pouvoir économiser pour but de relogement, contre 67,7% de ceux qui décident de partir à Binh Hung Hòa. Le montant d'épargne éventuel se concentre entre

200.000 et 500.000VND. Cependant, comme nous l'avons remarqué plus haut, la grande fréquence de la somme 300.000VND est observée dans tous les deux groupes. Quelques statistiques descriptives illustrent précisément l'écart entre deux populations : la moyenne, la médiane, ainsi que le montant maximum de l'épargne sont plus élevés chez les personnes prétendent aller dans un immeuble collectif que chez les familles voulant opter pour une parcelle à Binh Hung Hòa (Tableau 55)

Tableau 55 : Montant d'épargne par mois

	Épargne pour relogement (VND/mois)	
	Choix de l'appartement	Choix du site et services
Moyenne	822 549 (70)	586 842 (50)
Médiane	400 000 (34)	300 000 (26)
Minimum	50 000 (4)	100 000 (9)
Maximum	5 000 000 (427)	3 000 000 (256)

(Les montants entre les parenthèses sont en dollar canadien)

Toutefois, le résultat du test du Khi-carré présenté au Tableau 56 n'a pas soutenu l'association entre le choix et la capacité d'épargne ($p = 0,095$).

Tableau 56: Capacité d'épargne pour but de relogement

Épargne pour relogement	Choix du relogement étatique	
	Appartement N ₁ = 70	site et services N ₂ = 34
pas de capacité	14,3%	32,4%
oui	72,9%	55,9%
pas besoin	12,9%	11,8%
Total	100,0%	100,0%

Tests du Khi-deux

	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	4,701(a)	2	,095

(a) 1 cellules (16,7%) ont un effectif théorique inférieur à 5.

III.2.3. Conditions résidentielles

Le dernier test a été réalisé sur les facteurs d'ordre résidentiel afin de détecter s'il y avait d'autres particularités qui distinguent deux groupes. Cependant, comme dans le premier test, ces facteurs n'ont révélé aucune différence entre deux groupes, quel que soit le choix qu'ils effectuent (l'achat d'un appartement étatique ou l'achat une parcelle).

Tableau 57 : Tests Mann-Whitney sur les facteurs résidentiels selon les options de relogement étatique

		Rangs		
Choix du relogement étatique		N	Rang moyen	Somme des rangs
Statut de résidence	appartement	70	51,01	3570,50
	site et services	34	55,57	1889,50
Statut d'occupation	appartement	70	51,06	3574,50
	site et services	34	55,46	1885,50
Durée d'installation à THLG	appartement	70	48,94	3426,00
	site et services	34	59,82	2034,00
Type de maison	appartement	70	52,13	3649,00
	site et services	34	53,26	1811,00
Compensations	appartement	28	20,30	568,50
	site et services	12	20,96	251,50

Test (b)

	Statut de résidence	Statut d'occupation	Durée d'installation à THLG	Type de maison	Compensations
U de Mann-Whitney	1085,500	1089,500	941,000	1164,000	162,500
Z	-1,486	-1,141	-1,726	-,187	-,162
Signification asymptotique (bilatérale)	,137	,254	,084	,852	,871

(a) Non corrigé pour les ex aequo.

(b) Critère de regroupement : Choix du relogement étatique

Pour terminer, la deuxième série de tests fait sortir deux variables qui marquent une dissemblance entre les familles optant pour deux modes de relogement

étatiques différents, à savoir la capacité d'épargne et les difficultés qu'elles rencontrent. Si des résultats des premiers tests (relogement étatique versus auto-relogement) soulignent que les personnes suivant le relogement étatique ont plus de difficultés, ces deuxièmes tests dégagent que la première constatation pourrait être l'effet de la grande proportion des familles prévoyant des difficultés pour leur départ sur le site de BHH. Dans cette alternative, les perturbations causées par le déplacement involontaire et un changement du mode de vie semblent inévitables.

IV. Discussion

La première remarque portée sur le groupe qui choisit les options étatiques (les commentaires sur les familles qui décident d'entreprendre l'auto-relogement seront discutés dans le chapitre qui suit) est qu'il appartient à la couche plus favorisée de la population. Cela est illustré par la capacité d'épargne plus élevée chez le groupe intéressé au relogement étatique en général, et en particulier chez ceux qui se décident d'acheter un appartement dans les bâtiments collectifs.

Puis, le projet THLG, ayant pour but d'assurer un logement convenable surtout aux familles à faibles revenus, a non seulement élargi l'accès au relogement étatique, mais aussi apporté beaucoup d'améliorations à la conception des sites de relogement. Dans la maquette des immeubles collectifs, on trouve des espaces communs assez larges afin de faciliter l'organisation des petites restaurations ou des petits commerces (voir photo ci-contre).



Ainsi, les modèles de maison évolutive (*core house*), les matériaux de bon marché ont été proposés aux familles qui envisagent le relogement à Bình Hưng Hòa, dans le but de les aider à diminuer le coût de la construction, tout en obtenant un logement convenable. Sur chaque site de relogement, un marché est conçu pour

faciliter les activités économiques des familles évacuées dont la majorité tire sa subsistance du petit commerce ou d'une activité dans le secteur informel. Malgré cette volonté, les modes de relogement étatique demeurent toujours coûteux et sélectifs. Concrètement, vu que la famille relogée doit payer au moins 70% du prix de vente au premier paiement d'un appartement ou d'une parcelle étatique, celles qui reçoivent moins de 50 millions VND de compensation ne peuvent accéder à un appartement collectif, dont le prix minimum est à 69 millions VND (ou 5897 CAD pour un appartement de 37 m² au 3^e étage).

Finalement, lors des discussions pendant l'enquête, nous avons constaté que la majorité des foyers impliqués dans le projet THLG visait à acquérir un logement subventionné. Si une partie d'entre eux cherchaient dans les options étatiques une alternative durable de relogement grâce à l'achat d'une maison avec une base légale, certains autres ne percevaient dans le choix de ces alternatives qu'une façon d'accéder aux prêts gouvernementaux pour le relogement, alors que s'ils choisissaient l'auto-relogement, ils devraient compléter la somme à payer par eux-mêmes. Mais au-delà des situations très variées, il semble que la perception de la population sur l'évolution du marché foncier et mobilier de la ville est beaucoup plus approfondie. Ce point peut exercer une influence sur le choix des alternatives qui, pour certains, promettent un rapport avantageux dans l'avenir.

Illustration 11 : Des travaux en cours

Construction des immeubles collectifs sur le site du quartier 11, district 6



En novembre 2004



Un mois plus tard (décembre 2004)



Vue de l'extérieur



Vue de l'intérieur

Le début du chantier à Binh Hung Hòa



Affiche du plan d'aménagement du site



Travaux manuels

Photo : Ngô Thanh Loan

Chapitre 8

AUTO-RELOGEMENT : CHOIX ET NON-CHOIX

I. Introduction

Lors des premières vagues d'éviction à HCMV au début des années 1990, l'auto-relogement était la seule option possible pour la population expulsée : celle-ci n'avait d'autre choix que celui de recevoir les compensations et trouver, par elle-même, une solution de relogement. La constatation des difficultés auxquelles les familles démunies devaient faire face pour se procurer un nouveau logement a suscité un changement en matière politique, qui consistait à remplacer l'auto-relogement par les modes de relogement subventionnés. L'auto-relogement demeure cependant le choix que souhaitent certaines familles relogées ainsi qu'un moyen en réponse au manque de logements fournis par l'État.

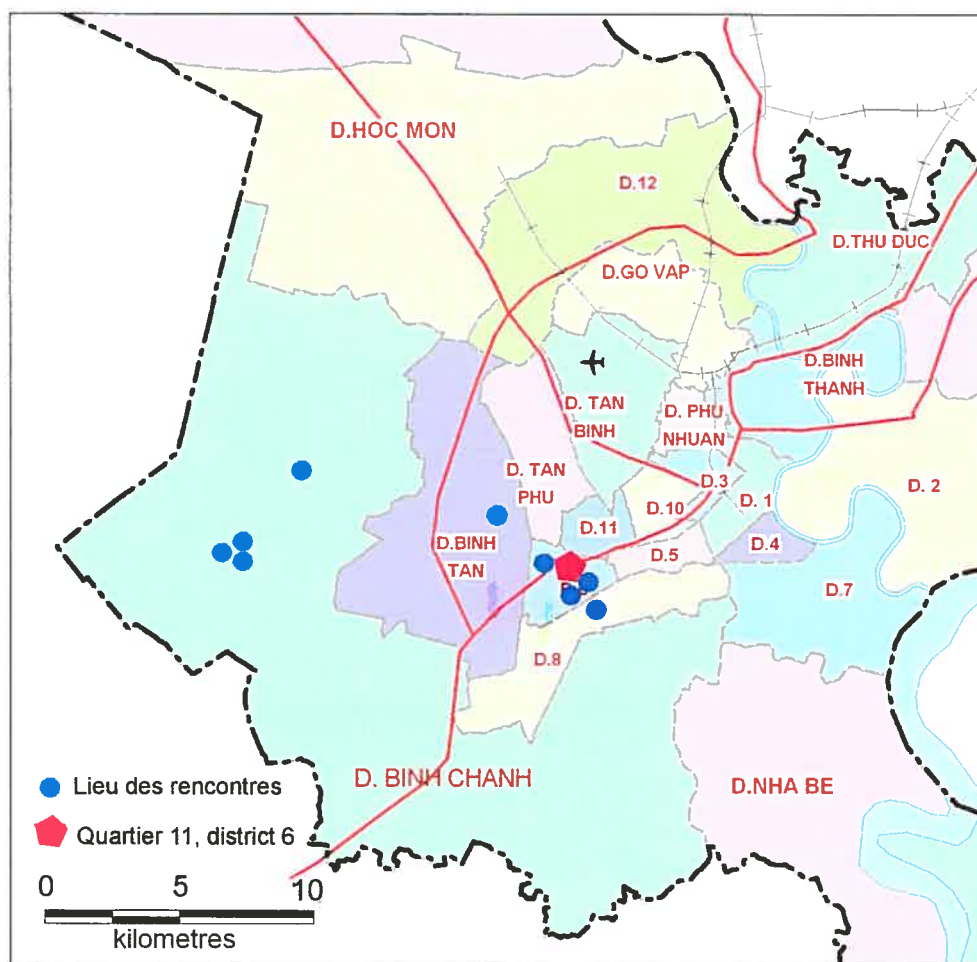
Les foyers qui choisissent cette option font face à plusieurs alternatives :

- 1) L'achat d'une maison ou d'un appartement
- 2) L'achat d'un terrain et la construction d'une maison
- 3) La location d'un logement (maison, appartement, chambre)
- 4) L'hébergement chez des parents ou des amis.

Selon des informations obtenues du projet THLG, jusqu'en décembre 2003, 38 foyers ont reçu l'argent de compensation et ont quitté le quartier THLG pour s'installer ailleurs. Lors de notre enquête, nous avons essayé de les retracer; cependant, ce travail était une tâche ardu puisque les nouvelles adresses qui avaient été communiquées au projet THLG par ces familles, avant leur départ, étaient soit inexistantes, soit insuffisamment précises pour guider leur recherche. Grâce aux renseignements fournis par leurs anciens voisins, nous avons finalement pu rencontrer neuf d'entre elles.

Nous nous sommes d'abord intéressée au rapport entre leur niveau de vie et leur lieu de résidence actuel : si les familles plus favorisées ont préféré se payer un logement à proximité de l'ancien quartier sur le THLG (2 foyers), la plupart ont décidé d'acheter une parcelle pour bâtir leur nouvelle maison ou acheter (et rénover) un logement dans les districts en cours d'urbanisation de Bình Chánh et Bình Tân (5). Enfin, les familles qui ont dû recourir à la location ou l'hébergement gratuit des proches figurent parmi les plus défavorisées (2).

Figure 19 : Localisation des lieux de résidence des familles auto-relogées rencontrées



Réalisation : Ngô Thanh Loan

Dans ce chapitre, en premier lieu, les résultats des entretiens avec ces familles seront présentés afin d'aider la compréhension des motifs de leur choix de et leur situation après le relogement. Puis, l'opinion des foyers exprimant leur préférence sur l'auto-relogement lors de l'enquête par questionnaire sera examinée par la suite pour permettre une comparaison entre l'aspiration des personnes en attente d'être relogées et la réalité constatée. La dernière partie sera réservée à quelques analyses sur les familles qui demeuraient en hésitation au moment de l'enquête. Le choix final de ce groupe nous permet de saisir les facteurs qui entraînent des difficultés de prise d'une décision sur le relogement.

II. Choix de l'auto-relogement – quelques explications

II.1. Motifs du choix de l'auto-relogement

Si les personnes qui préfèrent rester sur les options étatiques cherchent une sécurité résidentielle et l'accès à l'assistance fournie par les autorités publiques, il semble que le choix de la voie individuelle soit fortement influencé par les besoins et les aspirations relatives au mode de vie des foyers affectés. Les raisons du choix, exprimées par les familles rencontrées, nous permettent de faire le résumé comme suivant :

- Avoir une maison individuelle vient au premier rang des explications de leur choix. Pour la plupart, les inconvénients de la vie dans les immeubles collectifs paraissent décourageants, surtout en ce qui concerne l'organisation de leurs activités économiques, la gestion des affaires collectives et la superficie non-extensible des appartements.
- Puis, être à proximité de l'ancien quartier est préférable pour éviter les perturbations dans le travail. Si l'option de site et services se montre moins dispendieuse son emplacement lointain est jugé désavantageux.
- Il faut aussi noter les inconvénients causés par les délais du projet de THLG. La longue période d'attente a amené ces familles à abandonner les options

étatiques, de peur que leurs compensations se dévalorisent avec le temps par rapport aux prix du logement sur le marché. Une interviewée nous explique : « *Que fera-t-on si l'on attend et finalement on ne sera pas admis pour l'achat d'un appartement? Et si l'on veut se reloger par nous-mêmes, il faut partir tout de suite. Autrement, dans quelques temps, on ne pourra rien acheter avec l'argent de compensation* » (Mme M., vendeuse de soupe). D'autre part, il faut comprendre que pour les Vietnamiens le logement a une grande importance pour la stabilité économique. Le proverbe vietnamien « vivre en paix et travailler dans la joie » (*an cư lạc nghiệp*) mise sur la stabilité résidentielle comme symbole du début d'une vie plus assurée. Comme le déménagement est inévitable, les personnes préfèrent le réaliser au plus tôt possible afin de pouvoir rétablir les activités professionnelles.

- L'obligation de satisfaire d'autres besoins urgents (dettes, soins de santé, capital, etc.) est également parmi les causes qui les ont poussés à quitter afin de pouvoir toucher l'argent de compensation le plus tôt possible. Le risque d'utiliser les compensations pour les buts autres que l'achat du logement est grand. D'ailleurs, c'est pour cette raison que l'auto-relogement n'est pas très recommandé par le projet THLG.
- Finalement, le refus de l'offre étatique s'explique aussi par le fait que les ménages qui reçoivent une faible compensation ne veulent pas s'endetter pour le relogement. En fait, le remboursement mensuel des crédits de relogement représente une charge lourde pour la plupart des familles interrogées. Alors, dès qu'ils trouvent une autre alternative de relogement qui correspond mieux à leurs moyens financiers, ils préfèrent se trouver vers cette voie. Monsieur H., relogé avec sa famille dans le district Binh Chanh, nous a expliqué : « *En fait, nous avons aussi pensé à acheter un appartement de l'État, mais il est trop cher. Si on l'achète, on devra s'endetter beaucoup. Comme on ne travaille pas régulièrement, où trouvera-t-on l'argent pour le remboursement? On a alors décidé de faire avec ce qu'on avait, c'est plus rassurant...* ». Les contraintes

économiques ont conditionné non seulement le choix du mode de relogement des familles interviewées mais aussi du lieu où elles se relogent.

II.2. Choix du site d'installation

Si l'objectif des autorités publiques est de développer de nouvelles zones résidentielles pour inciter les familles pauvres et les nouveaux arrivants à s'installer dans la périphérie, force est de constater que les quartiers nouvellement établis sont devenus rapidement des quartiers pour les classes aisées. Tandis que la plupart des familles qui choisissent la voie d'auto-relogement ont choisi d'acquérir ou de construire une habitation modeste dans les quartiers populaires périphériques où les plans d'aménagement et les installations techniques sont quasiment absents. Les contraintes économiques expliquent cette tendance : au centre-ville et dans les nouveaux quartiers résidentiels aménagés, le prix du terrain et du logement dépasse souvent la capacité financière des plus pauvres. Une analyse plus en détails nous permet de mettre en lumière les motifs de ce choix.

II.2.1. Augmentation des valeurs foncières

Suite de la libération du marché immobilier et la reconnaissance du droit de transfert de l'usage du sol, on assiste à HCMV à une hausse spectaculaire des prix fonciers ainsi qu'à l'évolution rapide des pratiques de spéculation. Avec le développement accéléré du secteur privé de la construction, la demande grandissante pousse le prix des terrains constructibles à des valeurs exorbitantes. À titre indicatif, nous essayons de comparer les prix recensés en 1998 par S. Wust¹²¹ et le nouveau barème de prix approuvé par le Comité populaire de HCMV en décembre 2004 :

¹²¹ Sébastien Wust, Métropolisation, habitat précaire et relogement forcé: entre phénomènes d'exclusion et tactiques populaires d'intégration - le cas du canal Nhiêu Lộc Thi Nghè à HCMV, Thèse de doctorat, École Polytechnique Fédérale de Lausanne, 2001

*Dans la zone centrale*¹²² : D'après l'étude de Wust, le prix moyen de 206 parcelles mises en vente durant le deuxième trimestre de 1998 était de 1.115.000 VND/m² (126 CAD)¹²³. En décembre 2004, d'après la liste des prix des terrains fixés par les autorités de HCMV, les prix les plus bas, qui se trouvent principalement dans les district 6 et 4, varient entre 3.000.000 et 4.000.000 VND/ m² (229 – 305 CAD); à l'exception du prix de 2.500.000 VND/m², soit 195CAD/m², fixé spécifiquement pour le quartier THLG¹²⁴.

Dans la zone intermédiaire : Le prix moyen de 262 parcelles recensées par S. Wust en 1998 était de 569.000 VND/ m² (64 CAD), alors que les prix officiels les plus récents varient entre 1.500.000 et 10.000.000 VND/ m² (117 – 782 CAD).

Les commentaires des médias face au dernier barème officiel des prix sont unanimes : les prix fixés par les autorités municipales sont nettement inférieurs aux prix réels du marché¹²⁵. Bien que les nouveaux prix officiels aient augmenté de 3 à 10 fois par rapport au dernier barème des prix approuvés en 1995, ils ne représentent que 30 - 40% du prix du marché¹²⁶.

La flambée des prix fonciers dissout tout l'espoir des plus pauvres de posséder une maison décente dans la zone centrale. Même si l'on se base sur les prix publiés par

¹²² La zone centrale définie par S. Wust regroupe les districts 1, 3, 4, 5, 6, 10, 11, Phú Nhuận et Bình Thanh. La zone intermédiaire comprend les districts 8, Tân Bình, Tân Phú, Bình Tân et Gò Vấp. Ses calculs ont été faits à partir des informations collectées des petites annonces publiées dans le quotidien Tuổi Trẻ, sans compter les terrains qui avaient une valeur supérieure à 200 millions VND. Selon cet auteur, cela donne une vision plus appropriée du marché foncier populaire (S. Wust, 2001, pp.299-300)

¹²³ Les prix tirés de S. Wust ont été convertis avec le taux de change du 30 juin 1998 et les prix de terrains officiels de HCMV avec le taux de change du 31 décembre 2004. Pour le reste, sans autres précisions, la conversion est faite avec le taux de change du 31 décembre 2003, qui correspond au moment du déroulement de notre première enquête.

¹²⁴ Le prix est désigné pour chaque rue de chaque district et pour la bande en bordure de la rue. Source : www.hochiminhcity.gov.vn

¹²⁵ Journal Tuổi Trẻ, le 04 mars 2005

¹²⁶ Les sources diverses (tirées principalement des articles de journaux) estiment que le taux d'inflation pour la période 1995 - 2004 varie entre 5% et 7%. Cependant, nous n'avons pas trouvé des documents officiels qui affirmaient ces chiffres.

les autorités publiques, une famille qui reçoit des compensations inférieures à 100 millions VND (7.800 CAD), ce qui est le cas de 52% familles touchées par le projet THLG, n'a aucune possibilité d'acheter une parcelle de 40 m², superficie équivalent à la taille moyenne d'un appartement construit par l'État. Cela explique le choix d'un site de relogement dans la zone intermédiaire.

D'abord, c'est dans cette zone qu'on peut trouver un grand nombre de terrains à vendre. La régression de la production agricole pousse les paysans à vendre leurs terres, espérant gagner une somme suffisante pour investir dans une autre activité plus rentable. Puis, la plupart des parcelles en vente sont des terres agricoles, dont la transformation pour but résidentiel est illégale ou en attente d'être légalisée; le défaut de tenure légale vient au deuxième rang des raisons de l'offre à bon marché. Finalement, peu peuplés et situés dans les zones où les infrastructures sont déficientes, ces terrains semblent moins profitables et n'attirent pas encore l'intérêt des spéculateurs fonciers. Les opportunités d'emploi y sont minces à cause de la distance importante de déplacement. Aucun plan d'aménagement n'est envisagé pour ces zones. Pourtant, cela ne veut pas dire qu'elles seront exclues des opérations d'aménagement, pouvant impliquer des évictions futures.

Et si les terrains dans la zone intermédiaire sont encore accessibles pour les familles à faible revenu, on voit déjà poindre une montée des prix. Lors de notre première visite du site de Bình Hưng Hòa (district Bình Tân) en décembre 2003, habitants nous indiquaient que le prix des terrains constructibles fluctuait autour de 1 million VND par m² (87 CAD). Un an plus tard, à notre deuxième visite, nous avons constaté que le prix avait grimpé à plus de 2,5 millions VND/m² (195 CAD). L'entrée en vigueur des législations permettant la transformation de terre agricole en résidentielle et l'installation des nouvelles infrastructures sont à la source de cette hausse : dès lors, les transactions foncières dans cette zone sont évaluées sur le prix des terrains résidentiels qui est nettement plus élevé que le prix de terres agricoles d'autrefois.

Enfin, les quelques chiffres présentés ci-dessus ne peuvent donner qu'une illustration très sommaire de l'évolution du marché foncier à HCMV. Vu la

complexité du marché immobilier, nous préférons ne pas citer les prix du logement qui dépendent de plusieurs facteurs et, par conséquent, s'étendent sur un large éventail. Pour cette raison, seul le coût de la construction sera examiné dans la partie qui suit.

II.2.2. Le coût de construction élevé au centre-ville

Un autre facteur qui restreint l'accès des familles défavorisées aux zones résidentielles centrales et aménagées est le coût de la construction. Que la famille achète le terrain pour construire une maison ou qu'elle se procure un logement fini, la construction représente une partie importante dans la somme à décaisser. Il faut noter que dans les nouvelles zones résidentielles aménagées, certaines normes de construction sont imposées (nombre d'étages, style de façade, matériaux utilisés). La standardisation du logement exige plus de travail professionnel, ce qui contribue à l'augmentation du coût, les familles pauvres ne pouvant plus utiliser la main-d'œuvre familiale dans la production du logement.

La connexion directe à l'eau potable et à l'électricité du réseau est une autre dépense inévitable dans les zones aménagées. Tandis que pour les familles relogées en périphérie, l'approvisionnement est fait d'une façon provisoire, sous forme de rachat d'eau et d'électricité à un voisin branché sur le réseau. Leur statut non-reconnu (pas de titre de propriété, voire pas encore d'adresse pour leur maison) ne leur permet pas de bénéficier directement de ces services. Les prix de rachat s'élèvent parfois au double, voire au triple des prix officiels, les contraignant à limiter la quantité consommée.

Notons aussi que la main-d'œuvre et les matériaux sont généralement moins chers en périphérie du centre-ville. Selon les informations obtenues auprès des foyers relogés dans les districts Bình Chánh et Bình Tân, en plus de l'achat du terrain, ils ont décaissé entre 16 et 28 millions VND (1.248 – 2.184 CAD) pour la construction en maçonnerie simple d'une maison d'un seul niveau. De plus, dans les zones semi-rurales, le propriétaire ne demande pratiquement pas de permis de construire pour les constructions simples. La situation est toute autre au centre-

ville, où les contrôles du Service de la Construction de la ville sont plus stricts, l'obtention des permis est non négligeable et coûteuse, ce qui ajoute aux frais de construction¹²⁷.

II.2.3. Les loyers relativement chers dans les quartiers centraux

Une autre option pour les foyers auto-relogés est de louer un logement bon marché. Il est cependant très difficile d'évaluer le marché de location populaire à HCMV. Les renseignements du Service du Logement et des Terres de HCMV ne nous ont donné que le recensement des logements de location de haute de gamme. Jusqu'à présent, seule la location destinée aux étrangers est taxée, alors que la plupart des propriétaires dans les quartiers pauvres ne font aucune déclaration.

Pour les familles qui reçoivent peu de compensations et qui veulent rester en ville, louer un logement dans une zone précaire paraît la seule alternative. On assiste parfois à une forme de scission familiale involontaire chez les personnes relogées. Ainsi, une partie de la famille, surtout les jeunes, ont recours à la location pour se maintenir au centre-ville afin de continuer le travail. Le reste de la famille se tourne vers les zones intermédiaires ou périphériques pour chercher un logement dans la mesure de leurs moyens.

Il est à noter qu'il existe aussi un marché de location assez actif dans les nouveaux districts urbanisés. Toutefois, ce marché vise plutôt les nouveaux arrivants, les travailleurs saisonniers et les ouvriers des parcs industriels situés à proximité. Force est de constater que si la famille expulsée d'une zone d'habitat précaire doit recourir à la location, elle préférerait louer un logement dans le centre de la métropole pour au moins demeurer près du travail.

Les informations obtenues sur le terrain nous montrent une situation très hétérogène. Les modes de location varient entre louer un logement entier ou une

¹²⁷ Dépendant de la catégorie de la construction, le permis de construction est délivré par les autorités désignées (sous-district, district ou municipalité) avant que la construction ne soit commencée. Les propriétaires doivent acquitter les taxes et les frais administratifs pour obtenir ce permis.

partie de la maison (un étage, une mezzanine, une chambre), ou une chambre (maison de chambres), un lit de style dortoir, avec les loyers très divers. Il semble que la location des logements bon marché, situés souvent dans les zones précaires, représente une affaire très fructueuse pour les propriétaires. Une remarque de la part des personnes que nous avons rencontrées : le loyer augmente de plus en plus, en raison de l'accroissement de la demande et de la tendance générale du marché immobilier. Malgré son augmentation considérable au cours des dernières années, l'offre ne peut pas répondre aux forts besoins de logements de location abordables. Le loyer est relativement cher, mais surtout l'instabilité résidentielle des personnes relogées qui doivent recourir à cette option qui est préoccupante.

II.3. Situations des foyers auto-relogés après le déménagement

Lors des visites, nous avons constaté de grandes variations entre les familles enquêtées du point de vue résidentiel. Le type de logement, les conditions d'installation, ainsi que la situation socio-économique diffèrent d'une famille à une autre.

En dépit des caractéristiques spécifiques de chaque famille, elles manifestent certains points communs. Nous essayerons d'abord de dresser une description globale de leurs situations. Vu les caractères très singuliers de deux familles qui ont eu recours à un autre moyen de relogement que l'acquisition d'une nouvelle maison (dont une est hébergée par les proches et une autre loue une chambre chez un particulier), il nous semble plus approprié de ne pas les inclure dans cette description.

II.3.1. Situation résidentielle

En ce qui concerne le mode d'acquisition du logement, trois familles ont acheté une maison et payé les rénovations, trois autres ont acheté le terrain et y ont construit une maison et une a reçu une petite parcelle de sa mère et a dépensé juste pour la construction. Un trait commun se remarque chez toutes les familles rencontrées : aucune d'entre elles ne possède un titre de propriété légal pour leur nouvelle maison. Toutes ont acheté leur maison ou leur terrain en signant un

contrat de vente et d'achat manuscrit. Leur statut non-conforme se manifeste aussi dans le fait que la plupart des familles qui s'installent à Bình Chánh et Bình Tân n'ont pas encore reçu une adresse. Seules trois de ces sept familles ont été en mesure de remplir les conditions pour légaliser leur statut dans le futur.

Faute de titre d'occupation légal, elles ne peuvent pas transférer leur carnet de résidence à leur nouveau quartier et s'enregistrent actuellement comme résidents temporaires. Par conséquent, elles ne peuvent, pour le moment, bénéficier des programmes d'aide sociale (comme le programme d'élimination de la faim et de réduction de la pauvreté) dans leur nouveau quartier ou inscrire leurs enfants à l'école locale.

Néanmoins, nous avons observé des améliorations au niveau des conditions d'habitat : la superficie moyenne des habitations est généralement supérieure. Cinq sur sept jouissent maintenant d'un espace habitable plus grand qu'avant. Malgré l'absence par endroit des services urbains (eau du réseau, ramassage des ordures) et le mauvais état du réseau routier, leur cadre de vie est généralement plus salubre et plus sécuritaire. Nous avons rencontré toutefois une famille de cinq personnes qui habite une maison de 9m² (3mx3m) et une autre qui a acheté une maison située au bord d'un canal d'évacuation des eaux usées du quartier industriel de Lê Minh Xuân du district Bình Chánh.

Il est aussi à remarquer que la qualité des habitations est nettement meilleure que celle de l'ancien quartier THLG. Les maisons sont construites de matériaux plus solides et sont mieux équipées : la plupart sont munies d'une cuisine intérieure et de toilettes privées. Cependant, les logements que nous avons visités dans les zones périphériques sont majoritairement des constructions simples, qui demanderont certes des travaux d'entretien réguliers, sans quoi leur dégradation les rendra semblable aux habitations des quartiers précaires.

II.3.2. Économie domestique

Grâce aux compensations, les familles rencontrées ont pu payer en une fois le prix d'achat de la maison, ou de construction ou rénovation et même acheter quelques meubles. En outre, trois familles avaient réussi à régler les dettes avant d'avoir acheté leur logement actuel.

Toutefois, nous avons observé un impact plutôt négatif du déménagement sur le travail car seules trois familles ont pu maintenir leurs activités économiques. Pour le reste, au moins un membre de la famille a subi la perte de son emploi ou travaille moins régulièrement qu'avant. Aux changements des conditions de travail s'ajoutent la distance à parcourir pour se rendre au travail et les frais supplémentaires pour la location de la place de travail ou place de stockage, qui engendrent la diminution des revenus.

Au début de son installation à Binh Tri Đông, Mme M., vendeuse de soupe, est retournée au quartier THLG pour continuer son commerce. « ...*Chaque soir je revenais chez ma sœur (qui habitait dans le quartier THLG), pour dormir chez elle. À 3h du matin, je me levais pour préparer la soupe. À 6h j'allais sur un coin près du marché Binh Tây, vendais jusqu'à midi. Puis, je rentrais chez elle, nettoyait et rangeait des choses. J'arrivais chez nous vers 14h, faisais le lavage, préparais le souper, ...Tous les jours étaient comme ça. Après une couple de semaines je suis tombée malade! Avant, j'avais pu me reposer un peu dans l'après-midi. Mais avec tous ces déplacements, cela était impossible... ».*

Répondant à notre question sur les possibilités de travailler près de la maison, elle hésite : « *Je voulais monter un petit commerce ici, une petite épicerie à la maison. Mais ce quartier est très peu fréquenté, je ne sais donc pas si ça va marcher. De plus, on n'a pas d'argent pour tenir pendant la période de démarrage... Maintenant, seul mon mari travaille ».*

En dépit des difficultés relatives au travail, les foyers interviewés ont montré une dynamique d'adaptation impressionnante. Désormais, ils font des calculs pour diminuer le coût de transport, cherchent des nouvelles sources de revenus

disponibles sur place, même dans l'agriculture (se charger de la récolte du riz, élever les volailles, cultiver les légumes) et surtout ils essayent de tisser de nouveaux liens communautaires. Libérée du fardeau de l'endettement et en même temps ayant moins de dépenses grâce à la vie plus abordable dans les zones intermédiaires, l'économie domestique semble plus stable bien que la pauvreté soit encore visible.

La situation est pourtant inquiétante pour deux familles qui ont dû utiliser les compensations pour payer leurs dettes et répondre aux besoins immédiats. Résultat : elles n'ont plus de moyens pour acheter un nouveau logement, alors une s'est faite héberger par son frère, l'autre a dû envoyer les enfants chez les parents à la campagne et louer une chambre en ville pour y trouver du travail.

II.3.3. Accès aux services

Une difficulté vécue par de nombreuses familles auto-relogées est les études pour leurs enfants, qui se trouvent maintenant loin de leurs écoles. Comme la relocalisation s'est déroulée en pleine année scolaire, le changement d'école paraissait impossible. M. et Mme H., relogés au district Bình Chánh, ont trois enfants, dont une fréquente une école secondaire dans le district 6. Chaque jour, Monsieur H. conduit sa fille à l'école en motocyclette, ce parcours lui prend 40 minutes d'aller, 40 minutes de retour. La fille de Mme M., relogée à Bình Trị Đông, est en 10^e de l'école secondaire. Chaque jour, la fille doit marcher sur plus de 5 km pour se rendre à l'école, parce que ses parents n'ont pas pu trouver une autre école près de chez eux, ni des moyens pour lui acheter une bicyclette. Dans un autre cas, l'enfant a dû abandonner l'école en raison du relogement. En plus de la distance de déplacement et les coûts des études ont amené sa mère à cette décision regrettable.

Les familles établies en périphérie ne bénéficient que des services urbains minimaux. Avec l'absence d'égouts et de collecte des ordures, les conditions sanitaires peuvent susciter des inquiétudes. De même, le système de voirie reste très rudimentaire, aucun quartier périphérique visité n'est accessible par le

transport en commun, aucune maison visitée n'est reliée directement aux réseaux d'approvisionnement en eau et d'électricité de la ville. Cependant, aux yeux des habitants, cette situation est « acceptable », si elle n'est pas améliorée par rapport à leur ancien quartier au bord du canal THLG.

II.3.4. Relations sociales et familiales

Un autre changement important concerne dans les relations sociales des personnes relogées. En général, elles déclarent avoir moins d'amis qu'avant. Certaines doivent limiter les déplacements et leurs rencontres avec des amis et les anciens voisins pour réduire les dépenses de déplacement. Mais apparemment, ceci ne semble causer une quelconque source d'insatisfaction pour les personnes relogées. Une seule famille mentionne avoir des difficultés à s'intégrer à la communauté locale; les autres ont su créer de nouvelles relations dans leur nouveau site. Ceci montre que les relations communautaires leur sont réellement importantes. Les personnes apprécient également leur nouveau cadre de vie « *plus tranquille, plus en sécurité* », en relatant les scènes de violence et des tumultes survenant souvent dans leur ancien quartier de THLG.

La diminution de la taille du ménage est aussi constatée : deux familles voient une partie de leurs membres les quitter, pour les raisons justifiées aussi bien que déchirantes. Voici deux extraits : « *S'ils venaient ici, ma fille et son mari devraient faire un long trajet chaque jour pour aller au travail. C'est pourquoi ils ont décidé de demander l'hébergement des beaux-parents, en attendant pouvoir acheter leur propre maison. C'est très serré chez eux, mais que peut-on faire?* » (Mme Th., femme de ménage). « *Mes enfants savaient que les compensations comprenaient une allocation attribuée à chaque personne. Alors, aussitôt reçu de l'argent, ils m'ont demandé leur part. Ils ont dit qu'ils voulaient vivre désormais d'une manière autonome, mais je sais qu'ils vont dépenser l'argent dans les jeux et la drogue... Maintenant seulement les deux les plus jeunes restent avec moi* » (Mme B., vendeuse de billets de loterie).

II.4. Satisfaction résidentielle

Le degré de satisfaction peut être considéré comme un facteur d'évaluation globale que les habitants portent sur la qualité de leur nouveau logement et de leur nouvel environnement (physique et social), y compris la présence des services publics, des moyens de communication, la possibilité de mener des activités génératrices de revenu et les relations de voisinage. Selon ce critère, on peut distinguer deux groupes : les familles satisfaites et les insatisfaites de leur situation actuelle. Pour les premières, la réalisation de leurs désirs est en soi une satisfaction, malgré que les nouvelles conditions de vie ne soient pas parfaites; les dernières sont contraintes de faire un choix contre leur gré; leur insatisfaction porte sur l'idée d'un sentiment d'endurer un recul social après le relogement.

Quelques exemples concrets nous illustrent ces diverses situations :

II.4.1. Les familles satisfaites

Nous citons deux cas de familles dont les situations sont très différentes mais qui, à notre avis, ont pu surmonter les difficultés de la période de réinstallation.

❖ Monsieur H., 38 ans, conducteur de moto-taxi

M. et Mme H. ont acheté une parcelle dans le quartier Lê Minh Xuân, du district rural de Bình Chánh pour construire une maison. Ce quartier reste encore très rural, malgré une augmentation de la densité importante au cours des dernières années. Le seul accès pour se rendre à leur domicile est une route de terre battue, poussiéreuse en saison sèche et marécageuse pendant le temps des pluies. Une distance supérieure à 20 km sépare l'ancien quartier THLG et le lieu où ils habitent maintenant, ce qui signifie à peu près 45 minutes en motocyclette. Un résumé de leurs conditions d'habitation est présenté dans le Tableau 58:

Tableau 58 : Situation de la famille H. suit au relogement

	Avant	Actuel
Superficie du plancher :	10 m ²	42 m ²
Matériaux : Plancher	Ciment	Tuile
Mur	Brique	Bois
Toiture	Papier étanche	Tôle
Étage(s) :	Non	Non
Statut d'occupation :	Aucun papier	Papier manuscrit
Distance à l'ancien quartier :	20 km	
Compensations reçues :	50 millions VND (4329 CAD)	
Utilisation des compensations :	Payer les dettes : 15 millions (1299 CAD)	
	Acheter le terrain : 18 millions (1558 CAD)	
	Payer la construction : 20 millions (1731 CAD)	

Malgré l'éloignement du centre ville, ils ne se montrent pas mécontents. Au contraire, la situation actuelle leur paraît convenable. Ils ont bien apprécié le nouveau cadre de vie, surtout la qualité de l'environnement. « *C'est très aéré ici, on n'a pas besoin d'acheter de ventilateur (rire). Maintenant, quand on va en ville, on trouve qu'il y fait trop chaud, voire insupportable* ». Chaque jour, monsieur H. conduit leur fille cadette à l'école, puis en profite pour faire quelques courses en ville. De temps en temps, il est engagé pour récolter du riz ou pour travailler comme aide-maçon dans les petites constructions près de la maison. Sa femme et leur fille aînée ont une petite échoppe dans un marché à 5 km de la maison.

Le fait d'avoir moins d'amis ne les rend pas isolés : ils se font des amis et se divertissent avec un nouveau téléviseur. Mme H. souffle à mon oreille : « *Avant, il (son mari) passait beaucoup de temps avec ses amis. Ils jouaient aux cartes. Il y a eu des jours où il ne voulait même pas aller travailler. Maintenant, après le travail il reste à la maison, il regarde la télé...* ».

Mais l'élément le plus important de leur satisfaction est d'avoir un logement et un petit jardin dans lequel ils ont déjà récolté quelques légumes qu'ils partageaient avec des voisins. « *On les donnaient à tout le monde. On avait aussi des poules, mais depuis qu'il y a eu de l'épidémie (NB. la grippe aviaire) on les a toutes tuées. Sinon, vous les auriez vues courir partout* », dit monsieur H., sans cacher sa fierté face à ses réalisations. Il envisage un élargissement de leur maison l'été prochain pour faire une autre chambre. Les projets de s'installer à long terme dans ce quartier se concrétisent.

À notre avis, le fait de pouvoir rétablir leurs activités économiques a beaucoup contribué à leur satisfaction. En plus, monsieur H. se montre très confiant dans la valeur croissante de leur maison qui représente un profit sûr dans l'avenir, ce qui explique leur décision d'y investir. Enfin, la légalisation de leur statut de propriété prendra certainement du temps, mais en attendant ils n'ont aucune crainte d'être expropriés à nouveau.

❖ *Mme C., 72 ans, femme de ménage*

Si l'on regarde juste la surface d'habitation, il s'agit d'une réduction chez la famille de Mm C. Elle est pourtant très satisfaite de sa nouvelle maison. Elle nous confie : « *Qu'en penses-tu, je suis souvent malade (NB. elle fait de l'hypertension), même hier on a dû me transporter encore une fois à l'hôpital. Et puis mes enfants ont leurs affaires ici. Si on déménage trop loin, comment feront-ils? Alors, c'est pourquoi nous voulions trouver une maison près du marché. Comme on vit du commerce, sans le faire que saurait-on faire? ... En fait, mes enfants avaient trouvé une maison à Bình Trị Đông, disposant d'eau et d'électricité, ainsi que des papiers légaux. Mais je leur ai dit que si on allait là-bas, au cas où je tomberais malade en pleine nuit, le temps pour trouver un taxi et m'amener à l'hôpital, je serais peut-être morte. Alors, ils ont changé d'avis...»*

Les conditions d'habitation de la famille de Mme C. sont décrites au Tableau 59 :

Tableau 59 : Situation de la famille C. suit au relogement

	Avant	Actuel
Superficie du plancher :	35 m ²	18 m ²
Matériaux : Plancher	Tuile	Tuile
Mur	Brique	Bois
Toiture	Tôle	Tôle
Étage(s) :	1 étage	1 étage
Statut d'occupation :	Papier manuscrit	Papier manuscrit
Distance à l'ancien quartier :	2,5 km	
Compensations reçues :	158 millions VND (13.679)	
Utilisation des compensations :	Achat de la maison : 215 millions VND (18.613) Réparation : 15 millions VND (1.299)	

Pour réaliser le projet de relogement de leur choix, cette famille a dû déboursier plus de 70 millions VND (5.983 CAD) pour compléter le montant reçu de l'État afin d'acheter une maison dans le district 6, près de l'ancien quartier de THLG. D'après Mme C., si sa famille achetait un appartement construit par le projet THLG, elle ne devrait rajouter que quelques millions aux compensations. Mais cette option ne l'intéressait guère. « *J'aime habiter comme ça, dans une maison individuelle. Mes enfants partent travailler à minuit, ici ça ne dérange personne. Par contre, si l'on habite dans un immeuble collectif, il faut faire attention, il ne faut pas faire de bruit. Puis il y a des escaliers à monter et à descendre tous les jours. Puis, quand tu es malade, il faut que quelqu'un te porte jusqu'en bas. C'est trop compliqué!* »

Bien que leur maison actuelle soit plus petite, elle se montre contente que toute sa famille de neuf personnes puisse rester ensemble. La nuit, elle met un matelas dans le salon pour dormir. Le jour, elle le range contre le mur. « *On mange ici, on reçoit des visites aussi ici, par terre. C'est plus familier, non? (rire)* » Ce n'est pas sans inconvénients. Les enfants de Mme C. vendent du poisson salé au marché Binh Tây. Comme il n'y a pas de place à la maison, ils doivent louer un endroit pour

stocker leur marchandise. Et puis, y a-t-il des soucis sur la légalité de la maison? « *À ce prix, comment peux-tu trouver une maison avec papiers maintenant ? Il faut au moins 300 – 400 millions. Mais on se dit qu'on n'est pas les seuls ici (NB. sans avoir les papiers de propriété). Alors, on verra. »*

Ses souhaits, tels que demeurer près du travail de ses enfants, rester près des services de santé et éviter des ennuis que pourraient apporter la vie dans les immeubles collectifs, ont été comblés. Maintenant, elle nous parle joyeusement de ses petits-enfants et de ses nouveaux voisins. « *C'est très tranquille ici et les voisins sont sympathiques. Peut-être grâce à habiter ici, je serai moins malade (rire) ».*

Observation

Ces deux familles ont fait le choix qui répond à leurs aspirations : avoir une maison individuelle. Pour l'une les appartements collectifs construits par l'État comportent trop d'inconvénients alors que pour l'autre les options étatiques sont trop coûteuses. Et si la première famille a des moyens pour réaliser ses souhaits, le choix de la deuxième est plutôt pour adapter ses aspirations à ses moyens. Le statut de propriété pas encore légalisé semble peu inquiétant pour eux, puisqu'ils ont vécu cette expérience pendant longtemps dans leur quartier d'origine. De plus, cette situation n'est pas « hors du commun » puisqu'elle affecte également leurs nouveaux voisins.

II.4.2. Les familles frustrées

Pour le groupe des familles insatisfaites, la situation est préoccupante, premièrement parce que leur statut résidentiel est compromis, elles se trouvent dans l'incapacité de se procurer un nouveau logement ou de légaliser leur occupation. Puis, leur situation économique actuelle ne leur donne guère l'espoir d'une amélioration de leurs conditions de vie. Enfin, on assiste à une scission de famille non souhaitable, un décrochage des enfants ou un isolement social qui produit des effets psychologiques négatifs.

Voici quelques notes tirées de deux entretiens permettant d'illustrer ces constats :

❖ *Mme E., 46 ans, vendeuse de riz gluant*

Son fils et elle vivent actuellement chez son frère. Trois ménages composés de 9 personnes partagent une maison de 35m². Elle nous raconte : « *Mon mari était très malade. Je travaillais seule pour nourrir toute la famille. Coincée, j'ai dû emprunter 3 millions. Quelques mois plus tard elle (la prêteuse) y additionnait les intérêts et me disait que je lui devais 4 millions. Il a fallu prendre les compensations pour la rembourser, autrement, ça allait augmenter encore... »*

Puis, son mari est décédé. Les funérailles lui ont avalé une partie de l'argent de compensation. « *J'ai reçu 23 millions (1991 CAD), après avoir remboursé les emprunts de 4 millions, dépensé quelques millions pour les funérailles de mon mari, il ne me restait que 10 millions (866 CAD). À votre avis, que pouvions-nous acheter avec cette somme? Nous n'avions pas d'autre choix que de demander l'hébergement gratuit de mon frère... Je partage avec eux les frais d'électricité et d'eau, mais je mange avec mon fils. »*

Son fils a abandonné l'école depuis leur déménagement. « *Avant, il suivait les cours de charité¹²⁸ de l'école Lam Son. Mais depuis qu'on vient ici, j'ai peur de le laisser rentrer tard le soir. Il faut traverser le pont où se rassemblent les drogués, c'est dangereux!* » Le garçon revient de temps en temps au quartier THLG pour voir ses amis, car chez son oncle il ne connaît personne.

Interrogée sur ses projets futurs, elle a l'air incertain : « *Il faudrait trouver un terrain quelque part, même loin de la ville pour construire une petite maison. Habiter ici n'est que temporaire. Mes frères et sœurs sont aussi pauvres. De plus, ils doivent pendre en charge notre père qui est paralysé de maladie depuis quelque temps... En demeurant ainsi, sans acheter le terrain, nous risquons de dépenser tout l'argent* ». Quand nous lui demandions sur ses projets éventuels de logement et d'études de son fils, elle est tombée en larmes.

❖ *Monsieur D., conducteur de moto-taxi*

Le couple loue une chambre de 12m² dans le quartier voisin de celui de THLG. Durant l'entrevue Monsieur D. semble très réservé. Il nous dit : « *On a pensé rentrer dans ma province natale de Quãng Ngãi. Avec 53 millions (4530 CAD) de compensation reçus on a payé les dettes (NB. Il n'a pas voulu préciser le montant), puis acheté un morceau de terrain là-bas. Mais on n'a pas pu trouver du travail. Finalement, on a dû confier nos enfants à mes parents et retourner en ville. J'ai acheté cette vieille moto pour faire du taxi. Ma femme vend des rouleaux de riz à la vapeur. On travaille jusqu'à tard, puis rentre juste pour manger et dormir... Nous pensons racheter une autre maison pour ramener nos enfants. Mais ce n'est pas facile...* » Compte tenu des prix galopants du logement à HCMV, on peut comprendre que leur rêve soit très fragile. En attendant, ils se contentent de trouver une chambre près du marché qu'ils paient 300.000 VND (26

¹²⁸ Des classes spéciales du soir, réservées aux enfants et adultes qui travaillent pendant la journée. On trouve souvent ce système dans les quartiers pauvres. Il est entièrement subventionné par l'État et donne un programme compressé pour adapter à l'horaire et à la capacité d'apprentissage des écoliers.

CAD) par mois, en plus des charges. « *Un prix raisonnable* », selon lui. « *Ici, on doit travailler dur, mais au moins on peut gagner quelques dizaines de milliers dongs par jour. Tandis que dans la campagne il n'y a rien à faire...* »

Les rumeurs disaient que M. et Mme D. avaient pris les compensations pour payer les dettes. Selon une ancienne voisine : « *Il devait plus de 20 millions et des prêteurs menaçaient de saisir leur maison... Parce qu'il jouait au 'số đê'¹²⁹, il a emprunté l'argent pour jouer. Peut-être c'était pour cette raison qu'ils sont partis en province...* ». Cependant, leur propriétaire actuel nous les décrit comme des gens laborieux mais un peu renfermés, sans parents, ni amis qui viennent leur rendre visite. En ce moment, ils n'envisagent pas encore de projet concret pour le nouveau logement, mais « *tôt ou tard, il faut que nous ramenions nos enfants ici* ». Malgré tout, s'établir en ville représente pour eux le seul espoir de survivre.

Observation

Ces deux familles sont parmi les plus pauvres, celles qui touchent de faibles compensations. Face aux besoins urgents de rembourser des prêts usuraires, elles cherchent un recours dans l'obtention des compensations, espérant qu'une fois dégagés de ces dettes, elles pourront faire des économies pour l'acquisition d'un autre logement. En attendant, ils doivent accepter des modes d'installation palliatifs qui est, en réalité, le même type d'habitat précaire dans lequel ils ont vécu avant. Ce qui est marquant dans les deux cas c'est le sentiment d'une régression sociale, d'une perte de crédibilité causée par leur statut instable. Même s'ils arrivent à joindre les deux bouts, leur souhait profond de posséder un jour un logement prendra du temps à se réaliser. Le problème qu'ils doivent résoudre est le choix entre d'une part rester en ville pour tirer avantage des grandes opportunités de travail et d'autre part partir dans la campagne pour pouvoir acheter une maison mais prendre le risque de se trouver sans emploi. Ce groupe peut alimenter un

¹²⁹ Une sorte de loterie informelle (et illégale), très populaire dans les quartiers pauvres.

phénomène que S. Wust appelle le *nomadisme urbain*¹³⁰, phénomène qui entraîne les pauvres d'une zone précaire à une autre, les seuls lieux où ils peuvent trouver un logement abordable, malgré des risques d'expulsion dans l'avenir. Nous reviendrons sur ce point plus tard dans ce chapitre.

III. Les futures familles auto-relogées

À côté des informations obtenues auprès des familles qui ont déjà quitté le site de THLG, les données collectées à partir des questionnaires nous permettent aussi de mieux comprendre la perspective des familles face à l'auto-relogement.

III.1. Quelques traits descriptifs

Selon les données de l'enquête, 29 de 146 familles interviewées souhaitent se reloger par elles-mêmes. La principale raison repose sur les faibles compensations que reçoivent leurs familles pauvres; celles-ci paraissent insuffisantes pour leur permettre de verser tout de suite 30% du prix d'un appartement ou d'une parcelle fourni par le projet THLG. Les autres familles expliquent leur choix par l'incapacité de régler des tranches de paiement des crédits ou par l'inconfort de la vie dans les immeubles. Voici une brève description des caractères socio-économiques de ces foyers:

- (1) L'âge moyen des chefs est de 49,2 et le pourcentage des personnes âgées est élevé (34,5% a 60 ans et plus). Pour les personnes appartenant à ce groupe d'âge, la vie dans les immeubles collectifs n'est pas confortable en raison des escaliers et de l'étroitesse de cet endroit.
- (2) Les chefs de foyers masculins représentent 65,5% de ce groupe. Les femmes chefs de ménage semblent plus favorables à la formule de « relogement arrangé par l'État ». Quelques explications recueillies pendant l'enquête disent qu'elles veulent éviter la recherche d'un

¹³⁰ Sébastien Wust, *Métropolisation, habitat précaire et relogement forcé: entre phénomènes d'exclusion et tactiques populaires d'intégration*, 2001, p.308

logement, qui demande souvent trop de temps et de déplacement, et les éventuels ennuis assortis avec l'achat des logements bon marché.

- (3) En ce qui concerne le niveau de vie, 8 sur 29 foyers interrogés (27,5%) se qualifient comme pauvre ou très pauvre. Si on les compare avec le groupe de relogement étatique qui affirme à 79,8% leur capacité d'épargner, la moitié de ce groupe (48,3%) montre une difficulté à mettre de l'argent de côté. Le taux de participation aux groupes d'épargne-crédits par conséquent est faible (20,7% contre 45,2% chez les familles qui se souhaitent le relogement étatique)
- (4) Les motifs de leur choix sont divers : 58,6% d'entre elles (17 sur 29 familles choisissant cette option) considèrent cette option appropriée à leur capacité financière, 41,4% de ces familles (12) s'intéressent à devenir propriétaire légal du logement, 24,1% (7) de ce groupe pensent que cette option facilitera le maintien ou le rétablissement de leurs activités génératrices de revenus et 24,1% (7) reçoit l'aide de la famille (héberger, offrir un terrain, aider à la construction, etc.). Enfin, 8 familles disent qu'elles n'ont pas d'autres choix que l'auto-relogement.
- (5) À titre de prévision des difficultés après relogement, l'écart entre les compensations reçues et les prix du logement selon la valeur marché libre a souvent été mentionné. Mais ce sont les difficultés financières (42,3% des réponses obtenues) et de réinstaller les activités économiques (23,1%) qui apparaissent parmi leurs premières préoccupations. Enfin, 9 des 29 familles (31,0%) ne prévoient aucune difficulté.
- (6) Finalement, nous tenons à faire quelques remarques sur les modes d'obtention du nouveau logement : 10 familles (34,5%) sont enclins à l'option d'achat d'un terrain pour y construire une maison, tandis que 5 d'autres (17,2%) préfèrent acheter une maison simplement équipée pour se reloger immédiatement, en espérant pouvoir l'améliorer dans l'avenir. Un seul ménage se montre capable de se procurer une maison bien finie (deux

niveaux, avec cuisine, toilettes). Le reste doit recourir à l'hébergement des parents (3 familles) ou ne décident pas encore faute de l'information sur les compensations et le moment du déménagement. Notons que même dans l'option d'auto-relogement, la location n'est pas une solution souhaitée par les personnes relogées.

III.2. Achat du terrain pour construire une maison : l'option préférée

Comme cette alternative est bien accueillie par les ménages optant pour le relogement individuel, nous essayons de mettre en lumière les motifs de ce choix. On a constaté chez les familles qui se sont déjà relogées que le choix du site de relogement est tributaire à des raisons financières. Comme il n'y a pas de terrains abordables au centre-ville pouvant répondre aux besoins des familles relogées, l'acquisition ou la construction d'une habitation modeste en périphérie sont considérées comme l'option probable.

En ce qui concerne l'information sur la disponibilité des terrains, les familles ont recouru à des amis ou des connaissances. Aucune source d'information venant des autorités publiques n'est mentionnée.

La question sur la superficie habitable n'est aucunement ressortie comme une préférence. Étant donné que la superficie de la plupart des maisons précaires au bord du THLG est très petite, on peut comprendre que les foyers ont l'habitude de s'organiser dans les espaces habitables restreints, comme dit une expression vietnamienne : « *on a besoin beaucoup pour se nourrir, mais peu pour se loger* » (*ăn nhiều chứ ở bao nhiêu*). De même, ils ne posent pas de normes pour leur nouvelle maison, « *il suffit d'avoir un endroit pour entrer - sortir* », comme dit Mme M., vendeuse de soupe.

Pour les familles qui veulent rester en ville, cette alternative d'auto-relogement paraît impossible, non seulement parce que les terrains légalement constructibles sont quasi occupés mais leur prix excessivement élevé n'est pas réservé aux personnes à revenu modeste. Outre les faibles compensations obtenues, ces foyers n'ont pas d'autres sources financières leur permettant de compléter le paiement nécessaire pour se procurer un logement convenable. L'étude faite par S. Wust montre que 40% des habitants évacués de la zone précaire Nhiêu Lộc Thi Nghè ont reçu à titre de compensation un montant inférieur à la somme requise pour l'acquisition du terrain et la construction d'une maison précaire¹³¹. Les crédits bancaires ne sont pas accessibles pour ce groupe de population (pas de garanties, ni preuve de solvabilité). L'accès aux crédits informels se limite à des sommes peu importantes et surtout assujetties à des intérêts exorbitants. Faut de moyens, même cette option soit préférée, elle est peu faisable pour ce groupe, des alternatives de relogement sont restreintes dans les quartiers précaires.

IV. Discussion

Mieux informés, plus réalistes, les habitants du quartier THLG se montrent, en général, très conscients de la question du relogement. Le choix exprimé est le fruit d'une réflexion sur plusieurs aspects du relogement, dont l'accessibilité, l'abordabilité, la flexibilité du mode de remboursement, et les possibilités d'organiser la vie après le relogement. Si certains foyers ont la capacité de choisir l'option qu'ils souhaitent, d'autres se voient contraints de choisir un type de logement en fonction de leurs ressources.

Qu'elles soient déjà parties ou qu'elles se préparent pour le prochain déménagement, les familles qui souhaitent l'auto-relogement ont des traits communs : acheter un terrain dans la zone intermédiaire pour bâtir une maison paraît l'alternative la plus courue, même s'ils sont bien conscients des problèmes

¹³¹ Sébastien Wust, *Métropolisation, habitat précaire et relogement forcé: entre phénomènes d'exclusion et tactiques populaires d'intégration*, 2001, p.301

qui les y attendent (manque de travail, isolement et éloignement des services). Cependant, dans l'ensemble, l'attitude des pauvres envers le relogement dans la périphérie a changé d'une manière positive depuis quelque temps. Voici quelques points qui expliquent ce changement.

Dans des études précédentes effectuées à HCMV, on avait constaté un sentiment de régression sociale associée à l'installation en périphérie (Ngô Thanh Loan, 2001; S. Wust, 2001). Contrairement à ces constats, les foyers récemment relogés dans les districts moins centraux s'adaptent bien au nouveau milieu. Ils y voient les avantages : le coût de vie est plus abordable, puisqu' « *on dépense moins pour la nourriture. Les légumes, les poissons tous sont bon marché ici. Il suffit d'avoir 10.000 dong (0,87 CAD) par jour pour toute la famille* » (Mme B., vendeuse de billets de loterie). La longue distance à faire pour se rendre en ville ne semble pas être un inconvénient important. « *En se déplaçant chaque jour on s'habitue. Maintenant, ça semble normal* » (Monsieur H., conducteur de moto-taxi). Puis, un environnement plus salubre, plus en sécurité est hautement apprécié par ces nouveaux résidents. « *Depuis qu'on vient ici, je dors mieux. Avant, quand il pleuvait il fallait qu'on se lève. Autrement, on serait tous mouillés car l'eau montait très vite dans la maison (NB. ils dormaient sur le plancher de leur ancienne maison sur pilotis dans le quartier THLG). Puis, des rats, des serpents et toutes sortes d'insectes entraient...* » (Mme B.).

Puis, l'environnement social est plus paisible. Le fait d'être épargnées des problèmes sociaux, associés à tort ou à raison aux habitants des quartiers précaires, et d'être bien accueillis par une communauté paysanne très sociable dans leur nouveau lieu de résidence est fort encourageant. Sans être directement évoquée, leur satisfaction vient non seulement du fait de posséder désormais une maison, mais aussi de retrouver une bonne réputation sociale.

D'un autre côté, l'argument dont projet THLG se sert pour dissuader ces familles à choisir l'auto-relogement, est de protéger les familles défavorisées contre le risque de retour dans les zones précaires. En fait, cette inquiétude n'est pas sans raison. Sans avoir un revenu régulier, celles-ci n'auraient pas d'autre façon qu'épuiser

l'argent compensatoire pour payer des besoins et des charges locatives. Seul le relogement dans les quartiers précaires est moins dispendieux, bien qu'il soit très risqué, dans la mesure où ces quartiers deviennent tôt ou tard une cible d'autres opérations d'éviction. Et si ces familles doivent faire face à une nouvelle éviction, elles perdront cette fois tout le droit aux compensations ainsi qu'au relogement.

V. Choix définitif : le relogement étatique mieux désiré

Selon les dernières informations que nous avons obtenues du projet THLG (le rapport interne du 28 janvier 2005), le choix définitif de 178 foyers à reloger se répartit comme illustre au Tableau 60.

Tableau 60 : Comparaison des choix recueillis lors de l'enquête et les choix finaux

	Choix au moment de l'enquête	Choix final
Appartement dans un immeuble collectif	70	72
Parcelle à Binh Hưng Hòa	34	53
Relogement individuel	29	51
	(+38 étant déjà partis)	
Location d'un appartement étatique	2	
Indécis	11	2 ¹³²

Une comparaison de ces dernières informations avec les données recueillies lors de notre enquête montre que les indécis et une partie de ceux qui avaient choisi l'auto-relogement sont finalement enclins à l'option de site et services. La propagande pour le relogement étatique des responsables du projet THLG a sans

¹³² En fait, ces deux familles ont voulu choisir un appartement dans les immeubles collectifs. Malheureusement, le tirage au sort organisé par le projet THL ne leur a pas donné la chance d'avoir une place parmi 72 unités construites pour 74 demandes. Elles doivent donc se reloger temporairement en l'attente de l'obtenir ultérieurement.

doute eu une influence sur leur décision. Conforme dans le but de retenir les habitants du quartier THLG sur les sites de relogement construits par le projet, il a finalement trouvé une autre source de financement afin de promouvoir ces options en sollicitant le CEP (*Capital Aid Fund for Employment of the Poor*) d'accorder des crédits supplémentaires allant jusqu'à 30 millions VND (2.302 CAD) aux familles qui voulaient construire une maison sur le site de Binh Hung Hòa. Ces nouvelles ont fortement encouragé les foyers avec peu de compensations à s'y installer. Il faut noter toutefois que ces foyers doivent dorénavant rembourser deux dettes : les crédits pour l'achat de la parcelle octroyés par le projet THLG et ceux pour la construction de la maison empruntés du CEP. Les formalités pour obtenir des prêts sont simplifiées (sur présentation de deux documents : la déclaration de partir à Binh Hung Hòa et le contrat de construction signé avec une entreprise reconnue). Toutefois, la dernière condition empêche des façons de production du logement moins coûteuses. Compte tenu des opportunités de travail peu prometteuses à Binh Hung Hòa (zone résidentielle nouvellement développée), un revenu suffisant pour permettre ces remboursements sera un grand pari pour les familles pauvres.

Finalement, rappelons que le quartier de Binh Hung Hòa est en train de se transformer et la valeur foncière de cette zone augmente rapidement. Déjà, les familles de THLG ont été approchées par les spéculateurs qui proposaient des profits très séduisants pour racheter les parcelles à Binh Hung Hòa. On se demande si ce choix reflète vraiment la volonté des familles relogées de s'établir durablement dans ce nouveau quartier ou si c'est plutôt le premier effet de la spéculation.

Conclusion

L'habitat précaire n'est pas un phénomène récent dans les villes en développement. Cependant, avec le processus de l'urbanisation accéléré des métropoles du Sud, son expansion ainsi que sa transformation sont, de nos jours, profondément bouleversées. Les nécessités du développement économique, de la protection de l'environnement et de l'amélioration des conditions de vie des populations défavorisées ont conduit à la réalisation d'un nombre de programmes d'aménagement, suivis de vagues d'éviction des habitants des quartiers précaire. Qu'on les expulse d'une partie de la ville et ils réapparaissent aussitôt ailleurs; l'éviction ne fait qu'entraîner les personnes déplacées dans un cercle sans fin (A. Laquian, 1984; N. Renard, 1999; S. Wust 2001; Pacific Consultants International, 1997, dans V. Viratkapan et R. Perera, 2006).

À l'heure actuelle, il est rare que les autorités recourent à des programmes militaires d'expulsion. La politique courante consiste à, dans la mesure du possible, préserver les logements et à assister à l'amélioration locale. Au cas où la réhabilitation demeure irréalisable, la relocalisation est retardée jusqu'à ce qu'un site soit aménagé pour recevoir la population à reloger (A. Laquian 1984; M. Cernea, 1993; ADB, 1998). Les programmes de relogement planifié tentent aussi de donner aux personnes relogées plus d'options d'acquérir un nouveau logement. Toutefois, à côté des avantages apportés aux zones aménagées, notamment en matière d'urbanisme et d'assainissement, les impacts socio-économiques qui accompagnent ce type d'opération demeurent toujours une question à débat.

Étant une métropole en pleine croissance, Ho Chi Minh Ville nous donne un exemple excellent pour étudier ce phénomène. Si le développement urbain, accentué depuis la mise en place du programme de réforme économique, le « *đổi mới* », en 1986, a eu un impact positif sur les conditions de vie matérielles d'une partie importante des Saïgonnais, il faut reconnaître que la croissance économique n'a pas permis une amélioration équitable du niveau de vie de tous les habitants. Une partie de la population, marginalisée du développement économique n'a pas

d'autre alternative de logement que de s'entasser dans les zones d'habitat précaire. Comme partout ailleurs, ces populations sont les premières à être affectées alors que la ville procède des vagues opérations d'aménagement pour répondre à la demande restructuration de l'espace urbain. Bien que les mesures de compensation et de relogement soient appliquées, les études réalisées à HCMV montrent que l'accès sélectif aux logements étatiques, l'augmentation des charges collectives et les inconvénients d'organiser les activités génératrices de revenus dans les cités de relogement sont, entre autres, les points à améliorer jusqu'alors dans les projets de relogement étatique (N. Renard, 1999; Ngô Thanh Loan, 2001; Wust, 2001; PRUD, 2004). Pour les habitants qui n'ont pas d'autre choix que l'auto-relogement, le risque qu'ils épuisent l'argent compensatoire pour d'autres besoins et se retrouvent dans les modes de relogement palliatifs est réel. De plus, les expressions d'illégalité, portées par préjugé à l'endroit des occupants des quartiers précaires, font que leur intégration dans les nouveaux milieux de résidence peut s'avérer difficile et produit souvent un sentiment de régression sociale (Ngô Thanh Loan, 2001; S. Wust 2001).

L'objectif principal de cette thèse est, dans le cadre du projet THLG, d'analyser le mode de relogement souhaité, ainsi que le choix effectif des habitants d'un quartier précaire, afin de mieux comprendre dans quelles mesures les modes de relogement proposés ont répondu à l'aspiration des habitants. Rappelons que le projet THLG, ayant tiré des leçons des autres projets de relogement, a promis des améliorations à trois niveaux : l'accessibilité, la conception des unités de relogement et l'assistance au rétablissement des activités économiques après le relogement. Outre des remarques que nous avons faites dans les chapitres précédents, les résultats de recherche seront articulés autour de trois points principaux, afin de répondre aux questions de départ de la recherche que nous rappelons ici :

1. Quels sont les facteurs qui influencent le choix du mode de relogement des familles concernées?

2. Quelle option, relogement étatique ou auto-relogement, répond mieux aux aspirations et à la solvabilité des familles pauvres, et permet une meilleure adaptation de la population affectée après le relogement?
3. Les politiques en matière de relogements jusqu'à présent permettent-elles une stabilité résidentielle aux familles relogées et l'élimination du risque de développement des nouvelles zones d'habitat précaire?

Les facteurs qui influencent le choix du mode de relogement

En réponse à la première question, il paraît que le choix que font les familles interrogées est influencé par les facteurs économiques. Les questions financières se trouvent en premier rang des préoccupations des ménages pendant la période d'attente, puisqu'elles déterminent le type de relogement que ces derniers pourront acquérir et leur capacité de paiement ou de remboursement des prêts de l'État. Puis, la proximité du travail et d'autres difficultés concernant la restauration des activités économiques sont souvent mentionnées par des personnes interviewées. L'aspect économique sépare davantage deux groupes, dont l'un se prononce sur les options étatiques et l'autre décide de se reloger. La différence entre ces deux groupes est particulièrement marquée par leur capacité de faire des économies en vue du relogement. À notre avis, l'importance que le projet THLG accorde au sujet du financement du nouveau logement, via des groupes d'épargne-crédit et dans les séances d'information, a sans doute eu des effets sur l'orientation de l'attention des habitants vers les aspects économiques du relogement.

Bien qu'elle semble moins apparente dans les résultats statistiques, la base légale du logement est aussi désirable, non seulement chez les personnes qui choisissent le relogement étatique mais aussi chez celles qui entreprennent l'auto-relogement. Ce facteur a reçu 37,5% des réponses sur les motifs du choix des options étatiques. Dans l'option d'auto-relogement, 68,0% des répondants souhaitent acquérir un logement légal. Les précisions accueillies auprès des personnes concernées nous indiquent que ce n'est pas le titre de propriété comme tel mais plutôt la stabilité du site de relogement (situé hors des zones d'aménagement) qui les intéresse.

« *Qu'on n'entende plus parler d'évacuation* ». Ces propos, répétés par plusieurs interviewés, peuvent illustrer leur désir d'avoir un logement où ils peuvent s'installer durablement.

Néanmoins, l'influence des facteurs socio-économiques n'est pas très manifeste, vu le nombre peu important de variables retenues par les tests, ainsi que le faible degré de signification observé pour plusieurs variables. Cela peut être interprété de deux façons :

- Soit que la population du quartier étudié est tellement hétérogène qu'il est difficile de les classer dans les groupes nettement distincts;
- Soit que les choix exprimés par chaque groupe socio-économique sont tellement divergents qu'il s'avère peu évident de déterminer un choix représentatif.

À la lumière de nos discussions avec les familles impliquées dans le projet THLG, nous optons pour la deuxième explication. En effet, une partie des habitants éprouvait des difficultés de combiner leurs aspirations et leurs moyens effectifs. Le mode de relogement choisi ne peut être considéré que comme la solution la plus adaptée aux circonstances actuelles, compte tenu de trois facteurs principaux qui sont le financement du relogement, la restauration des activités économiques et la légalisation du statut d'occupation après le relogement.

D'ailleurs, on peut se demander si les facteurs d'ordre social n'ont pas d'impacts sur le choix, vu que les questions sur l'importance de maintenir les relations avec les voisins et de continuer la participation aux groupes d'épargne-crédit n'ont pas reçu de grand nombre de réponses. Notons que le quartier 11 du district 6 n'a pas connu d'autres activités communautaires importantes, à part les groupes d'épargne-crédit, organisés par le projet THLG. Toutefois, on peut observer dans ce quartier les formes d'entraide telle qu'elles se pratiquent dans la plupart des communautés à faible revenu. Il est à examiner si cette tradition, et si elle est

stimulée, présenterait une variable significative dans les options de relogement facilitant le maintien des réseaux sociaux et économiques.

Relogement par l'État ou auto-relogement

En ce qui concerne la deuxième question de recherche, à travers les résultats de l'enquête, nous avons constaté que la majorité des foyers souhaitait acquérir un logement subventionné. Pour expliquer ce phénomène, S. Wust (2001) parle d'un *effet de séduction* que ces modes d'habiter, moderne et confortable, exercent sur un grand nombre de personnes relogées. « *Les cité de relogement véhiculent une image sociale qui s'oppose radicalement à celle des quartiers précaires, des 'trous à rats', et certaines familles sont prêtes à faire de grandes sacrifices pour acquérir un signe d'appartenance à une catégorie sociale moins défavorisée* »¹²⁹. D'une certaine façon, nous partageons cette idée avec l'auteur, tout en tenant à affirmer qu'au-delà du confort et de l'accession à un niveau social supérieur, une partie des familles relogées cherchent réellement dans les options étatiques une alternative durable de relogement. Cependant, il faut admettre que certaines autres misent plutôt sur le côté « pratique » de ces options : l'acquisition d'un appartement étatique leur donnera la possibilité de rester à proximité du quartier démoli et de s'installer immédiatement dans un logement fini; alors que l'achat d'une parcelle à Binh Hung Hòa leur permettra de construire une maison adaptée à leurs moyens et surtout d'accéder aux crédits de construction.

Il faut aussi reconnaître l'amélioration apportée à la conception du logement du projet THLG, qui veut être « *une sorte de compromis entre deux exigences contradictoires : d'un côté il y a la ville dont l'objectif est de moderniser HCMV (éviter de créer de nouveaux bidonvilles, améliorer les conditions de vie) et de l'autre côté les familles avec des capacités financières limitées et des attentes de*

¹²⁹ S. Wust, 2001, *Métropolisation, habitat précaire et relogement forcé: entre phénomènes d'exclusion et tactiques populaires d'intégration - le cas du canal Nhiêu Lộc Thi Nghè à HCMV*, Thèse de doctorat, École Polytechnique Fédérale de Lausanne, 2001, p. 456

leur futur logement »¹³⁰. Malgré cette prise de conscience, les nouveaux types de logements fournis ne peuvent pas échapper à l'écueil de la standardisation résultant de la production massive de logements urbains. De plus, le nouveau standard paraît toujours élevé par rapport à la condition de logement précédente, entraînant inévitablement des charges allant au-delà des capacités économiques des familles démunies.

Le coût des logements subventionnés, élément critique qui affecte la stabilisation de la réinstallation, présente un paradoxe. D'un côté, même si l'on s'en tient à des normes minimales, le logement subventionné est souvent trop coûteux pour répondre convenablement aux besoins des familles démunies (A. Laquian, 1984; N. Renard, 1999; S. Wust, 2001). De l'autre côté, bien qu'il soit trop élevé par rapport à la capacité de remboursement des familles pauvres, le prix subventionné se trouve toujours plus bas que le prix du marché, ce qui garantit un profit assuré pour une éventuelle revente du logement. Les familles relogées revendent souvent leurs logements pour profiter de cette différence, autrement dit, *pour encaisser la partie subventionnée de leur nouveau logement* (N. Renard, 1999). Finalement, ces logements subventionnés ne profitent pas au groupe cible, alors qu'ils sont souvent produits grâce à des prêts et à de l'aide étrangère. Ce phénomène est aussi à suivre dans ce cas du projet THLG.

Les opérations de relogement impliquent inévitablement un processus d'adaptation aux nouveaux espaces résidentiels. L'adéquation entre les caractéristiques techniques et architecturales des logements proposés aux populations et à leurs capacités financières, à leurs modes vie et à leurs aspirations peut faciliter le processus d'adaptation (A. Cunha, Ngô Thanh Loan, S. Wust, 2000). Rappelons qu'au moment où se déroulait l'enquête, la construction des immeubles collectifs et du site de Binh Hung Hòa n'avait pas encore commencé. Les questions concernant la qualité de la construction, les infrastructures, l'utilisation des espaces communs sur les sites de relogement étatique n'ont pas attiré beaucoup

¹³⁰ Villes en Transition, *Alternative de logement pour foyers à bas revenus – Projet pilote de relogement « sur site » pour les foyers expulsés du quartier 11, district 6, Ho Chi Minh Ville, août 2003* (dépliant)

d'intérêt des interviewés. Nous tenons toutefois à suggérer au projet THLG d'évaluer ultérieurement si la qualité de la construction et l'usage des logements fournis correspondent aux attentes initiales des habitants.

Pour ceux qui ont opté pour l'auto-relogement, cette option leur donne plus de flexibilité, en ce qui concerne le prix, l'emplacement et le type de maison. Selon les résultats de notre enquête, les ménages pauvres ne représentent que 26,5% de ce groupe. Ce chiffre nous donne matière à penser que cette option n'est pas un « choix désespéré », mais pourrait être une solution adaptée pour ceux qui ont un niveau de vie moyen. D'ailleurs, certaines familles démotivées par les inconvénients des types de relogement collectif préfèrent se reloger par elles-mêmes. Une réinstallation en périphérie est une alternative qui aspire à limiter la précarisation des conditions de vie, en reproduisant une typologie de logement qui s'inspire souvent des caractéristiques de l'habitat précaire, ce qui favorise le maintien des pratiques quotidiennes et de l'usage résidentiel de la maison. En revanche, les études antécédentes ont constaté que la reconversion professionnelle, le coût de transport et l'isolement social contribuaient souvent à l'abandon de cette option pour un retour au centre-ville (S. Wust, 2001; Ngô Thanh Loan, 2001).

Contrairement à ce constat, les familles auto-relogées interrogées dans la présente étude montrent des tactiques impressionnantes d'intégration sociale et économique. Étant donné le nombre limité de familles rencontrées, il serait prudent, à notre avis, d'attendre les résultats des études plus amples avant de confirmer une meilleure intégration des personnes relogées dans les zones périphériques. Il est aussi à surveiller si l'illégalité du nouveau logement ne causera pas d'ennuis aux familles qui choisissent cette alternative.

Politique de relogement - comment résoudre le problème de précarité

Il faut d'abord reconnaître l'effort du projet THLG d'élargir l'accessibilité au relogement étatique aux familles sans statut légal de résidence, ce qui permet à toutes les familles affectées de choisir une option de relogement. Malgré la volonté du projet THLG de traiter tous les foyers affectés sur une base plus égalitaire,

l'effet discriminatoire du statut de résidence se fait toujours ressentir. En effet, il conditionne le montant de compensation et, par conséquent, réduit les familles qui reçoivent peu de compensation (et qui sont souvent les familles pauvres) à des choix moins désirables.

La politique de privilégier le relogement étatique du projet THLG suscite une autre remarque. Pour assurer que les compensations soient utilisées aux fins de relogement, il tente de restreindre l'option de l'auto-relogement et, involontairement, de mener en quelque sorte une campagne contre l'auto-relogement sans tenir compte que cette option s'affiche comme solution faisable pour plusieurs familles. D'ailleurs, si le projet THLG encourage les habitants à rester sur les sites aménagés pour le relogement, il n'est pas en mesure de fournir adéquatement tous les types de logements pour répondre aux demandes diverses. Alors que l'achat d'un appartement avait reçu la faveur de la grande majorité des foyers à reloger, le nombre d'unités construites s'annonçait insuffisant. Un tirage au sort a été organisé pour aider à régler ce problème. Cependant, son résultat a causé tout un émoi, surtout chez les familles qui n'ont pas réussi à décrocher une place.

Concernant la politique de création de l'emploi pour les personnes relogées, on retrouve le modèle « classique » de construction d'un marché pour chaque site de relogement (la zone aménagée du quartier THLG et le site de Bình Hưng Hòa). Il est à surveiller si ces installations réussiront à jouer leur rôle de générateur de revenus pour les personnes relogées.

Sur la réalisation du projet, le retard impensable des opérations a sans doute produit des effets désavantageux à l'atmosphère du projet. Les délais répétés et la durée de l'attente ont causé une frustration qui régnait dans l'ensemble des familles touchées par le projet, pour qui il devenait difficile de planifier la période post-relogement. Face à la demande d'information de la population, les réponses du projet THLG ne semblaient toujours pas satisfaisantes. Le manque d'information laisse les habitants dans l'incertitude, d'autant qu'il les amène à remettre en question la politique de concertation que prône le projet.

En guise de recommandations

Bien que le but final de la recherche soit de déterminer quel type de relogement peut répondre mieux aux aspirations des populations pauvres, nous sommes consciente qu'il est impossible de parvenir à une solution parfaite qui satisfait toutes les aspirations individuelles. D'abord, force est de constater que les options possibles de relogement sont parfois limitées par des difficultés multiples : manque de financement, non-disponibilité des terrains, contraintes physiques du site, grand nombre de personnes à reloger, etc. Du côté des habitants, leurs opinions divergentes sur les modes de relogement montrent une certaine difficulté à prendre une décision bien adaptée à leurs besoins et leurs moyens. Pour les chercheurs et les professionnels, cette situation mène à de nombreuses recommandations divergentes, voire contradictoires. Prenons un exemple. Si de nombreux auteurs proposent de limiter au maximum la distance de relogement, dans une métropole dense comme HCMV, où les terrains disponibles sont rares, seule l'alternative de construction en hauteur permet de fournir un bon nombre d'unités de logement. Dans l'autre sens, les critiques envers ce mode de relogement ne se font pas rares, les immeubles collectifs ne correspondant pas à la logique évolutive et multi-fonctionnelle de l'habitat pour les pauvres. De plus, ils sont coûteux et entraînent des changements importants du mode de vie des habitants. Une solution de compromis est parfois difficile à atteindre.

Les propositions que nous formulons ici sont basées sur les résultats de notre enquête ainsi que sur nos observations sur place. Elles portent notamment à la discussion sur les ajustements nécessaires aux prochaines étapes du projet THLG et sur l'ensemble des opérations de relogement dans le contexte de HCMV.

1. Amélioration de la mise en œuvre de l'approche participative :

L'approche participative s'affiche comme un des points forts du projet THLG. Mise à part la présence régulière des travailleurs sociaux sur le site, le projet THLG mise sur le renforcement de la dynamique communautaire par l'organisation de groupes d'épargne-crédit et de séances de consultation, où les

habitants ont l'occasion de donner les recommandations au plan de construction des immeubles collectifs. Toutefois, de notre point de vue, ces participations n'ont pas encore atteint le niveau de la prise de décision et demeurent des activités organisées « du haut » plutôt qu'une prise de conscience et un engagement à partir « du bas ». Là encore, la bonne volonté des autorités publiques est indéniable mais le processus de participation mis en œuvre n'a pas provoqué les résultats espérés jusqu'ici.

À notre avis, une dynamique participative nouvelle devrait inciter à une participation plus volontaire, plus créative des habitants. Les stratégies participatives efficaces doivent offrir aux tous les membres de la communauté l'occasion de s'exprimer et de protéger l'intérêt de leur communauté, dans leur propre vision (C. Bryant, 1995). De nombreuses études ont mis en évidence le rôle des leaders locaux, qui sont capables de stimuler l'intérêt commun et mobiliser les ressources locales. Il est à noter que les représentants des autorités locales ne reflètent pas forcément les structures de pouvoir de la collectivité. Dans ce sens, développer le véritable leadership local et transférer les responsabilités aux groupes communautaires sont indispensables pour la réussite de l'approche participative.

2. Amélioration des mesures de relogement

Les modalités de relogement, étant des mesures de lutte contre l'habitat précaire et d'amélioration des conditions de vie des habitants, visent à fournir aux populations concernées un « logement convenable ». Ce type de logement doit être l'objet d'une définition claire de la part des deux parties. Autrement dit, concevoir les logements bien adaptés aux besoins et aux conditions socio-économiques de la famille ne peut se faire qu'avec l'approche réellement participative. C'est dans cette perspective que les propositions suivantes sont formulées :

- Adapter les standards de logement à celui des plus pauvres et donc réduire les coûts tout en respectant la qualité de la construction.

- Dans le cadre du projet THLG, où seul le quartier 11 offre la possibilité de relogement sur place, la longue distance de déplacement paraît inévitable dans la phase d'extension du projet. Dans ce cas, l'option de site et services sera plus préférable. Nous proposons toutefois la conception du trame d'accueil plus souple avec l'installation minimale des infrastructures de base (routes, égout, eau, électricité), ce qui permettrait de diminuer à la fois le coût d'installation pour le projet et les charges liées au logement pour les habitants. La mobilisation de la participation des habitants dès la phase de conception du site (y compris la détermination de la superficie de la parcelle et le choix de équipements intérieurs) s'inscrira dans la démarche de définir communément du type de logement adapté aux besoins des habitants.
- Assister au processus de construction, tout en respectant la décision de la collectivité sur le mode de production (auto-construction ou auto-production). Une formation spécialisée en construction pourrait aider les gens à trouver un emploi sur le lieu du projet même ou à utiliser les compétences acquises dans la construction de leur propre maison ou dans les travaux d'entraide.
- Dans la situation actuelle, où les projets une solution à moyen terme et conciliant plusieurs facteurs serait plus appropriée qu'une solution à long terme qui s'avérerait coûteuse en plus de créer des attentes importantes chez les habitants. Dans cet ordre d'idées, on pourrait envisager davantage l'option de laisser aux habitants le libre choix de leur nouveau lieu de résidence. Une telle solution mobiliserait davantage les initiatives et les ressources potentielles de la famille, et permettrait aux relogés de se réinstaller plus rapidement et de la façon la mieux adaptée à leurs moyens. Toutefois, pour assurer un auto-relogement moins risqué, une structure municipale qui prendra en charge l'assistance aux foyers auto-relogés (informations, soutien juridique) et le suivi doit être mise en place.

3. *Réitération de l'approche de développement durable*

Enfin, sans avoir l'intention d'entrer dans les détails du débat sur les objectifs du développement durable, nous tenons à rappeler que la recherche de cohérence entre les objectifs économiques, sociaux et écologiques doit être le fondement de toutes les actions. En d'autres termes, les actions d'amélioration du cadre de vie des quartiers précaires impliquent l'élaboration des stratégies qui sont *acceptables sur le plan socio-culturel, compatibles avec l'environnement naturel et réalisables sur le plan économique* (C. Bryant, 1995). Concernant le projet THLG, il s'agit de :

- Sur le plan social : Assurer les compensations équitables et l'accès égal au logement pour toutes les familles concernées. Améliorer le processus participatif pour permettre aux habitants de prendre part efficacement dans le développement de leur milieu.
- Sur le plan économique : Adapter le logement à la capacité financière des populations concernées et, en même temps, diminuer le coût du projet de relogement. Limiter les impacts du déménagement sur leurs revenus et, dans la mesure du possible, leur permettre de bénéficier économiquement les résultats de l'opération d'aménagement.
- Sur le plan environnemental : Assurer un cadre de vie salubre et le bon fonctionnement des équipements techniques. Redonner au réseau fluvial ses fonctions initiales. Préserver les ressources en eau et, en général, un environnement sain, pour le développement harmonieux de toute la ville.

Finalement, il est à noter qu'une priorité absolue accordée à la solution des problèmes urbains sur l'échelle locale peut nous mener à oublier que des politiques de développement national, telles que la réduction de la pauvreté, la lutte contre l'exode rural par l'aménagement des campagnes et la modernisation des villes secondaires, font partie des solutions, d'autant plus qu'elles combattent le problème à sa source. Les avenues de recherche se poursuivent, dans une perspective de durabilité et dans le respect du droit au logement pour tous.

Bibliographie

ADB, 1998, Handbook on resettlement – a guide to good practice, Asian Development Bank, Manila

ANGOTTI Thomas, 1993, *Metropolis 2000 – planning, poverty and politics*, Routledge, London & New York

ARROW Kenneth, 1974, *Choix collectif et préférences individuelles*, titre original “*Social choice and individual values*”, 2nd édition (1963), traduction française du Groupe de traductions économiques de l’Université de Montpellier (TRADECOM), Calmann-Lévy, Paris.

BANNON Michael, BOURNE Larry Stuart, SINCLAIR Robert, 1991, *Urbanization and urban development – Recent trends in global context*, Service Industries Research Centre, Department of Regional and Urban Planning, University College Dublin, for IGU Commission on urban systems and urban development

BANQUE MONDIALE, 1994, *Logements : permettre aux marchés de fonctionner*, Document de politique générale, Washington DC.

BASSAND Michel et al., 2000, *Métropolisation, crise écologique et développement durable – L’eau et l’habitat précaire à Ho Chi Minh Ville*, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne.

BASSAND Michel, 1997, *Métropolisation et inégalités sociales*, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne.

BATTEAU Pierre, JACQUET-LAGREZE Emile, MONJARDET Bernard (ed.), 1981, *Analyse et agrégation des préférences dans les sciences sociales, économiques et de gestion*, Economica, Paris.

BEAUD Valéry, 2004, *Évaluation du risque écotoxicologique du canal Tan Hoa – Lo Gom*, Travail de diplôme, sous la direction de Prof. Joseph Tarradellas, Section des Sciences et Ingénierie de l’Environnement, EPFL (Suisse)

BERREWAERTS Marcel, 1970, *La lutte contre les taudis*, mémoire de licence en Sciences Commerciales et Financières, Institut Catholique des Hautes Études Commerciales, Belgique.

BLARY Réjane, KOBO Pierre-Claver, YAPI-DIAHOU Alphonse, BERGERON Richard (éd.), 1995, *Gestion des quartiers précaires, à la recherche d'alternatives d'aménagement pour les exclus de la ville*, Economica, Paris.

BOLAY J.-C., CARTOUX S., CUNHA A., THAI THI NGOC DU, BASSAND M., 1997, *Sustainable Development and Urban Growth: Precarious Habitat and Water Management in HCMC, Vietnam*. In Habitat International, vol. 21, n° 2, pp. 185-197.

BRYANT Christopher R., 1995, *Travailler ensemble : la participation, la coopération et le partenariat – L'analyse pour une communauté durable*, Cahier 1, Stratec Communications Inc., Hudson, Québec.

BRYMAN Alan, CRAMER Ducan, 1990, *Quantitative data for social scientists*, Routledge, London & New York.

CARTOUX Sophie, (non daté), *Le logement à Ho Chi Minh Ville*, rapport interne d'ENDA-Viet Nam

CASTELLS Manuel, 1977, *La question urbaine*, F. Maspero, Paris

CENTER FOR POVERTY AND ECONOMIC RESEARCH, 2002, *Socio-economic survey – Feasibility study for THLG sanitation and urban upgrading project*, University of Social Sciences and Humanities of Ho Chi Minh City, 07/2002

CERNEA Michael, 1988, *Involuntary resettlement in development projects: policy guidelines in World Bank – financed projects*, World Bank technical paper No 80, Washington D.C.

CERNEA Michael, 1993, *The urban environment and population relocation*, World Bank discussion paper, Washington DC

CERNEA, Michael (ed.), 1999, *The Economics of Involuntary Resettlement: questions and challenges*, Series Directions in development, World Bank, Washington DC.

- CHALINE Claude, 1980, *La dynamique urbaine*, Presses universitaires de France, Paris.
- CHOAY Françoise, MERLIN Pierre, 1996, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Presses universitaires de France, Paris.
- CHOSSUDOVSKY Michel, 1998, *La mondialisation de la pauvreté*, Ecosociété, Montréal.
- CLAVAL Paul, 1981, *La logique des villes : essai d'urbanologie*, Litec, Paris
- CLAYTON RESEARCH ASSOCIATED Ltd., 1994, *Les choix de logement des immigrants 1986*, rédigé pour Société canadienne d'hypothèques et de logements, Ottawa.
- CLEMENT Pierre, CLEMENT-CHARPENTIER Sophie, GOLDBLUM Charles (éd.), 1995, *Cités d'Asie*, Éditions Parenthèses, Marseille
- CLOSSET Alexandre, 1995, *L'initiative populaire et l'amélioration des conditions dans les bidonvilles de Ho Chi Minh Ville*, Rapport de stage STS, Ingénieurs du Monde, École Polytechnique Fédérale de Lausanne.
- COIT Katharine, 1998, *Housing policy and slum upgrading in Ho Chi Minh City*, in Habitat International, Vol. 22, No 3, pp 273-280
- COLSON Elizabeth, 1971, *The social consequences of resettlement; the impact of the Kariba resettlement upon the Gwembe Tonga*, Manchester University Press.
- COULOMB René, 1996, *Pauvreté urbaine et autogestion communautaire à Mexico. Stratégie de survie ou démocratisation de la gestion urbaine ?*, Communication au séminaire de Gestion urbaine dans les pays en Développement, Université de Montréal.
- DA CUNHA Antonio, NGO THANH Loan, WUST Sébastien, 2000, *Habitat moderne et espace de vie : évaluation de la qualité de l'habitat*, dans M. Bassand et al., Métropolisation, crise écologique et développement durable – L'eau et l'habitat précaire à Ho Chi Minh Ville, pp. 239-266
- DE KONINCK Rodolphe, 2005, *L'Asie du Sud-Est*, Masson, Paris.
- DELER Jean-Paul, LE BRIS Émile, SCHNEIER Graciela (éd), 1998, *Les métropoles du Sud au risque de la culture planétaire*, Karthala, Paris.

- DESAI Vandana, POTTER Robert (ed.), 2002, *The companion to development studies*, Arnold, London
- DOVERT Stéphane, De TRÉGLODÉ Benoît (éd.), 2004, *Viet Nam contemporain*, Les Indes savantes, Paris; Institut de recherche sur l'Asie du Sud Est contemporaine, Bangkok.
- DRAKAKIS-SMITH David, 2000, *Third World Cities*, Routledge, London & New York
- DRAKAKIS-SMITH David (ed.), 1986, *Urbanisation in the developing world*, Croom Helm, London
- DRAKAKIS-SMITH David, 1981, *Urbanisation, housing and the development process*, Croom Helm, London
- DRAKAKIS-SMITH David, DIXON Charles, 1997, *Sustainable urbanization in Vietnam*, in *Geoforum*, vol. 28, No. 1, pp. 21 – 38.
- DRUMMOND Lisa , 2000, *Street scenes: Practices of public and private space in urban Vietnam*, in *Urban Studies*, vol. 37, No. 12, pp. 2377-2391
- DƯ Phước Tân, 1998, *Housing status on the main Tan Hoa Lo Gom canal in district 6, Ho Chi Minh City (50m from canal bank) – quick assessment*, November 1998
- DURAND-LASSERVE Alain, 1986, *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde : accès au sol et au logement*, L'Harmattan, Paris.
- ENDA Tiers Monde, *L'environnement urbain au Sud*, CD-ROM, 1999
- EVICITION WATCH ASIA, 1997, *Forced evictions and housing right abuses in Asia*, Second Report 1996 – 1997
- FISHBURN Peter C., 1973, *The theory of social choice*, Princeton University Press, Princeton.
- FISHBURN Peter C., 1977, *Models of individual preference and choice*, Synthese, Volume 36, pp. 287-314
- FONTAN Jean-Marc, KLEIN Juan-Luis, TREMBLAY Diane-Gabrielle (éd.), 1999, *Entre la métropolisation et le village global*, Presses de l'Université du Québec.

GINSBURG Norton, KOPPEL Bruce, McGEE T.G., 1991, *The extended metropolis*, University of Hawaii Press, Honolulu.

GOLBLUM Charles, 1987, *Métropoles de l'Asie du Sud-Est : Stratégies urbaines et politiques du logement*, L'harmattan, Paris.

GOLBLUM Charles, 1994, *Les politiques incitatives dans le domaine de l'habitat en Asie du Sud-Est*, Direction de l'Habitat et de la Construction (France), Lettre de commande D.H.C No. 93.33.03, Rapport final.

GOSLING Peter (ed.), 1979, *Population resettlement in the Mekong river basin*, University of North Carolina at Chapel Hill.

GRANOTIER Bernard, 1980, *La planète des bidonvilles – Perspectives de l'explosion urbaine dans le Tiers Monde*, Éditions du Seuil, Paris.

GUAY Jean-H., 1991, *Sciences humaines et méthodes quantitatives*, Beauchemin, Laval.

HUONG HA, TAI-CHEE WONG, 1999, *Economic reform and the new Master Plan of Ho Chi Minh City*, in *GeoJournal* vol.49, pp. 301-309

HUQUE Ashraf, 1982, *The mythe of self-help housing*, Williamssons Offsettryck AB, Stockholm.

JONES Russel, 2002, *Méthodes de recherche en sciences humaines*, De Boeck Université, Bruxelles, 2000.

KENDALL Maurice G., 1955, *Rank Correlation Methods*, 2nd edition, Hafner Publishing, New York.

KOVACS Zoltan, 2000, *Cities from state-socialism to global capitalism: an introduction*, in *GeoJournal* vol.49, N° 1.

LANGLET QUACH Thanh Tam, 1993, *Le phénomène urbain dans le Vietnam traditionnel*, dans *Les Cahiers d'Outre-mer*, No. 184, octobre – décembre 1993.

LAQUIAN Aprodicio A. (1984), *Le logement élémentaire : viabilisation et habitat dans les pays en développement*, CRDI, Ottawa.

- LAVIGNE Marie, 1999, *Économie du Vietnam*, L'Harmattan, Paris
- LEAF Michael, 1999, *Vietnam's urban edge*, in *Third World Planning Review*, vol. 21, No. 3
- LEGRAND Benoît, 2001, *Review of experience of urban upgrading and strengthening local capacity for community-directed development projects in HCMC and the Asian region*, World Bank Progress Report, Ho Chi Minh City.
- LEMELIN André, POLÈSE Mario, 1995, *Développement économique, urbanisation et concentration urbaine : essai de synthèse*, dans M. Polèse et J. Wolfe, *L'urbanisation des pays en développement*, Économica, Paris.
- LERESCHE Jean-Philippe, JOYE Dominique et BASSAND Michel, 1995, *Métropolisations – Interdépendances mondiales et implications lémaniques*, Éditions Georg, Genève.
- LETCHIMY Serge, 1992, *De l'habitat précaire à la ville : l'exemple martiniquais*, L'Harmattan, Paris.
- LO Fu-Chen, YEUNG Yue-Man (ed.), 1998, *Globalization and the world of large cities*, United Nations Press, Tokyo, New York et Paris.
- MAROIS Claude, GUMUCHIAN Hervé, 2000, *Initiation à la recherche en géographie : aménagement, développement territorial, environnement*, Presses de l'Université de Montréal, Montréal.
- MARTINEAU Georges, 1990, *Statistique non-paramétrique appliquée aux sciences humaines*, Éditions sciences et culture, Montréal.
- METZGER Roger, 2002, *Low-cost housing in Viet Nam – Core housing in Binh Hung Hoa, District Binh Chanh, Ho Chi Minh City, a resettlement option for people living on the Tan Hoa Lo Gom canal*, Travail de Diplôme en Architecture, École Polytechnique Fédérale de Lausanne.
- McGEE Terry, 1995, *The urban future of Vietnam*, in *Third World Planning Review*, vol. 17, No. 3, pp 253 – 277

MINISTÈRE DE LA COOPERATION DE LA FRANCE et ISTED, 1998, *L'urbanisation des pays en développement*, Paris.

MORICONI-EBRARD François, 1993, *L'urbanisation du monde depuis 1950*, Anthropos, Paris.

NATIONS UNIES, *Le rôle du logement dans la vie sociale – Rapport d'un séminaire interrégional sur les aspects sociaux de l'habitation*, Département des affaires économiques et sociales, New York, 1979

NGO THANH Loan, 2002, *Réaménagement des quartiers précaire à Hô Chi Minh Ville et relogement de leurs habitants*, présenté au Colloque de l'ACFAS 2002 : Villes en développement d'Asie, d'Afrique et des Caraïbes, Université Laval, Québec

NGO THANH Loan, 2005, *Habitat précaire dans les villes en développement: éviction ou réhabilitation?*, communication à la 4th Conference of Critical Geography, Mexico City, Janvier 2005.

NGUYEN Quang Vinh, LEAF Micheal, 1996, *City Life in the Village of Ghosts: A Case Study of Popular Housing in Ho Chi Minh City, Vietnam*, in *Habitat International*, vol. 20, No. 2, pp. 175 - 190

NIEBANCK Paul, 1968, *Relocation in urban planning: from obstacle to opportunity*, University of Pennsylvania Press, Philadelphia.

PAILLÉ Pierre, MUCCHIELLI Alez, 2003, *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*, Armand Colin, Paris.

PARENTEAU René (éd.), 1997, *Habitat et environnement urbain au Vietnam*, Karthala (Paris) et CRDI (Ottawa)

PAULET Jean-Pierre (éd.), 2000, *Les très grandes villes dans le monde*, Édition CNED-SEDES.

PAULET Jean-Pierre, 2000, *Géographie urbaine*, Armand Colin, Paris.

PAYNE Geoffrey, 2002, *Secure Tenure for urban poor*, presented at Round Table seminar organised by Cities Alliance, Washington DC, 23 May 2002

PELLETIER Jean, DELFANTE Charles, 2000, *Villes et urbanisme dans le monde*, Armand Colin, Paris.

PEOPLE'S COMMITTEE & BADC, 1999, *Analysis results for the definition of PMU 415 pilot project*, March 1999

PHAM Kim Phuong et al., 1997, *Contamination by PCB, DDT and heavy metals in sediments of Ho Chi Minh city's canals, Vietnam*, Rapport interne du Projet DOSTE-EPFL

PHAM Van Trinh, PARENTEAU René, 1991, *Housing and urban development policies in Vietnam*, in *Habitat International*, vol. 15, No. 4, pp. 153-169

PMU 415, 2000, *Description of the relocation and urban pilot projects*, May 2000

POLÈSE Mario, WOLFE Jeanne, 1995, *L'urbanisation des pays en développement*, Économica, Paris.

QUIVY Raymond, VAN CAMPENHOUDT Luc, 1998, *Manuel de recherche en sciences sociales*, Dunod, Paris.

RAPOPORT Amos, 1969, *House form and culture*, Prentice-Hall of Canada, Toronto.

RAPOPORT Amos, 1977, *Human aspect of urban form*, Pergamon Press, Toronto.

RENARD Nicolas, 1999, *Financement et accessibilité des logements pour les familles à faibles revenus*, Enda Viet Nam.

SACHS Ignacy, 1987, *L'urbanisation dans le monde*, Problèmes politiques et sociaux No. 572, La Documentation française.

SASSEN Sakia, 1994, *Cities in a world economy*, Pin Forge Press, Thousand Oaks.

SAYEGH Kamal, 1987, *Housing - A multidisciplinary dictionary*, Academy Book, Ottawa.

SHELLING Thomas C., 1980, *La tyrannie des petites décisions*, traduit de "Micromotives and Macrobehavior (1978)" par Anne Rivière, Presses Universitaires de France, Paris.

SIT V. F. S., 1996, *Mega-City, Extended Metropolitan Region, Desakota, Exo-Urbanization: An Introduction*, Asian Geographer, vol. 15, no.1-2, pp.1-14.

TAGGART James W. H., 1993, *Retour aux sources : le rôle du mode d'occupation dans la collectivité et le développement durable*, Centre d'Études prospectives sur l'habitation et le cadre de vie, Ottawa.

THAI Thi Ngoc Du, PHAM GIA Tran et NGO THANH Loan, 1993, *Dégradation de la vie urbaine et problèmes de santé de la population citadine à HCMV*, dans Les Cahiers d'Outre-mer, No 184.

TIPPLE A. Graham, WILLIS G. Kenneth, *Housing the poor in the developing world*, Routledge, London and New York, 1991

TROIN Jean-François, 2000, *Les métropoles du Sud*, Collection Carrefour de Géographie, Ellipses, Paris

TURNER John, 1979, *Le logement est votre affaire*, traduit de *Housing by people* (1976) par Maud Sissung, Seuil, Paris.

UN-Habitat, 1982, *Survey of slum and squatter settlements*, Tycooly International Pub., Dublin

UN-Habitat, 2001, *Cities in the globalizing world*, Earthscan Publications, London.

UN-Habitat, 2003, *Challenge of slums – Global report on human settlements 2003*, Earthscan, London.

VAN VLIET Williem, HUTTMAN Elizabeth and FAVA Sylvia (ed.), 1985, *Housing needs and policy approaches: trends in thirteen countries*, Duke University Press, Durham.

VELTZ Pierre, 1994, *Les ressorts de la métropolisation*, dans Le Débat, No 80, mai-août 1994

VILLES EN TRANSITION – Viet Nam, 2002, *Analysis of low-cost housing standards in Ho Chi Minh City*, Rapport remis à la PMU- Vietnam Urban Upgrading Programme et Le Bureau d'Architecte en chef de Ho Chi Minh Ville, Novembre 2002.

VIRATKAPAN V. et PERERA R., 2006, *Slum relocation projects in Bangkok: what has contributed to their success or failure?*, Habitat International Vol. 30 (2006), pp.157-174

VU Tu Lap, TAILLARD Christian, 1994, *Atlas du Viet Nam*, Reclus – La Documentation française, Montpellier

WARD Peter (ed.), 1982, *Self-help housing – a critique*, Mansell Publishing Ltd, London

WUST Sébastien, 2001, *Métropolisation, habitat précaire et relogement forcé: entre phénomènes d'exclusion et tactiques populaires d'intégration - le cas du canal Nhieu Loc Thi Nghe à HCMV*, Thèse de doctorat, École Polytechnique Fédérale de Lausanne.

YEH Stephen H.K., LAQUIAN A.A., 1979, *Housing Asia's millions: Problems, policies and prospects for low-cost housing in Southeast Asia*, International Development Research Center, Ottawa.

YOUTH FOR UNITY AND VOLUNTARY ACTION (Bombay, India), 1999, *Our home is a slum: an exploration of a community and local government collaboration in a tenant's struggle to establish legal residency in Janata squatters colony*, United Nations Research Institute for Social Development, Geneva.

REFERENCES EN VIETNAMIEN

BAN CHỈ ĐẠO TỔNG ĐIỀU TRA DÂN SỐ VÀ NHÀ Ở TP. HCM, Dân số TP. Hồ Chí Minh, kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở ngày 01/04/1999, Tháng 06/2000

BINNIE BLACK & VEACH Int'l., Nghiên cứu tiền khả thi dự án làm sạch kênh Tân Hóa Lò Gốm, 2002

BỘ XÂY DỰNG, *Quy hoạch các đô thị Việt Nam (tập 1)*, NXB Xây Dựng, Hà Nội, 1999

BỘ XÂY DỰNG, Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020, Hà Nội, 1999

BỘ XÂY DỰNG, UBND TP. HCM, Hội thảo quốc gia về tài chính nhà ở trên cơ sở cộng đồng, Thành phố Hồ Chí Minh, 15-17/2/1995

CHI CỤC THỐNG KÊ TP. HỒ CHÍ MINH, Niên giám thống kê TP. Hồ Chí Minh các năm 1996, 1997, 1998, 1999, 2002

DƯ PHƯỚC TÂN, PHAN VĂN KHIẾT, Khảo sát các hoạt động kinh tế dọc kênh Tân Hóa Lò Gốm (phạm vi 40-50 m cách bờ), PMU 415, Thành phố Hồ Chí Minh, 12/1998

HIỆP HỘI XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG TP. HỒ CHÍ MINH, *Quy hoạch phát triển Thành phố Hồ Chí Minh và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam*, Chuyên san Tạp chí Người Xây Dựng, số kỷ niệm 300 năm TP. Hồ Chí Minh

NGÂN HÀNG THẾ GIỚI, UNCHS, Khối liên minh các thành phố tiến tới các thành phố không còn nhà ổ chuột, Tóm tắt các cuộc họp thường niên, 1999

NGÔ THANH LOAN, *Chính sách tái định cư đối với dân nghèo tại Thành phố Hồ Chí Minh*, Báo cáo Khoa học, Toyota Foundation – Trường ĐH Khoa học Xã hội và Nhân văn TPHCM, 2001

NGÔ THANH LOAN, *Sự tham gia của người dân vào việc quản lý đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh*, Tạp chí Khoa học Xã Hội và Nhân văn TP. Hồ Chí Minh, Trường Đại Học Khoa học Xã hội và Nhân Văn TP. HCM, 2002

NGÔ THANH LOAN, Vấn đề tái định cư trong các dự án cải tạo đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh – trường hợp dự án Tân Hóa Lò Gốm, Tạp chí Khoa học Xã Hội và Nhân văn TP. Hồ Chí Minh, Trường Đại Học Khoa học Xã hội và Nhân Văn TP. HCM, 2004

NGUYỄN TIẾN DỸ (chủ biên), *Qui hoạch các đô thị Việt Nam và những dự án phát triển đến sau năm 2000*, NXB Thống Kê và Tạp chí Kinh tế và Dự báo – Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Hà Nội, 1997

NHÓM CÔNG TÁC CÁC CHUYÊN GIA CHÍNH PHỦ – CÁC NHÀ TÀI TRỢ – TỔ CHỨC PHI CHÍNH PHỦ, *Việt Nam tấn công nghèo đói*, Báo cáo Phát triển của Việt Nam năm 2000 tại Hội nghị các nhà tài trợ cho Việt Nam, tháng 12/1999

TẠP CHÍ XÃ HỘI HỌC, *Chuyên đề về nhà ở và môi trường của người nghèo đô thị*, Viện Xã hội học, Trung Tâm Khoa học xã hội và nhân văn quốc gia, Hà Nội, 1994

THÁI THỊ NGỌC DƯ, PHẠM GIA TRẦN, Mong muốn của người dân về vấn đề di dời tái định cư trong dự án làm sạch kênh Tân Hóa – Lò Gốm: kết quả phỏng vấn sâu, Tập San Khoa Học Xã Hội và Nhân Văn, Trường Đại Học Khoa học Xã hội và Nhân Văn TP. HCM, 12/1999

THÁI THỊ NGỌC DƯ, TRƯƠNG THỊ KIM CHUYỀN, NGÔ THANH LOAN, *Điều kiện và làm việc củ phụ nữ trong các khu cư trú nghèo tại thành phố Hồ Chí Minh*, Trường Đại học Mở Bán công TP Hồ Chí Minh, 1995

TỔNG CỤC THỐNG KÊ VIỆT NAM, Recensement de la population et du logement 1999

TRẦN NGỌC HIỀN, TRẦN VĂN CHỮ, Đô thị hóa và chính sách phát triển đô thị trong công nghiệp hóa, hiện đại hóa ở Việt Nam, NXB Chính Trị Quốc Gia, Hà Nội, 1998

TRỊNH DUY LUÂN, MICHEAL LEAF (chủ biên), *Vấn đề nhà ở đô thị trong nền kinh tế thị trường của thế giới thứ ba*, NXB Khoa Học Xã Hội, Hà Nội, 1996

TRỊNH DUY LUÂN, NGUYỄN QUANG VINH, *Tác động kinh tế – xã hội của đổi mới trong lĩnh vực nhà ở đô thị*, NXB Khoa Học Xã Hội, Hà Nội, 1998

TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU ĐÔNG NAM Á, *Đô thị hóa tại Việt Nam và Đông Nam Á*, NXB Thành phố Hồ Chí Minh, 1996

RESSOURCES ÉLECTRONIQUES

AusAID, Urbanization in Asia - Lessons learned and innovative responses, 1997
(http://www.ausaid.gov.au/publications/pdf/urban_asia.pdf)

AusAID, Vietnam poverty analysis, 2002
(www.ausaid.gov.au/publications/pdf/vietnam_poverty_analysis.pdf)

BANQUE MONDIALE, World development indicators 2002
(<http://publications.worldbank.org>)

BANQUE MONDIALE AU VIETNAM (www.worldbank.org.vn),

Vietnam Development Report 2001

- ❖ Vietnam - Towards a Comprehensive Approach to Development - An update on Partnership (2000)
- ❖ Ho Chi Minh City - A Participatory Poverty Assessment (1999)
- ❖ Selected Analytical Statistics

PNUD AU VIETNAM (www.undp.org.vn)

Viet Nam in ASEAN: Regional Integration Process and Challenges (2001)

Ha Noi: An Urban Profile (2000)

UNITED NATIONS POPULATION DIVISION, World Urbanization Prospect: the 2001 revision (www.un.org/esa/population/unpop.htm)

<http://www2.btcctb.org/thlg/>

<http://www.adb.org/documents/policies/>

<http://www.hochiminhcity.gov.vn>

<http://www.panos.co.uk>

Annexes

Annexe 1a : Questionnaire en vietnamien

Mã số

--	--	--	--

PHIẾU KHẢO SÁT VIỆC CHỌN LỰA PHƯƠNG THỨC TÁI ĐỊNH CƯ

Họ tên chủ hộ :

Họ tên người được phỏng vấn:

Quan hệ của người được phỏng vấn với chủ hộ:

Địa chỉ: số nhà đường :

Tổ dân phố : Khu phố :, P11- Q.6

(Lưu ý: Bảng câu hỏi này nhằm xin ý kiến của chủ hộ hoặc người chính thức đứng tên ký vào biên bản thỏa thuận đền bù)

I. CÁC ĐẶC ĐIỂM DÂN SỐ - XÃ HỘI:

A. Người được phỏng vấn

I.1. Tình trạng gia đình:

1. Độc thân
2. Có gia đình
3. Ly dị, ly thân
4. Góa

I.2. Tuổi:

I.3. Nghề nghiệp chính:

I.4. Làm việc cho ai:

1. Nhà nước
2. Công ty nước ngoài, liên doanh
3. Công ty, cơ sở tư nhân
4. Tiểu thương, tiểu chủ

5. Nghề tự do, cá thể
6. Làm công, công việc không ổn định
7. Nội trợ
8. Về hưu, mất sức, tàn tật
9. Thất nghiệp
10. Khác:

I. 5. Nơi làm việc:

1. Tại nhà
2. Nơi khác trong phường
3. Gần nơi ở hiện nay
4. Quận khác
5. Lưu động
6. Khác:

I.6. Trình độ học vấn

1. Không biết chữ
2. Biết đọc biết viết
3. Học hết cấp 1
4. Học hết cấp 2
5. Học hết cấp 3
6. Tốt nghiệp THPTN, dạy nghề
7. Tốt nghiệp đại học, cao đẳng
8. Khác :

I.7. Tổng số năm đi học:

B. Hộ được phỏng vấn:

I.8. a) Hiện có bao nhiêu người đang sống chung trong hộ (thường xuyên, ổn định ít nhất là 6 tháng tính đến thời điểm phỏng vấn) :người,

b) Thuộc máy bếp ăn:.....

I.9. Gia đình ông/ bà đến sống ở thành phố Hồ Chí Minh từ lúc nào:

I.10. Lý do chuyển đến TP.HCM:

I.11. Gia đình ông/ bà đến sống ở khu vực Tân Hóa - Lò Gốm từ lúc nào:

I.12. Lý do chuyển đến sống ở khu vực THLG này:

I.13. Gia đình ông/ bà thuộc diện cư trú nào (ghi rõ số thành viên theo từng trường hợp)

- a) Thường trú (KT1, KT2): người
- b) Tạm trú dài hạn (KT3) : người
- c) Tạm trú ngắn hạn (KT4) : người
- d) Không có giấy tờ: người
- e) Khác (ghi rõ) :

I.14. Chủ quyền của căn nhà:

- 1. Có giấy chủ quyền
- 2. Chưa có giấy chủ quyền
- 3. Không có chủ quyền (ghi rõ lý do:)
- 4. Nhà thuê của người khác
- 5. Khác :

I.15. Gia đình có ai tham gia các nhóm Tiết kiệm – Tín dụng do Dự án 415 hỗ trợ tại Phường 11- Q.6 không?

- 1. Có, mấy người:.....
- 2. Không (chuyển sang câu I.18)

I.16. Nếu có, số tiền tiết kiệm hiện có của tất cả thành viên của gia đình hiện đang gửi ở chương trình là: đồng

I.17. Bình quân tiền TK một ngày hiện đang góp ở các nhóm TK của cả gia đình ông/ bà là:/ngày (nếu người trả lời tính theo tháng hay tuần thì ĐTV chia ra, tính theo ngày)

I.18. Tự đánh giá mức sống của gia đình

1. Khá
2. Đủ sống
3. Nghèo
4. Rất nghèo

I.19. Tổng thu nhập của gia đình (đồng/tháng):/tháng

I.20. Theo ông/ bà dự tính, tất cả các thành viên của gia đình có thể để dành và cùng góp lại với nhau bình quân được bao nhiêu tiền một tháng để có nơi ở mới sau khi di dời (như để trả góp tiền mua nhà, mua đất, cất nhà, hay căn hộ chung cư, để trả bớt tiền vay mượn khi mua đất, vv...)?đồng/tháng

II. NHỮNG ƯU TIÊN TRONG VẤN ĐỀ TÁI ĐỊNH CƯ

II.21. Từ trước đến giờ Ông/ bà đã từng có ý định di dời theo chương trình “đất có hạ tầng cơ sở ở Bình Hưng Hoà” ?

1. Có
2. Có, nhưng tôi không thể vì:
3. Không, tôi không muốn vì:

(nếu trả lời là 1 hoặc 2 thì hỏi sang các câu kế tiếp, nếu trả lời « không » thì chuyển sang câu II. 26)

II.22. Đánh giá ưu điểm của việc chọn lô đất có hạ tầng ở BHH? (chọn 1 hoặc nhiều ý)

1. Trở thành người chủ hợp pháp của căn nhà
2. Được hỗ trợ về mặt tài chính (vay trả góp 10 năm)
3. Nhà trệt riêng biệt
4. Không phải leo cầu thang cao như chung cư
5. Dễ tìm việc làm (gần khu Công nghiệp)
6. Yên tĩnh, thoáng mát
7. Dễ sửa chữa, xây dựng thêm
8. Ổn định, không lo bị giải tỏa lần nữa
9. Không chung đụng ồn ào như ở chung cư
10. Có nhiều nhà hàng xóm cũng chọn BHH
11. Khác (ghi rõ):

II.23. Tại sao ông/ bà thích chương trình “đất có hạ tầng” hơn phương án mua nhà chung cư ? (có thể chọn 1 hoặc nhiều câu trả lời)

1. Vì tiền đền bù không đủ để trả căn hộ chung cư
2. Vì phương án “đất có hạ tầng” rẻ hơn căn hộ chung cư
3. Vì sống trên căn hộ chung cư ồn ào, có nhiều thứ quan hệ với những hộ khác
4. Vì phương án căn hộ chung cư không cho phép có thể nơi rộng hay sửa chữa
5. Vì lo ngại cho chất lượng của chung cư
6. Vì căn hộ chung cư gây khó khăn cho các hoạt động kinh tế
7. Vì ở chung cư phải leo lên lầu cao
8. Vì muốn ở nhà trệt có mặt tiền hướng ra đường
9. Vì không phải trả thêm nhiều chi phí phát sinh như tiền gửi xe, vệ sinh, bảo trì, v.v..
10. Vì lý do khác (ghi rõ):

II.24. Trong các lý do nêu ở II.23 trên, theo ông bà lý do nào quan trọng nhất (chọn 1 trong các số thứ tự trên):

II.25. Theo ông/ bà việc tái định cư tại khu đất có cơ sở hạ tầng BHH có thể có những bất tiện gì? (có thể chọn 1 hoặc nhiều câu trả lời)

1. Xa nơi ở cũ tại Phường 11, Q.6
2. Mất hoặc gián đoạn việc làm
3. Con cái phải chuyển trường hoặc đi học xa
4. Mất hoặc gián đoạn mối quan hệ bạn bè và láng giềng
5. Chi phí đi lại cao/ không có phương tiện đi lại
6. Bị ô nhiễm môi trường
7. Xa trung tâm TP, không tiện cho đi lại, làm ăn
8. Phải xài nước giếng khoan (không có nước máy hoặc có mà áp lực yếu)
9. Khác (ghi rõ)
10. Không có gì bất tiện

II.26. *(Câu hỏi này dành cho tất cả các hộ được phỏng vấn)* Từ trước đến giờ Ông/ bà đã từng có ý định mua nhà chung cư không?

1. Có (tiếp sang câu II.27)
2. Không, không thích vì
3. Không, vì không đủ điều kiện (nếu trả lời câu 2 hoặc 3 thì chuyển sang câu II.31)

II.27. Theo ông/ bà những ưu điểm của nhà chung cư là: (chọn 1 hoặc nhiều ý)

1. Trở thành người chủ hợp pháp của căn hộ
2. Được hỗ trợ về mặt tài chính (trả góp dài hạn)
3. Gần nơi ở cũ, gần bạn bè, hàng xóm cũ
4. Thuận tiện cho công việc làm
5. Con cái không phải chuyển trường
6. Không tốn tiền xây nhà
7. Không phải lo thủ tục xây & hợp thức hóa nhà
8. Duy trì được nhóm TKTD hiện có

9. Yên tĩnh, tiện nghi
10. Không lo bị ngập nước
11. Được ổn định lâu dài, không lo bị giải tỏa nữa
12. Khác:

II.28. Những khuyết điểm của nhà chung cư, nếu có (chọn 1 hoặc nhiều ý)

1. Không có chỗ cho công việc làm ăn, buôn bán
2. Không có hoặc mất khách
3. Mất hoặc gián đoạn mối quan hệ bạn bè và láng giềng
4. Phải trả góp nhiều và lâu dài tiền mua căn hộ
5. Phải trả nhiều chi phí phụ (sửa chữa, bảo trì, tiền vệ sinh, gửi xe,...)
6. Không an tâm về chất lượng/ vật liệu xây dựng
7. Phải lên xuống cầu thang (nếu không được chọn căn hộ tầng trệt)
8. Phải chung đụng, ồn ào, có nhiều thứ dính líu với các hộ khác
9. Khác:
10. Không có gì bất tiện.

II.29. Nếu Ông/ Bà muốn ở chung cư, theo Ông Bà khi phân phối các căn hộ tầng trệt, nên căn cứ vào những yếu tố nào? (chọn 1 đến 3 ý trong số các ý dưới đây và xếp theo thứ tự ưu tiên)

Ưu tiên 1: _____ Ưu tiên 2 : _____ Ưu tiên 3 : _____ (ghi số của câu trả lời vào đây)

1. Hộ có số tiền đền bù đất và nhà ở nhiều (vì số tiền này thể hiện giá trị nhà đất lớn và thường có tính hợp pháp hợp lệ)
2. Hộ có nhà đất thuộc diện hợp pháp, hợp pháp
3. Hộ có hộ khẩu thường trú KT1
4. Hộ sinh sống lâu dài tại đây
5. Hộ thuộc diện gia đình chính sách: thương binh, liệt sĩ, có công trong các cuộc kháng chiến, anh hùng lao động, chiến sĩ thi đua
6. Gia đình có người thương tật, khuyết tật, già yếu
7. Khác (xin ghi rõ):

II. 30. (Câu hỏi mở, dành cho tất cả các hộ có lựa chọn khác nhau)

Xin ông/ bà đóng góp ý kiến với Hội đồng đền bù và phân phối nhà:

- a) Sau khi tổng hợp các ý kiến đề nghị của các hộ được phỏng vấn, HĐĐB nên *làm cách nào để xét duyệt hộ nào được tham gia bốc thăm chọn căn hộ theo tầng trệt hoặc tầng lầu?*

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

- b) Theo Ông/ bà *cách phân phối căn hộ theo các tầng khác nhau, với diện tích khác nhau nên thực hiện như thế nào?*

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

II.31. (Câu hỏi này dành cho tất cả các hộ được phỏng vấn) Ông/bà đã từng có ý định tự lo tái định cư không?

1. Có (tiếp sang câu II.32)
2. Không, không muốn vì
3. Không, vì không đủ điều kiện (nếu trả lời câu 2 hoặc 3 thì chuyển sang câu II.37)

II.32. Dựa trên khả năng kinh tế của gia đình và có ý định hoặc đã đưa đơn xin nhận tiền mặt, ông/ bà có kế hoạch gì cho gia đình (chỉ chọn 1 ý):

1. Mua một mảnh đất chưa có ha tầng cơ sở để tư xây căn nhà mới

2. Mua một mảnh đất có hạ tầng đầy đủ cùng với 1 căn nhà đơn giản (bao gồm: 1 phòng ở, bếp và nhà vệ sinh) để gia đình ở tạm trong thời gian đầu, sau đó có thể tự nới rộng căn nhà bằng cách xây thêm các phòng khác.
3. Mua một mảnh đất có hạ tầng đầy đủ cùng với 1 căn nhà được xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm: căn nhà 1 trệt + 1 lầu có bếp và nhà vệ sinh)
4. Mua miếng đất nhỏ để đó, khi nào có tiền sẽ cất nhà sau, trước hết ở nhờ nhà ai đó hoặc thuê nhà để ở
5. Thuê 1 căn nhà nhỏ để ở
6. Thuê 1 vài phòng để ở
7. Về ở với gia đình, bà con, không định mua đất hay mua nhà, lấy tiền dần bù làm vốn làm ăn
8. Dùng tiền dần bù trả nợ trước, chỗ ở tính sau
9. Chưa có kế hoạch gì, cứ nhận tiền mặt trước, mọi việc tính sau
10. Khác :

II.33. Khi chọn phương án tự mua đất hoặc mua nhà, Ông/ bà có quan tâm tìm hiểu đến tính hợp pháp, hợp lệ hoặc ổn định về quy hoạch dân cư theo quy định của nhà nước không?

1. Có quan tâm đến nhà đất có *hợp thức hoá, hợp lệ, không tranh chấp, không thuộc diện quy hoạch giải tỏa*
2. Chỉ quan tâm đến việc nhà có *giấy tờ hợp lệ* hay không, *không quan tâm đến chuyện quy hoạch giải tỏa*
3. Có quan tâm xem nhà đất định mua có thuộc *quy hoạch khu dân cư ổn định* hay không, *nhưng không quan tâm đến việc nhà đất có giấy tờ hợp lệ hay không*
4. *Không quan tâm gì đến việc nhà đất có hợp thức hoá, hợp lệ, không tranh chấp* hoặc có *thuộc khu vực bị giải tỏa hay không, miễn rẻ, vừa với túi tiền là được*

II.34. Dựa trên khả năng tài chính của gia đình (tính cả số tiền đền bù của Nhà nước), ông/ bà sẽ chọn mua loại diện tích nhà/ đất nào dưới đây:

1. $4\text{m} \times 8\text{m} = 32\text{m}^2$
2. $4\text{m} \times 10\text{m} = 40\text{m}^2$
3. $4\text{m} \times 12\text{m} = 48\text{m}^2$
4. khác: _____ m x _____ m = _____ m²

II.35. Đánh giá ưu điểm của việc tự mua nhà mới hoặc tự mua đất cất nhà (*chọn 1 hoặc nhiều ý*)

1. Trở thành người chủ hợp pháp của căn nhà
2. Phù hợp với khả năng tài chính của gia đình
3. Nhà trệt riêng biệt
4. Dễ tìm việc làm
5. Yên tĩnh, thoáng mát
6. Dễ sửa chữa, xây dựng thêm
7. Không phải chờ đợi lâu dài, chủ động thời gian
8. Khác:

II.36. Theo ông/ bà, các bất lợi của việc tự mua đất hoặc nhà mới (*có thể chọn nhiều câu trả lời*)

1. Giá quá cao so với tiền được bồi thường
2. Mất phần hỗ trợ tài chính của dự án
3. Không được vay tín dụng
4. Phải đi xa trung tâm (ảnh hưởng đến việc làm, việc học, trị bệnh..)
5. Phải tự lo và có thể gặp khó khăn về giấy phép xây nhà, thủ tục hợp thức hoá nhà
6. Sợ bị giải tỏa lần nữa
7. Lý do khác (xin nêu rõ):

II.37. (Câu hỏi này dành cho tất cả các hộ được phỏng vấn) Ông/ bà đã từng có ý định thuê một căn hộ trong chung cư do dự án xây:

1. Có, trong vòng _____ năm (tiếp sang câu II.38)
2. Không, không muốn vì
3. Không, không đủ điều kiện (nếu trả lời câu 2 hoặc 3 thì chuyển sang câu II.40)

II.38. Các ưu điểm của việc thuê nhà:

1. Phù hợp với khả năng tài chính của gia đình
2. Thuận tiện cho công ăn việc làm
3. Yên tĩnh, thoáng mát
4. Ở tạm trong khi chờ tìm được nơi ở vừa ý
5. Không gián đoạn quan hệ bạn bè, láng giềng
6. Tiếp tục & bắt đầu tham gia các nhóm TKTD
7. Khác (ghi rõ) :

II.39. Theo Ông/ bà, các bất tiện của việc thuê nhà là: (có thể chọn nhiều câu trả lời)

1. Không có quyền sở hữu (không an tâm, không làm tài sản thế chấp)
2. Giá thuê cao so với thu nhập và tiền đền bù
3. Không được các hỗ trợ khác của nhà nước
4. Khác (ghi rõ) :

Các câu hỏi tiếp theo đây dành cho tất cả các hộ được phỏng vấn

II.40. Dựa trên khả năng tài chính của gia đình, những điểm liên quan đến căn nhà tương lai của ông/ bà sau đây có mức độ quan trọng thế nào?

(Chọn: 1=hoàn toàn không quan trọng, 2= quan trọng ít, 3= quan trọng nhiều, 4 = vô cùng quan trọng)

	1	2	3	4
1. có nhà vệ sinh riêng	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. có nước máy hoặc nước giếng tốt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 3. có đồng hồ điện riêng | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4. hệ thống cống thoát tốt, không bị ngập nước | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5. có chỗ để làm việc trong nhà | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6. có lầu, có gác lửng | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7. tường bằng gạch, kiên cố | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8. nhà có móng tốt để có thể lên thêm tầng | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9. căn nhà có thể nới rộng, sửa sang sau này | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10. nhà không bị ẩm, thông gió tốt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11. nhà có mặt tiền đẹp | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12. được là chủ sở hữu của căn nhà | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13. khác (ghi rõ) _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

II.41. Ông/ bà có ý định mở 1 loại hình KD-SX nào đó trong căn nhà mới không?

1. Có, buôn bán
2. Có, sản xuất
3. Có, làm dịch vụ
4. Có, 2 hoặc cả 3 loại trên
5. Có, một trong những loại hình khác
6. Không

II.42. Ông/ bà có ý định sau này sẽ cho thuê lại một vài căn phòng trong căn nhà mới không?

1. Có
2. Không

III. CHỌN LỰA CÁCH TÁI ĐỊNH CƯ

III.43. Ông/ bà có được thông báo về phương án đền bù chưa?

1. Có
2. Chưa

III.44. Ông/ bà đã được mời đến thỏa thuận về giá cả đền bù chưa?

1. Có
2. Chưa

III.45. Nếu có, số tiền đền bù mà ông/ bà sẽ nhận được là:

III.46. Ông/ bà có được thông báo về giá bán hoặc giá thuê căn hộ chung cư P.11 và giá đất BHH dành cho việc tái định cư không?

1. Có
2. Không

III.47. Phương thức tái định cư mà ông/ bà chọn lựa là: (chỉ chọn 1 ý)

1. Mua căn hộ chung cư tại phường 11
2. Mua đất có cơ sở hạ tầng ở Bình Hưng Hòa để cất nhà
3. Thuê một căn hộ trong chung cư tại phường 11
4. Nhận tiền và tự lo tái định cư
5. Khác:

III.48. Lý do ông/ bà chọn phương án này:

(Chọn: 1=hoãn toàn không quan trọng, 2= quan trọng ít, 3= quan trọng nhiều, 4 = vô cùng quan trọng)

	1	2	3	4
1. Trở thành người chủ hợp pháp của căn nhà	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Phù hợp với khả năng tài chính của gia đình	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Phù hợp với số người sống trong hộ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Không phải đi xa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Thuận tiện cho công việc làm hiện nay	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Thuận tiện cho con đi học	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Được sự giúp đỡ của gia đình	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Vì có nhiều nhà hàng xóm chọn như vậy	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 9. Ổn định, an toàn, ít rủi ro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10. Không có cách chọn lựa nào khác | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11. Lý do khác | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

(xin nói rõ thêm):

IV. CHUẨN BỊ CHO VIỆC TÁI ĐỊNH CƯ:

IV.49. Ông/ bà đã chuẩn bị gì cho việc di dời:

1. Chuẩn bị về tài chính
2. Chuẩn bị về việc làm
3. Chuẩn bị cho việc xây dựng nhà mới hoặc sửa sang lại cho phù hợp với gia đình
4. Chuẩn bị cho việc chuyển đổi nơi học của con cái
5. Các chuẩn bị khác (xin nói rõ hơn):
6. Khác:

IV.50. Các khó khăn liên quan đến việc di dời mà gia đình đang gặp hiện nay (nếu có)

1. Chưa biết được đền bù bao nhiêu
2. Chưa biết chừng nào phải di dời
3. Chưa biết giải quyết những công việc liên quan đến nơi hiện nay như thế nào (ví dụ như công việc làm, việc học hành của con, nợ nần, nhà dột, ngập nước, ô nhiễm ...)
4. Chưa thể quyết định chọn phương án tái định cư nào vì khó khăn tài chính
5. Chưa thể quyết định chọn phương án tái định cư nào vì bất đồng ý kiến giữa các thành viên trong gia đình
6. Các khó khăn khác (xin nói rõ) :
7. Không có khó khăn gì

IV.51. Theo ông/ bà các khó khăn mà gia đình có thể gặp phải sau khi tái định cư:

(Chọn: 1=hoàn toàn không quan trọng, 2= quan trọng ít, 3= quan trọng nhiều, 4 = vô cùng quan trọng)

	1	2	3	4
1. Khó khăn về tài chính	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Khó khăn về việc làm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Về việc sắp xếp lại chỗ ở, chỗ làm việc trong nhà	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Khó khăn về việc học	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Khó khăn về việc đi lại	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Mất liên lạc với hàng xóm, bạn bè	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Khó khăn khác (xin nói rõ) _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Không có khó khăn gì				

IV. 52. Ông/ bà dự định giải quyết các khó khăn nêu ở câu trên thế nào? (xin đánh số thứ tự lựa chọn của câu trên, sau đó ghi rõ ý kiến của người được phỏng vấn, càng cụ thể càng tốt)

.....

.....

.....

IV.53. Ông/ bà có cần được hỗ trợ cho việc tái định cư không?

1. Có
2. Không

IV. 54. Nếu có, ông/ bà muốn được hỗ trợ về vấn đề gì?

1. Vay tín dụng để có vốn làm ăn, có thu nhập để ổn định cuộc sống
2. Vay tín dụng trả góp để xây nhà tại BHH
3. Hỗ trợ học nghề và giới thiệu việc làm (cho bản thân hoặc con cái)
4. Nhờ địa phương tạo thuận lợi cho việc con cái chuyển trường học
5. Hướng dẫn thêm thủ tục nhập hộ khẩu

6. Hướng dẫn thêm thủ tục hợp thức hoá nhà đất tại BHH
7. Hướng dẫn của kỹ thuật viên về thiết kế, xây nhà & các công trình phụ tại BHH
8. Hỗ trợ khác (ghi rõ):

V. THÔNG TIN VỀ CHỦ HỘ (nếu khác với người được phỏng vấn)

V.55. Tình trạng gia đình:

1. Độc thân
2. Có gia đình
3. Ly dị, ly thân
4. Góa

V.56. Tuổi:

V.57. Nghề nghiệp chính:

V.58. Làm việc cho ai:

1. Nhà nước
2. Công ty nước ngoài, liên doanh
3. Công ty, cơ sở tư nhân
4. Tiểu thương, tiểu chủ
5. Nghề tự do, cá thể
6. Làm công, công việc không ổn định
7. Nội trợ
8. Về hưu, mất sức, tàn tật
9. Thất nghiệp
10. Khác:

V.59. Nơi làm việc:

1. Tại nhà
2. Nơi khác trong phường
3. Gần nơi ở hiện nay
4. Quận khác

5. Lưu động

6. Khác:

V.60. Trình độ học vấn

1. Không biết chữ

2. Biết đọc biết viết

3. Học hết cấp 1

4. Học hết cấp 2

5. Học hết cấp 3

6. Tốt nghiệp THPTN, dạy nghề

7. Tốt nghiệp đại học, cao đẳng

8. Khác :

V61. Tổng số năm đi học:

VI. NHẬN XÉT CỦA ĐIỀU TRA VIÊN VỀ ĐIỀU KIỆN SỐNG CỦA HỘ

VI.1. Loại nhà: I (kiên cố) II III IV V (lụp xụp)

VI.2. Mức sống: khá trung bình nghèo rất nghèo

VI.3. Nhận xét về việc chuẩn bị cho việc di dời - tái định cư của gia đình

VI.4. Các khó khăn chính của gia đình trong việc di dời - tái định cư :

Ngày _____

Annexe 1b : Questionnaire (traduction française)

Code du foyer

--	--	--	--

QUESTIONNAIRE

Enquête auprès des habitants de la zone de réalisation du projet THLG sur leur choix du mode de relogement

Nom du chef de foyer :

Nom de la personne interviewée:

Relation de la dernière avec le chef du foyer:

Adresse: No Rue :

Unité de voisinage : Quartier :

(Note: Ce questionnaire est adressé au chef du foyer ou au membre de la famille qui va signer l'accord sur la compensation et le déménagement)

I. CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES :

A. Interviewé:

I.1. État civil:

1. Célibataire
2. Marié(e)
3. Divorcé(e), séparé(e)
4. Veuf/ veuve

I.2. Âge:

I.3. Occupation principale:

I.4. Secteur de travail :

1. État
2. Entreprise étrangère, joint-venture
3. Entreprise privée
4. Petite entreprise familiale

5. Travailleur autonome
6. Salarié, travailleur temporaire
7. Homme/ femme de ménage
8. Retraité, handicapé, invalidé
9. Au chômage
10. Autres:

I. 5. Lieu de travail:

1. A domicile
2. Ailleurs dans le même quartier de résidence
3. Ailleurs dans le même district de résidence
4. Dans un district autre que celui de résidence
5. Travail ambulante
6. Autres:

I.6. Niveau d'instruction:

1. Ne sait ni lire ni écrire
2. Sait lire et écrire
3. Avoir fini école primaire
4. Avoir fini premier cycle de secondaire
5. Avoir fini deuxième cycle de secondaire
6. Avoir fini école de formation professionnelle
7. Avoir fini école supérieure ou université
8. Autres :

I.7. Nombre total d'années scolaires:

B. Famille interviewée:

I.8. Nombre de personnes vivant actuellement dans la famille:

I.9. Depuis quand vous êtes-vous installés à HCMV?

I.10. Motif de votre installation à HCMV:

I.11. Depuis quand votre famille est-elle venue dans le quartier du canal THLG:

I.12. Motif de votre installation dans ce quartier:

I.13. Statut de résidence:

1. Résidence permanent
2. KT3 (résidence temporaire plus de 6 mois)
3. Résidence temporaire moins de 6 mois
4. Sans papier
5. Autres :

I.14. Statut d'occupation de votre maison:

1. Avoir un titre de propriétaire
2. Sans titre de propriétaire
3. Location
4. Autres :

I.15. Y-a-t il des membres de votre famille participant à un groupe d'épargne-crédit?

1. Oui (... personnes)
2. Non (passez à la question I.18)

I.16. Si oui, quelle est la somme totale d'épargne qu'il(s) a/ont déposé jusqu'à maintenant dans le groupe? dong

I.17. Quel est le montant moyen d'épargne par jour de votre famille :

..... dong

I.18. Auto-évaluation du niveau de vie de votre famille:

1. Aisé
2. Moyen
3. Pauvre
4. Très pauvre

I.19. Revenu total de la famille (dong/ mois):

I.20. D'après vous, en vue du relogement, le montant d'épargne maximal que votre famille peut atteindre serait de combien? dong

II. LES PRIORITÉS DE LA FAMILLE, CONCERNANT LE RELOGEMENT

II.21. Avez-vous jamais eu l'intention à choisir l'option "site and services"?

1. Oui (continuez la question II.22)
2. Oui, mais nous ne pouvons pas parce que:
3. Non, nous ne voulons pas parce que :

(Si la réponse est "non", passez à la question II. 26)

II.22. D'après vous, quels sont les avantages d'acheter une parcelle dans le site du projet à BHH?

(Choix: 1=pas important, 2= peu important, 3= plus ou moins important, 4 = très important)

	1	2	3	4
1. Devenir propriétaire légal de la maison	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Avoir des soutiens financiers (prêts)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Avoir une maison indépendante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Pas d'escaliers à grimper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Facile à trouver du travail (près du parc industriel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Tranquillité, salubrité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Facile à modifier, à élargir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Stable, ne plus être déguerpi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Pas de dérangement causé par les affaires communes dans les immeubles collectifs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Les autres voisins partent aussi à BHH	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Autre: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

II.23. Pourquoi vous préférez l'option "site and services" à l'achat d'un appartement dans un immeuble collectif ? (plusieurs réponses possibles)

1. Parce que les compensations ne sont pas suffisantes pour acheter un appartement
2. Parce que l'option "site and services" paraît moins coûteuse qu'un appartement
3. Parce qu'habiter dans un bâtiment collectif implique trop d'affaires communes, partage trop d'espace commun
4. Parce qu'un appartement ne permet pas des modifications antérieures

5. Parce que nous ne sommes pas très sûrs la qualité des appartements construits par l'État
6. Parce qu'un appartement ne permet pas d'exercer des activités économiques
7. Parce que les immeubles collectifs sont peu commodes pour les personnes à mobilité réduite
8. Parce que nous voulons une maison qui a un accès direct sur la rue
9. Parce qu'il y a trop de dépenses supplémentaires pour un appartement collectif (parking, gardiennage, nettoyage,...)
10. Autres raisons:

II.24. Parmi ces raisons, d'après vous laquelle est la plus importante?

.....

II.25. D'après vous, quels sont les inconvénients de l'option "site and services", s'il y en a? (plusieurs réponses possibles)

1. Loin de l'ancien logement dans le quartier 11, District 6
2. Perte ou interruption du travail
3. Loin de l'école des enfants
4. Perte des voisins et des amis
5. Coûts de transport élevé/ pas de moyen de transport
6. Pollution (le site de relogement est près d'un lagon de traitement des eaux usées)
7. Loin des services et des activités de divertissement
8. Pas d'eau du réseau
9. Autres:
10. Aucun inconvénient.

II.26. *(Cette question s'adresse à toutes les familles interrogées)*

Avez-vous jamais eu l'intention d'acheter un appartement dans un des bâtiments collectifs construits par le projet 415?

1. Oui (continuer la question II.27)
2. Non, nous ne voulons pas parce que

3. Non, parce que nous ne pouvons pas (ou ne répondons pas aux critères posés par le projet (si non, passer à la question II.31)

II.27. Selon vous, les avantages d'acheter un appartement construit par le projet 415 sont:
(plusieurs réponses possibles)

1. Devenir le propriétaire légal de la maison
2. Obtenir l'assistance financière du projet
3. Près de l'ancien logement, près des anciens amis et voisins
4. Près du travail
5. Études des enfants dans la même école
6. Pas besoin de construire la maison
7. Pas besoin de demander le permis de construire et d'autres papiers pour la maison
8. Maintenir la participation au groupe de micro-crédit
9. Tranquillité, commodité
10. Plus d'inondation
11. Stabilité, pas de crainte d'éviction
12. Autres: _____

II.28. D'après vous, quels auront été des inconvénients d'acheter un appartement, s'il y en a
(plusieurs réponses possibles)

1. Pas de place pour le travail
2. Absence ou perte de la clientèle
3. Perte des amis et des voisins
4. Prix trop élevé, la durée de remboursement est trop courte
5. Charges supplémentaires élevées
6. Mauvaise qualité de la construction ou des matériaux
7. Les escaliers à grimper
8. Dérangement des affaires collectives
9. Autres
10. Aucun inconvénient.

II.29. Si vous voulez acheter un appartement dans les immeubles collectifs, d'après vous, comment quels sont des critères à considérer pour la distribution des appartements au rez-de-chaussée ? (choisissez de 1 à 3 priorité, selon l'ordre d'importance)

Priorité 1: _____ Priorité 2 : _____ Priorité 3 : _____

1. Le montant de compensation reçu important
2. Preuve de moyens financiers (relevé de compte, épargnes, fiche de salaire, etc.)
3. Preuve d'occupation légale de la maison actuelle (carnet de famille, titre de propriété)
4. « Familles privilégiées » (vétérans, familles révolutionnaires ou ayant eu un membre qui est vénéré « mort pour la patrie », travailleur honoré, etc.)
5. Familles ayant personnes âgées, handicapées ou malades
6. Ancienneté de l'installation dans le quartier 11
7. Autres (précisez) :

II.30. Selon vous, après avoir les recommandations de la population, comment le Comité de sélection pourrait-il procéder à la distribution ?

.....
.....

II.31. *(Cette question est adressée à tous les interviewés)*

Avez-vous jamais eu l'intention de vous occuper du relogement vous mêmes?

1. Oui (continuez à la question II.32)
2. Non, je ne veux pas parce que
3. Non, je ne peux pas (si la réponse est non, passez à la question II.37)

II.32. Basée sur la capacité financière de votre famille (les compensations incluses), quelle est votre intention? (une seule réponse possible)

1. Acheter un terrain non-équipé d'infrastructures pour construire une maison
2. Acheter un terrain avec infrastructures pour construire une maison
3. Acheter une maison sommaire pour se loger toute de suite, en attendant pouvoir la rénover et/ou élargir
4. Acheter une maison achevée
5. Acheter un terrain d'abord et trouver un logement temporaire en attendant pouvoir construire une maison.

6. Louer une petite maison
7. Louer une/quelques chambre(s)
8. Venir habiter avec la famille, les parents
9. Prendre l'argent (de compensations) d'abord, décider comment se loger après
10. Autres :

II.33. Si vous voulez acheter un terrain ou une maison, serez-vous préoccupés de sa légalité et des plans d'aménagement concernant votre nouveau logement?

1. Oui, je serai préoccupé de la légalité et de la stabilité du nouveau logement
2. Je serai préoccupé de la légalité du logement, mais pas nécessairement du plan d'aménagement de son site.
3. Je m'informerai d'éventuelles évictions mais pas forcément à l'égalité de la maison.
4. Pourvu qu'on trouve une maison à prix abordable, aucune préoccupation du reste

II.34. Basée sur la capacité financière de votre famille (les compensations incluses), quelle est la superficie du terrain ou de la maison que vous choisirez?

1. 4 m x 8 m = 32 m²
2. 4 m x 10 m = 40 m²
3. 4 m x 12 m = 48m²
4. Autre : _____ m x _____ m = _____ m²

II.35. Évaluez les avantages de l'auto-relogement:

1. Devenir le propriétaire légal de votre maison
2. Solution convenable à la capacité économique de votre famille
3. Avoir une maison individuelle
4. Avoir des possibilités de trouver un emploi
5. Habiter dans un quartier tranquille, salubre
6. Avoir des possibilités de rénover/modifier dans l'avenir
7. Pas besoin d'attendre, plus facile pour faire des arrangements.
8. Autres : _____

II.36. Selon vous, quels sont des inconvénients de l'auto-relogement? (plusieurs réponse possibles)

1. Les prix trop élevés par rapport aux compensations reçues
2. Ne pas recevoir l'assistance du projet
3. Ne pas pouvoir accéder aux prêts pour logement
4. Devoir partir loin du centre ville (effets négatifs sur le travail, sur les études des enfants, etc.)
5. Difficulté de trouver une maison avec les documents légaux
6. Risque d'être évacuer encore dans l'avenir
7. Autres (précisez):

II.37. *(Cette question est adressée à tous les foyers)*

Avez-vous jamais eu l'intention de louer un appartement construit pas le projet THLG?

1. Oui, pour _____ ans (continuez aux questions II.38 et II.39)
 2. Non, je ne veux pas, parce que
 3. Non, je ne peux pas, parce que
- (Si la réponse est NON, passez à la question II.40)

II.38. Selon vous, quels sont les avantages de la location d'un appartement

1. Approprié à la capacité financière de ma famille
2. Commodité pour le travail
3. Tranquillité, salubrité
4. Solution temporaire en attendant pouvoir trouver un logement convenable
5. Continuer à participer aux groupes d'épargne - crédit
6. Autres : _____

II.39. Selon, quels sont les inconvénients de la location (plusieurs réponses possibles)

1. Pas de droit de propriété
2. Loyer trop élevé
3. Pas de l'assistance du projet
4. Autres :

Les questions suivantes sont adressées à tous les foyers

II.40. Selon votre capacité financière, quelle importance que vous accordez à des points suivants?

(Choix: 1=pas important, 2= peu important, 3= plus ou moins important, 4 = très important)

	1	2	3	4
1. Toilette privée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. L'eau du réseau ou de puits de bonne qualité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Compteur d'électricité privé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Bon fonctionnement du système d'égouts	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Place de travail dans la maison	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Avoir des étages, ou une mezzanine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Construction solide	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Fondement solide pour ajouter un étage plus tard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Possibilité d'élargir la surface habitable plus tard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Pas d'infiltration, maison aérée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Joli façade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. Être propriétaire légal de la maison	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Autres _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

II.41. Avez-vous l'intention d'organiser des activités économiques dans votre future maison?

1. Oui, petit commerce
2. Oui, production
3. Oui, commerce ET production
4. Oui, un autre type d'activité (précisez)
5. Non

II.42. Avez-vous l'intention de louer une partie de votre future maison?

1. Oui
2. Non

III. CHOIX DU MODE DE RELOGEMENT

III.43. Êtes-vous informés des modalités de compensations?

1. Oui
2. Non

III.44. Avez-vous été invités à discuter sur les compensations de votre maison?

1. Oui
2. Non

III.45. Si oui, quel est le montant que allez recevoir?(VND)

III.46 Êtes-vous informés du prix des appartements offerts par le projet THLG ou le prix des terrains à Binh Hung Hoa?

1. Oui
2. Non

III.47. Quel est le choix final du mode de relogement de votre famille: (une seule réponse possible)

1. Acheter un appartement collectif dans le quartier 11
2. Acheter une parcelle à Binh Hung Hoa pour construire une maison
3. Louer un appartement proposé par le projet THLG dans le quartier 11
4. Recevoir l'argent et se débrouiller pour le relogement
5. Ne pas encore décidé

III.48. Pourquoi vous choisissez-vous cette option?

(Choix: 1=pas important, 2= peu important, 3= plus ou moins important, 4 = très important)

	1	2	3	4
1. Adaptée à la capacité de ma famille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Adaptée à la taille de ma famille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Pas de long déplacement à faire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Convenable au travail actuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Les études dans le même école pour les enfants	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Obtenir les soutiens de l'État	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Pas d'autre choix
8. Autres:
- (Précisez):

IV. PRÉPARATIFS POUR LA RELOCALISATION :

IV.49. Que préparez-vous pour le déménagement :

1. Financement pour compléter le paiement ou les frais de construction
2. Changement du travail
3. Construire ou réparer la nouvelle maison
4. Autres :

(Précisez)

.....

IV.50. Quelles sont des difficultés que rencontre votre famille en ce moment (s'il y en a)

1. Ne sais pas encore le montant alloué
2. Ne sais pas encore quand ma famille devra partir
3. Ne sais pas encore comment arranger des affaires liées à la résidence actuelle (travail, études pour les enfants, dettes,...)
4. Aucune option proposée n'est approprié à mon cas
5. Ne pas encore décider à cause des mésententes des membres de la famille
6. Autre (précisez) :

IV.51. D'après vous, quelles seraient des difficultés que votre famille allez rencontrer après le relogement?

1. Difficultés financières (payer l'achat du logement ou du terrain, frais de construction de la nouvelle maison)
 2. Difficultés liées au travail
 3. Manque de place dans la maison (pour organiser le travail ou les activités quotidiennes)
 4. Difficultés liées au déplacement un/des membre(s) de la famille
 5. Perte des contacts avec des amis et des anciens voisins
 6. Autres difficultés (précisez):
-

IV. 52. Comment vous envisager des solutions de ces problèmes?

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

IV. 53. Avez-vous besoin de soutien en vue du relogement?

1. Oui
2. Non

IV. 54. Si oui, quel type de l'assistance que vous désirez?

1. Prêts
 2. Formalités
 3. Technique (construction)
 3. Autres:
-

V. INFORMATION SUR LE CHEF DU FOYER (si celui-ci est autre que l'interviewé)

V.55. État civil:

1. Célibataire
2. Marié(e)
3. Divorcé(e), séparé(e)
4. Veuf/ veuve

V.56. Âge:

V.57. Occupation principale:

V.58. Secteur de travail :

1. État
2. Entreprise étrangère, joint-venture
3. Entreprise privée
4. Petite entreprise familiale
5. Travailleur autonome
6. Salarié, travailleur temporaire

7. Homme/ femme de ménage
8. Retraité, handicapé, invalidé
9. Au chômage
10. Autres:

V. 59. Lieu de travail:

1. A domicile
2. Ailleurs dans le même quartier de résidence
3. Ailleurs dans le même district de résidence
4. Dans district autre que celui de résidence
5. Travail ambulant
6. Autres:

V.60. Niveau d'instruction:

1. Ne sait ni lire ni écrire
2. Sait lire et écrire
3. Avoir fini école primaire
4. Avoir fini premier cycle de secondaire
5. Avoir fini deuxième cycle de secondaire
6. Avoir fini école de formation professionnelle
7. Avoir fini école supérieure ou université
8. Autres :

V.61. Nombre total d'années scolaires:

VI. OBSERVATION DE L'ENQUETEURE

VI.1. Qualité de la maison : I (solide) II III IV V (délabrée)

VI.2. Niveau de vie: aisé moyen pauvre très pauvre

VI.3. Attitude envers le projet THLG, le relogement :

VI.4. Les problèmes particuliers de la famille :

Date : _____

Annexe 2 : Liste des variables testées

Nom de la variable	Valeurs	Notes
<i>Taille du foyer</i>	----- personnes	
<i>Niveau de vie</i>	1. Aisé 2. Moyen 3. Pauvre 4. Très pauvre	
<i>Avoir des difficultés</i>	0. Non 1. Oui	
<i>Besoin d'assistance</i>	0. Non 1. Oui	
<i>Membre des groupes de micro crédits</i>	0. Non 1. Oui	
<i>Âge du chef du foyer</i>	<30 30 – 39 40 – 49 50 – 59 60+	regroupée
<i>Sexe du chef du foyer</i>	1. Homme 2. Femme	

<i>État civil du chef du foyer</i>	1. Célibataire 2. Marié(e) 3. Séparé(e), divorcé(e) 4. Veuf, veuve	
<i>Nombre d'année d'études du chef du foyer</i>	----- ans	
<i>Secteur de travail du chef du foyer</i>	11. État 12. Entreprise étrangère, joint-venture 13. Entreprise privée 14. Petite entreprise familiale 15. Travailleur autonome 16. Salarié, travailleur temporaire 17. Homme/ femme de ménage 18. Retraité, handicapé 19. Au chômage	
<i>Lieu de travail du chef du foyer</i>	1. A domicile 2. Près de la maison 3. Dans un autre district 4. Travail ambulat	
<i>Revenu total de la famille</i>	Quartiles	regroupée
<i>Revenu moyen par personne par mois</i>	----- dong	calculée
<i>Situation par rapport du seuil de pauvreté</i>	1. au-dessus du seuil 2. au-dessous du seuil	calculée

<i>Capacité d'épargne pour but de relogement</i>	0. Non 1. Oui	
<i>Intention d'organiser une activité économique</i>	0. Non 1. Oui	
<i>Statut de résidence</i>	1. résidence permanent 2. KT3 3. résidence temporaire.	
<i>Statut d'occupation</i>	1. propriétaire légal 2. propriétaire avec titre non-conformé 3. occupant sans papier.	
<i>Durée d'installation au quartier THLG</i>	1. après 1993 2. de 1985 à 1993 3. de 1975 à 1985 4. avant 1975	regroupée
<i>Qualité de la maison actuelle</i>	1. très mauvaise 2. mauvaise 3. moyenne 4. bonne 5. très bonne	
<i>Compensations</i>	----- dong	

Annexe 3a : Fiche d'information sur les familles auto-relogées

THÔNG TIN VỀ CÁC HỘ TỰ TÁI ĐỊNH CƯ

Tên chủ hộ:

Tên thường gọi:

I. Thông tin về hộ gia đình trước khi di dời:

I.1. Địa chỉ nơi ở cũ:,
phường 11, Quận 6.

I.2. Miêu tả đặc điểm căn nhà nơi ở cũ:

- Diện tích: _____ m² (nhà sàn: _____ m²; trên đất: _____ m²)

- Nền _____; Vách _____; Tường _____; Mái _____; Cửa _____

- Có gác / lầu:

- Nhận tiền đền bù ngày:

- Số tiền:

- Giao mặt bằng ngày:

I.3. Thông tin về hoàn cảnh sinh sống, làm ăn của gia đình tại phường 11:

- Số người sống trong nhà: _____, trong số người có việc làm là: _____

- Số trẻ em còn đi học:

- Nghề nghiệp chính của gia đình:

I.4. Thông tin về quan hệ xã hội với bà con lối xóm (tên, địa chỉ của những người ở gần có thể liên lạc khi cần thiết)

.....

.....

II. Thông tin về hộ sau khi di dời:

II.1 Địa chỉ nơi ở mới:

.....

II.2. Miêu tả đặc điểm căn nhà nơi ở cũ:

- Diện tích: _____ m² (nhà sàn: _____ m²; trên đất: _____ m²)

- Nền _____; Vách _____; Tường _____; Mái _____; Cửa _____

- Có gác / lầu:

- Giá mua / Tiền công xây dựng là:

* Nếu hiện không có nhà riêng, ở chung với người thân, xin nói rõ hoàn cảnh hiện nay:

.....

II.3. Mô tả công việc làm chính hiện nay của các thành viên có việc làm và thu nhập:

.....

.....

II.4. Những thay đổi đáng kể về việc làm và cuộc sống do phải chuyển đến nơi ở mới:.....

.....

.....

II.5. Những khó khăn chính gia đình đang gặp phải hiện nay:

.....

.....

.....

III. Các thông tin bổ sung (do công tác viên hoặc nhóm Xã hội cung cấp)

**Annexe 3b : Fiche d'information sur les familles auto-relogées
(traduction française)**

INFORMATION SUR LES FOYERS AUTO-RELOGEES

Nom du chef du foyer:

Surnome:

I. Situation de la famille avant le relogement:

I.1. Adresse:

I.2. Information sur l'ancienne maison:

- Superficie: _____ m²
(dont sur terre ferme: _____ m²; sur canal: _____ m²)

- Matériaux:

- Planché:
- Mur:
- Toit:
- Porte:
- Étages:

I.3. Niveau de vie:

- Nombre de personnes ayant vécu dans la maison:
- dont nombre de personnes ayant un revenu:
- Nombre d'enfants qui vont encore à l'école:
- Profession du chef du foyer:

I.4. Relation sociale: (Nom de la personne habitant dans le quartier 11, de qui on peut contacter pour obtenir les informations sur la famille)

II. Situation de la famille après le relogement:

II.1. Adresse :

II.2. Information sur la maison actuelle:

- Superficie: _____ m²
(dont sur terre ferme: _____ m²; sur canal: _____ m²)
- Matériaux:
 - Planché:
 - Mur:
 - Toit:
 - Porte:
 - Étages:

* Si vous hebergez actuellement chez des parents, amis précisez votre situation:

II.3. Travail actuel, source de revenu principal de la famille:

.....
.....

II.4. Les changements majeurs da la situation de la famille:

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

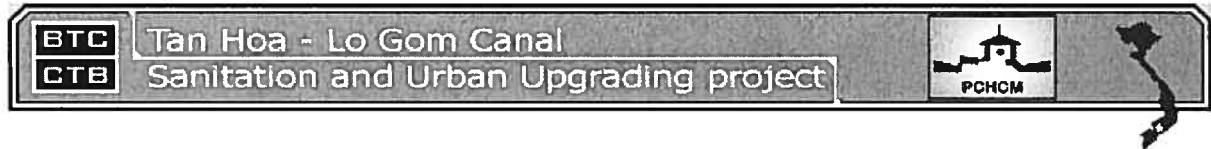
II.5. Les difficultés que rencontre la famille:

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

III. **Autres informations** obtenues à travers les anciens voisins, des travailleurs sociaux:

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

Annexe 4 : Barème de calcul des compensations du projet THLG



Resettlement and compensation policy

I. COMPENSATION AND SUBSIDY

Type of losses or impacts	Definition of entitled Person	Proposal on compensation and subsidy entitlement
1. Loss of residential land	1. Legal land users: persons who have Land Use Right Certificate (LURC) issued by competent authorities.	<i>Compensation:</i> 100% of replacement cost
	2. Legalisable land users: persons who do not have LURC but do not squat on public land, therefore, can be legalised.	<i>Compensation:</i> Before 1980: 100% of replacement cost From 1980 to 1993: 100% - (Land Use Fee = 20% price of Decision 05) From 1993 to Cut off date: 100% - (Land Use Fee = 100% price of Decision 05) - Note: For PMU 415, because the area is non-planned and having rather narrow alley network, it is proposed to deduct the Land use fee of all the households according to the lowest price of Decision 05 in Nguyen Van Luong street (300.000 VND/m ²).
	3. Non-legal land users: persons who squat on public land; Or while using land had violated the city's plans, street setbacks or technical corridors...etc. which had been approved and announced (For PMU 415, it includes persons who have pole-houses on canal).	<i>Subsidy:</i> Before 1993: 30% of replacement cost From 1993 to Cut off date: 25% After cut off date: No subsidy
2. Loss of agricultural land	1. Legal and legalisable land users: persons who have LURC; or do not have LURC but do not squat on public land, therefore can be legalised.	<i>Compensation:</i> 100% of replacement cost
	2. Non-legal land users: persons who squat on public land.	<i>Subsidy:</i> Before 1993: 80% of replacement cost From 1993 to Cut off date: 50% After Cut off date: No subsidy

3. Loss of houses and structures	1. Legal and legalisable house and structure owners: persons who have houses on legal or legalisable land and at the date of construction they had not violated any city's plans, street setbacks and technical corridors that have been approved and announced.	<i>Compensation:</i> 100% of replacement cost
	2. Non-legal house and structure owners: persons who have houses on non-legal land; Or persons who have houses on legal/legalisable land and at the date of construction they had violated the city's plans, street setbacks and technical corridors that have been approved and announced.	<i>Subsidy:</i> a) Houses built on public squatting land - Before 1993: 70% - After 1993 to Cut off date: 30% b) Houses built on legal/legalisable land and violated city's plans: 70% c) Pole houses on canal water: - Before 1993: 70% - After 1993 to Cut off date: a subsidy of 5 millions VND/ household (1 time subsidy). d) Houses built after the Cut off date: No subsidy
4. Loss of facilities (power, water meters, telephones etc.)	1. Legal users: (persons who had paid for the official instalment of the facilities)	<i>Compensation:</i> 100% of replacement cost
	2. Non-legal users: (persons who had not paid for the official instalment of the facilities)	No compensation (can be detached and re-installed while resettlement)
5. Loss of other assets (tombs, crops and plantations, etc.)	All the effected households	<i>Compensation:</i> 100% of replacement cost
6. Loss of rented government houses and structure	Legal and legalisable government tenant households	<i>Compensation:</i> 60% of replacement cost or access to equivalent rental unit
7. Loss of business	1. Legal and legalisable business owners: persons who have business registration and pay tax; or person who do not have business registration but still pay tax (including "hoa chi" tax).	<i>Subsidy:</i> 100% of monthly net profit for 6 months with the minimum of 500,000VND/month. (Partly removed houses will be subsidised 50% of the above rate).
8. Loss of jobs	Project affected persons who lost jobs: persons who work for legal or legalisable businesses.	<i>Subsidy:</i> 100% of monthly income for 6 months with the minimum of 500,000 VND / month.
9. Transition allowance	1. Households who have houses to be totally relocated (regardless to the status of resident as KT1,KT2, KT3 or KT4).	<i>Subsidy:</i> 1,000,000 VND/person

	2. Long-term tenant households (who are renting permanently a house more than one year before the Cut off date and having temporary resident registration)	<i>Subsidy:</i> 500,000 VND/person
10. Livelihood allowance	1. Households who have houses to be totally relocated (regardless to the status of resident as KT1,KT2, KT3 or KT4).	<i>Subsidy:</i> 1,500,000 VND/ person
	2. Long-term tenant households (who are renting permanently a house more than one year before the Cut off date and having temporary resident registration)	<i>Subsidy:</i> 1,500,000 VND/ person
11. Bonus	Households who have houses to be totally relocated and moving out of the site on time (not for tenant households)	<i>Subsidy:</i> 5,000,000 VND/household
12. Extra subsidy	Households who have houses to be totally relocated (not for tenant households) and meet the following conditions <ul style="list-style-type: none"> ▪ Households have been living in the existing house more than one year before the cut off date ▪ Households chose to go to the project resettlement area, then the total amount of 25.000.000 VND will be transfer ed directly to the down payment of resettment options (do not receive in cash). ▪ In the duration of less than ten years, if the households transfer the land plot or apartment to other persons, the extra subsidy will have to be returned. 	<i>Extra subsidy:</i> To be provided an extra subsidy, this extra subsidy is to adjust the total amount of house and land compensation or subsidy to be not lowered than 25.000.000 VND/ household.

II. RESETTLEMENT

Options and financial tools	Definition of entitled Person	Proposal For resettlement options
1. "Land for land" option	Owner of a totally relocated house	Can buy 1 or 2 plots of land and services in Binh Hung Hoa, Binh Chanh (max, 100m ² depending on land loss area and numbers of household members). - Estimated price:VND/m ² - Exemption of infrastructure investment cost, registration and other related fees. - <i>In order to support households with financial difficulties, the people can</i>

		<i>postpone to pay the land use fee. The people have to complete the payment of land and house and pay the land use fee before having land and house ownership.</i>
2. "Apartment for land" option	Owner of a totally relocated house	Can buy 1 or 2 apartment units in Ward 11, Dist. 6 (max, 80m ² depending on land loss area and numbers of household members). - Estimated price: Ground:million VND/m ² 1 st floor:million VND/m ² 2 nd floor:million VND/m ² 3 rd floor: million VND/m ² - Exemption of infrastructure investment cost, registration and other related fees. - <i>In order to support households with financial difficulties, the people can postpone to pay the land use fee. The people have to complete the payment of land and house and pay the land use fee before having land and house ownership.</i>
3. "Cash for land" option	Households who receive compensation and subsidy for land and house not less than 50.000.000 VND.	Can choose the project resettlement options or can receive cash compensation and resettlement by themselves.
4. "Temporary resettlement" option	Households who have received extra subsidy but still can not afford any project resettlement options and do not have other places to live.	Can access to temporary resettlement option (renting apartments with the rent from 1000 to 3000 VND/m ² /month).
5. Cash adjustment	Households taken "Land for land" or "Apartment for land" options.	Cash adjustment between the compensation amount and price of land plots or apartments.
6. Payment by instalment	Households taken "Land for land" or "Apartment for land" options.	10 year repayment without interest (repayment will start after 1 year resettlement)
7. Construction loan	Households taken "Land for land option".	Can access to a construction loan max 20,000,000 VND/ household. (The loan repayment will be manage by a state bank and the loan-repaid fund finally will be allocated to housing activities of the Poverty Reduction and Hunger Alleviation program of HCMC)
8. Economic capacity of households	Households make payment by instalment.	Taking into account the economic capacity of households (monthly payment does not exceed 15% of households' monthly incomes.)

last updated:16/12/02

Source: <http://www2.btcctb.org/thlg/reset-comp.htm>

Annexe 5a : Prix de vente des appartements

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 3147 /UB-ĐT

Về duyệt giá bán, giá thuê căn hộ
chung cư phường 11, quận 6 và
giá chuyển nhượng nền đất tại xã
Bình Hưng Hoà, huyện Bình Chánh.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TV.30

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2003

Kính gửi :

- Sở Tài chính-Vật giá
- Sở Địa chính-Nhà đất
- Sở Xây dựng
- Cục Thuế thành phố
- Ban Chỉ đạo các dự án nâng cấp đô thị
- Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh
- Ủy ban nhân dân quận 6
- Ban quản lý dự án 415

Xét đề nghị của Sở Tài chính-Vật giá tại Tờ trình số 1967/TCVG-BVG ngày 11 tháng 6 năm 2003 về giá bán, giá thuê các căn hộ chung cư phường 11, quận 6 và giá chuyển nhượng nền đất tại xã Bình Hưng Hoà, huyện Bình Chánh phục vụ tái định cư của dự án nâng cấp đô thị và làm sạch kênh Tân Hóa Lò Gốm;

Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá bán, giá thuê các căn hộ chung cư phường 11, quận 6 và giá chuyển nhượng nền đất tại xã Bình Hưng Hoà, huyện Bình Chánh như sau :

I. Chung cư phường 11, quận 6 :

1- Giá bán (đã có VAT) :

ĐVT : đ/m² sàn sử dụng

Tầng	Giá bán	
	Chung cư 4 tầng (lô B1, B2, C1, C2, C3)	Chung cư 3 tầng (lô A1, A2, A3, A4)
Tầng 1 (trệt)		
- Lô phía ngoài	4.500.000	4.500.000
- Lô phía trong	4.000.000	4.000.000
Tầng 2	3.000.000	3.000.000
Tầng 3	2.200.000	2.000.000
Tầng 4	1.700.000	

Các căn hộ có trần nhà cao có thể xây được gác lửng cộng thêm 10% đơn giá bán. Các căn đầu hồi tầng trệt cộng thêm 5.000.000d/căn hộ, các căn hộ đầu hồi của các tầng còn lại cộng thêm 3.000.000d/căn hộ.

2- Giá thuê (đã có VAT) :

a) Tính giá thuê trên cơ sở khấu hao 30 năm :

ĐVT : đ/m² sàn sử dụng/tháng

Tầng	Giá thuê	
	Chung cư 4 tầng (lô B1, B2, C1, C2, C3)	Chung cư 3 tầng (lô A1, A2, A3, A4)
Tầng 1 (trệt)		
- Lô phía ngoài	12.500	12.500
- Lô phía trong	11.000	11.000
Tầng 2	8.500	8.500
Tầng 3	6.200	5.550
Tầng 4	4.700	

b) Tính giá thuê trên cơ sở khấu hao 50 năm :

ĐVT : đ/m² sàn sử dụng/tháng

Tầng	Giá thuê	
	Chung cư 4 tầng (lô B1, B2, C1, C2, C3)	Chung cư 3 tầng (lô A1, A2, A3, A4)
Tầng 1 (trệt)		
- Lô phía ngoài	7.500	7.500
- Lô phía trong	6.700	6.700
Tầng 2	5.000	5.000
Tầng 3	3.700	3.500
Tầng 4	2.800	

II. Giá chuyển nhượng nền đất xã Bình Hưng Hòa, huyện Bình Chánh (đã có VAT) :

ĐVT : đ/m²

Khu	Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất
Khu E	
- (mặt tiền đường lớn) E1, E2, E3, E4, E5, E6	2.800.000
- Các lô còn lại E7 - E28	2.500.000
Khu B, F	2.300.000
Khu C, G	2.100.000
Khu D	2.000.000

Các nền đất ở vị trí góc tiếp-giáp hai mặt đường cộng thêm 10% đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất./

Nơi nhận :

- Như trên
- TTUB: CT, các PCT
- VPHE-UB: CPVP
- Tổ ĐT, TM, DB (2b)
- Lưu (ĐT- Ch)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Đua

Annexe 5b : Prix de vente des appartements (traduction française)

COMITÉ POPULAIRE
DE HO CHI MINH VILLE
No. 3147/UB-DT

REPUBLIQUE SOCIALISTE DU VIETNAM
Indépendance – Liberté - Bonheur

Ho Chi Minh Ville, le 10 juillet 2003

À l'attention de :

- Service des Finances
- Service du Cadastre et du Logement
- Service de la Construction
- Bureau de Taxation
- Direction des projets de rénovation urbaine
- Comité Populaire du District Bình Chánh
- Comité Populaire du District 6
- PMU 415

Suite à la proposition du Service des Finances dans la lettre No 1967/TCVG-BVG du 11 juin 2003 au sujet des prix de vente des appartements dans les immeubles situés au quartier 11, district 6 et des tarifs d'octroi du droit d'utilisation du sol pour les parcelles à Bình Hưng Hòa, district Bình Chánh aux familles affectées par le Projet de rénovation urbaine et d'assainissement du canal Tân Hóa – Lò Gốm; le Comité Populaire de HCMV approuve les prix de vente, les loyers pour les appartements dans le quartier 11, district 6 et les tarifs de transfert du droit d'utilisation pour les terrains à Bình Hưng Hòa comme suit :

I. Appartements collectifs au quartier 11, District 6 :

I.1. Prix de vente (TAV incluse)

	Prix de vente	VND/ m ² de planché
	Immeuble de 4 étages (blocs B1, B2, C1, C2, C3)	Immeubles de 3 étages (blocs A1, A2, A3, A4)
1er étage (rez-de-chaussée)		
- Blocs à l'extérieur	4.500.000	4.500.000
- Blocs à l'intérieur	4.000.000	4.000.000
2è étage	3.000.000	3.000.000
3è étage	2.200.000	2.000.000
4è étage	1.700.000	

Note : Le prix des appartements dont la hauteur permettant l'ajout d'une mezzanine est 10% plus élevé. De plus, 5 millions VND sont additionnés au prix des appartements situés à l'extrémité de chaque rangée au rez-de-chaussée et 3 millions aux étages supérieurs.

I.2. Loyer (TAV incluse)

a) Contrat de location de 30 ans :

	Loyer	VND/m ² de planché/ mois
	Immeuble de 4 étages (blocs B1, B2, C1, C2, C3)	Immeubles de 3 étages (blocs A1, A2, A3, A4)
1er étage (rez-de-chaussée)		
- Blocs à l'extérieur	12.500	12.500
- Blocs à l'intérieur	11.000	11.000
2è étage	8.500	8.500
3è étage	6.200	5.500
4è étage	4.700	

b) Contrat de location de 50 ans :

	Loyer	VND/m ² de planché/ mois
	Immeuble de 4 étages (blocs B1, B2, C1, C2, C3)	Immeubles de 3 étages (blocs A1, A2, A3, A4)
1er étage (rez-de-chaussée)		
- Blocs à l'extérieur	7.500	7.500
- Blocs à l'intérieur	6.700	6.700
2è étage	5.000	5.000
3è étage	3.700	3.500
4è étage	2.800	

II. Prix d'octroi du droit d'utilisation des terrains à Binh Hung Hoa (TVA incluse)

Position	Prix de transfert (VND/m ²)
Zone E	
- Lots E1, E2, E3, E4, E5, E6 (s'ouvrent sur grande rue)	2.800.000
- Les autres lots (de E7 à E28)	2.500.000
Zone B et F	2.300.000
Zone C et G	2.100.000
Zone D	2.000.000

Note : Le prix de transfert des lots qui se donnent sur deux rues est 10% plus cher.

Au nom du Comité Populaire de HCMV

Vice-président

NGUYEN VAN DUA

Annexe 6 : Les catégories des logements

Elements of classification	Category 1	Category 2	Category 3	Category 4
QUALITY FOR UTILIZATION	Very comfortable: fully divided into sleeping rooms, dining room, sitting room, private kitchen and toilets on the same level	Fairly comfortable; divided into sleeping rooms, living room, private kitchen and toilets on the same level	Moderately comfortable; divided into sleeping rooms, living room, private kitchen but toilet shared with other houses. All rooms are on the same level, except for the toilet that may be on a different level	Confort reduced to minimum; only two rooms for everybody. Kitchen and toilet shared with other houses

<p>Finishing level</p>	<p>Use of finishing items: wall tiles; upper grade decoration</p>	<p>Fairly high-level finishing inside as well as outside. Use of some finishing and decoration items</p>	<p>Moderate-level finishing inside as well as outside</p>	<p>Low-level finishing inside as well as outside; cement coating, whitewashing, no walltiles.</p>
<p>Technical and sanitation equipment</p>	<p>Fully equipped with power and water systems and sanitation items, premium quality. Luxury equipment</p>	<p>Fully equipped with power and water systems and sanitation items; good quality (mostly local products)</p>	<p>Water and power reaching all the houses and all the rooms (sanitation items locally produced; medium quality)</p>	<p>Power only for lighting the rooms. Tap water does not reach the houses, only the collective kitchen and toilets. Sanitation equipment locally produced, low quality.</p>

QUALITY OF CONSTRUCTION

<p>Fire resistance (TCVN 2622.78)</p>	<p>Fire resistance I & II 2.5h unflamable materials for frame and strain-bearing walls 0.5h unflamable materials for filling walls 1.5h unflamable materials for floor 1.5h unflamable materials for roof 0.75h unflamable materials for ceiling</p>	<p>Fire resistance III 2h unflamable materials for frame and strain-bearing walls 0.25h unflamable materials or 0.5h hardly flammable materials for filling walls 0.75h unflamable materials for floor 0.25h unflamable materials for roof</p>	<p>Fire resistance IV 0.5h unflamable materials for frame and strain-bearing walls 0.5h hardly flammable materials for filling walls 0.75h hardly flammable materials for floor Roof may be in flammable materials 0.2h hardly flammable materials for ceiling</p>	<p>Fire resistance V 0.5h hardly flammable materials for frame and strain-bearing walls in bricks, stones or concrete, 6cm thick 0.5h hardly flammable materials for filling walls and floor Roof and ceiling may be of flammable materials</p>
<p>Lifetime of main components</p>	<p>Beyond 100 years</p>			<p>Beyond 50 years</p>
<p>Beyond 20 years</p>				<p>Maximum up to 20 years</p>

Source : Instruction 5-SXD/DT – 09.02.1993, issued by MOC