

QUELLES SOLUTIONS POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE A HO CHI MINH VILLE ET DANS LES AUTRES METROPOLES D'ASIE- PACIFIQUE?

Thèse de doctorat en Art de Bâtir et urbanisme

Université catholique de Louvain-La-Neuve

TABLE DES MATIERES GENERALE

LISTE DES ACRONYMES.....	I-5
REMERCIEMENTS.....	I-7
INTRODUCTION.....	I-9
1. La thématique.....	I-9
2. Délimitation du champ de l'analyse.....	I-11
3. Les objectifs de l'étude.....	I-13
4. Plan de travail.....	I-15
 PARTIE I: LE CONTEXTE	
1. L'urbanisation en Asie du sud-est.....	1-3
1.1 Historique.....	1-3
1.2 Les aspects socio-économiques, morphologiques et écologiques contemporains.....	1-5
2. Le Vietnam.....	1-11
2.1 Aperçu de l'évolution urbaine jusqu'à l'époque coloniale.....	1-11
2.2 La politique et l'économie du Vietnam contemporain.....	1-12
2.3 Processus actuels d'urbanisation.....	1-17
2.4 Société et culture.....	1-21
3. Ho Chi Minh Ville.....	1-27
3.1 Généralités.....	1-27
3.2 Morphologies urbaines.....	1-35
3.3 Les typologies de l'habitat.....	1-40
3.4 Analyse typo-morphologique d'un quartier.....	1-49
3.5 Dimensions socio-économique et spatiale de la précarité.....	1-56
3.6 La ville et ses défis.....	1-65
3.7 La gestion urbaine et son système administratif.....	1-76
3.8 Les grands projets de développement de la ville.....	1-90
3.9 Les acteurs du développement urbain.....	1-94
4. En conclusion.....	1-103
 PARTIE II: LE FONDEMENT THEORIQUE	
1. Introduction à la revue littéraire.....	2-3
1.1 Définition des enjeux et structuration de la revue.....	2-3
1.2 Trois défis majeurs de notre temps.....	2-4
2. Le développement urbain durable.....	2-9
2.1 L'évolution des prises de conscience.....	2-9
2.2 Délimitation du concept.....	2-12
2.3 Les outils de mise en œuvre.....	2-16
2.4 L'architecture durable.....	2-22
2.5 Le développement urbain durable.....	2-26
2.6 L'évaluation de la durabilité.....	2-36
3. Revue de paradigmes architecturaux et urbains contemporains.....	2-39

3.1 L'évolution de la théorie des villes et de l'habitat en Occident.....	2-39
3.2 Urbanisme et habitat social dans le bloc communiste et les pays émergents.....	2-49
4. Pistes de réflexion en faveur de la durabilité urbaine.....	2-53
4.1 Le contrôle de la croissance des mégapoles.....	2-53
4.2 La mobilité.....	2-57
4.3 La gestion du cadre bâti.....	2-62
4.4 Habitat populaire et bidonville.....	2-72
4.5 Les politiques de planification.....	2-81
5. En conclusion.....	2-89

PARTIE III: ETUDE DE CAS

1. Introduction	3-3
2. Les stratégies de développement urbain.....	3-5
2.1 Les programmes axés sur le transport et l'espace public.....	3-5
2.2 La revitalisation de Barcelone.....	3-11
2.3 Les stratégies face au bidonville en Asie du Sud-est.....	3-15
3. Les programmes visant l'habitat populaire.....	3-27
3.1 KIP, Surabaya, Indonésie.....	3-27
3.2 Orangi, Pakistan.....	3-29
3.3 CODI, Thaïlande.....	2-34
3.4 Favela Bairro, Brésil.....	3-37
4. Projets de relogements collectifs.....	3-41
4.1 Le projet 'Aranya Township', Indore, Inde.....	3-41
4.2 Beddington Zero Energy Development, Londres.....	3-44
5. En conclusion.....	3-47

PARTIE IV: ANALYSE DE PROJETS DE LOGEMENTS A HCMV

1. Les prérequis à l'analyse des projets.....	4-3
1.1 Méthodologie d'analyse suivant les principes de la durabilité.....	4-3
1.2 La zone de l'étude, le canal Tan Hoa – Lo Gom.....	4-7
1.3 Les études urbaines.....	4-8
1.4 Les projets en cours.....	4-15
1.5 Le projet PMU 415.....	4-15
2. Analyse des projets.....	4-23
2.1 Les projets de réhabilitation de quartiers précaires.....	4-23
2.2 Les projets de logements collectifs.....	4-32
2.3 Les projets de terrains viabilisées.....	4-48
3. Analyse croisée des alternatives de logement.....	4-57
3.1 La dimension économique.....	4-57
3.2 La dimension spatiale.....	4-62
3.3 L'impact environnemental.....	4-64
3.4 Participation et esprit communautaire.....	4-64
3.5 Comparaison des divers indices de durabilité.....	4-66
4. En conclusion.....	4-71
4.1 Evaluation des options de logement.....	4-71
4.2 La démarche du PMU 415.....	4-73
4.3 Pistes de réflexions.....	4-75

PARTIE V: ENTRE REALITE ET THEORIE, LES LIGNES DE CONVERGENCE

1. Introduction.....	5-3
2. Les grands axes d'une politique urbaine plus durable pour HCMV.....	5-5
2.1 Les politiques nationales et régionales.....	5-5
2.2 Les politiques municipales.....	5-8
2.3 La planification urbaine.....	5-11
2.4 Les politiques du logement.....	5-14
3. Une vision à long terme plus durable pour HCMV.....	5-19
3.1 La dimension socio-économique.....	5-19
3.2 La dimension environnementale.....	5-21
3.3 La dimension spatiale.....	5-26
4. Des projets stratégiques pour HCMV.....	5-47
4.1 Six propositions.....	5-47
4.2 Esquisse détaillée d'un projet stratégique.....	5-51
5. En conclusion.....	5-57

CONCLUSIONS GENERALES

1. La méthode de travail.....	C-1
2. Synthèse des pistes de réflexion.....	C-3
2.1 Les thèmes abordés.....	C-3
2.2 Propositions pour une HCMV plus durable.....	C-12
2.3 Quelles leçons pour les autres métropoles d'Asie?.....	C-18

BIBLIOGRAPHIE**B-1**

LISTE DES ACRONYMES

ACHR	Asian Coalition for Housing Right (Thaïlande)
AFD	Agence Française de Développement
AMB	Autorité Métropolitaine de Bangkok
BAC	Bureau de l'Architecte en Chef (Vietnam)
BAD	Banque Asiatique de Développement
BADR	Banque pour l'Agriculture et le Développement Rural
BHH	Quartier Binh Hung Hoa, district de Binh Tan, HCMV
BIDV	Banque pour l'Investissement et le Développement du Vietnam
BJCI	Banque Japonaise pour la Coopération Internationale
BM	Banque Mondiale
BSHCMV	Bureau des Statistiques de HCMV
BTT	Quartier de Binh Trung Tay, district 2, HCMV
BTD	Quartier de Binh Trung Dong, district 2, HCMV
CASE	Community Architects for Shelter and Environment (Thaïlande)
CIAM	Congrès internationaux d'Architecture Moderne
CODI	Community Organizations Development Institute (Thaïlande)
CURA	Comprehensive Urban Renewal Areas
CPD	Comité Populaire du District
CPHCMV	Comité Populaire de Ho Chi Minh Ville
CSU	Compagnies des Services Urbains (Vietnam)
CTB	Coopération Technique Belge
DdF	Département des Finances (Vietnam)
DdC	Département de la Construction (Vietnam)
DPI	Département du Plan et de l'Investissement (Vietnam)
DGAS	Département Général de l'Administration du Sol (Vietnam)
DGCD	Direction Générale de Coopération au Développement (Belgique)
DSTE	Département des Sciences Technologies et de l'Environnement (Vietnam)
DTL	Département du Territoire et du Logement (Vietnam)
DUPA	Département de la Planification Urbaine et de l'Architecture (Vietnam)
EF	Etude de Faisabilité
ENDA	Environnement et Développement dans le Tiers-monde
EPFL	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne
FIDU	Fond d'Investissement pour le Développement Urbain
GIEC	Groupe d'Experts International sur l'Evolution du Climat
HBM	Habitations à Bons Marché (France)
HCMV	Ho Chi Minh Ville
HPE	Immeuble à Haute Performance Energétique
ICLEI	International Council of Local Environmental Initiative
IIED	International Institute for Environment and Development
INPUR	Institut National de Planification Urbaine et Rurale (Vietnam)
IPU	Institut de la Planification Urbaine (Vietnam)
IPCC	Intergouvernemental Panel on Climate Change
KIP	Kampung Improvement Programme (Indonésie)
LA 21	Agenda 21
MDG	Millennium Development Goals; les Objectifs du Millénaire
MIP	Ministère de l'Investissement et de la Planification (Vietnam)
MdC	Ministère de la Construction (Vietnam)
NHA	National Housing Authority (Thaïlande)
NLTN	Canal Nhieu Loc – Thi Nghe, HCMV
NZE	Nouvelles Zones Économiques (Vietnam)
NZR	Nouvelles Zones Résidentielles (Vietnam)
ODAP	Official Development Assistance Partnership for Ho Chi Minh City
OMC	Organisation Mondiale du Commerce
ONG	Organisation non gouvernementale
ONU	Organisation des Nations Unies
OPPRT	Orangi Pilot Project Research and Training Institute, Pakistan
PAP	Population Affectée par le Projet
PAR	Plans d'Action de Relogements

PCV	Parti Communiste Vietnamien
PMU 415	Project Management Unit 415, unité de pilotage du projet de la Coopération Belge à HCMV
PNEDD	Programme National sur l'Environnement et le Développement Durable
PNUD	Programme des Nations Unies pour le Développement
PRSP	Poverty Reduction Strategy Papers
RMEB	Région Métropolitaine Etendue de Bangkok
RESCO	Saigon Real Estate Corporation
SAPI	Special Assistance for Project Implementation for the JBIC project in HCMC
SBSE	Society of Building Science Educators
SDI	Shack/Slum Dwellers International
SHDB	Singapore Housing Development Board
STD	Station de Transfert de Déchets
THBN	Canal Tau Hu – Ben Nghe, HCMV
THLG	Canal Tan Hoa – Lo Gom, HCMV
THPE	Immeuble à Très Haute Performance Energétique
UNESCAP	United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific
VeT	Villes en Transitions (France, Vietnam, Cuba)
VND	Vietnam Dong. Le taux de change considéré dans l'étude est de 14.500 VND pour 1 dollar américain, une synthèse entre les taux pratiqués entre 2001 et 2007.
VUUP	Vietnam Urban Upgrading Project

REMERCIEMENTS

Cette thèse de doctorat fut entamée dès 2002, soit quelque temps après notre départ du "Tan Hoa – Lo Gom Sanitation and Urban Upgrading Project", ou PMU 415. Projet de la Coopération Technique belge, à Ho Chi Minh Ville (HCMV), l'ancienne Saigon, qui a servi de sésame lors de l'analyse de divers projets de logements, constituant l'essentiel de nos études de terrain. L'appui académique nous fut octroyé à la fois auprès de l'Université Catholique de Louvain-La-Neuve et de son homologue néerlandophone, la Katolieke Universiteit-Leuven.

Cette étude est basée sur la conjugaison de nombreuses et diverses contributions, toutes essentielles, dont nous ne pouvons ici citer que les plus significatives. Mais nous désirons exprimer notre gratitude et profonde reconnaissance à tous, y compris à ceux dont le nom n'apparaît pas mais qui reste définitivement inscrit dans nos pensées.

Mentionnons d'abord nos trois co-promoteurs, les professeurs André De Herde et Bernard Declève de l'UCL, et le professeur André Loeckx de la KUL. Nous sommes redevable à tous trois d'un bon nombre de conseils pointus, d'une assistance technique et d'encouragements précieux, sans lesquels nous n'aurions pu aboutir. La circonstance qui voulut que l'essentiel de ce document fût rédigé à l'étranger, compliqua leur tâche, ne fût-ce que par des nombreux aménagements de leur agenda qu'ils ont bien voulu nous consentir. Nous les en remercions respectueusement.

Nous voulons citer ensuite le docteur Paul Verlé. A l'époque, Représentant Résident de la CTB, en poste à Hanoi, il fut le premier à nous suggérer de nous lancer dans cette aventure au vu des matériaux accumulés durant les quatre années de notre séjour à HCMV et compte tenu de l'intérêt des sujets abordés. Parmi les nombreux consultants nationaux et internationaux qui apportèrent leur concours à la conception du projet, soulignons la contribution des professeurs H. Verschure et K. Shannon de la KUL qui furent par la suite source de bon nombre d'informations, notamment le professeur Shannon qui donna accès à tout un catalogue de références sur l'architecture et l'urbanisme en Asie. Nous pensons également au Professeur Charles Goldblum, de l'Université de Paris VII, grand connaisseur de la ville asiatique, qui nous réserva quelques entretiens utiles.

Nos remerciements s'adressent ensuite à l'ensemble de l'équipe du PMU 415, y compris ses travailleurs sociaux. En sus de leur engagement sans faille vis-à-vis du projet, ils nous prêtèrent toute leur attention lors de nos collectes de données en appui de la présente recherche. Une pensée toute spéciale s'adresse à la Directrice, Madame Le Dieu Anh. D'abord elle soutint nos démarches dans l'obtention de certains documents officiels et de rendez-vous avec des membres de l'Administration; elle nous prodigua ensuite nombre de commentaires et remarques utiles à notre compréhension de HCMV.

Différents responsables de projets de coopération présents au Vietnam à l'époque, nous fournirent une aide toute aussi précieuse; songeons à Ludovic Dewaele qui représentait l'ONG Villes en Transition à HCMV, à Alan Coultart, responsable de la section Infrastructure Urbaine de la Banque Mondiale à Hanoi et à Terry Standley, en charge de l'unité de Coordination des bailleurs de fonds, l'ODAP, à HCMV. Des chercheurs, rencontrés sur place, se révélèrent, eux aussi, sources importantes de données, ainsi de l'architecte et sociologue de l'EPFL, Sébastien Wust, ou de l'architecte française Anne Burlat.

Quant à la direction de la Coopération Technique Belge, elle sut faire preuve de bienveillance et d'une grande compréhension à notre égard durant toutes ces années. Son esprit d'ouverture à la recherche académique mérite d'être soulignée ici. Il en fut de même au niveau des représentants de la CTB en poste au Cambodge, dont l'équipe du projet "Basic Education and Teacher Training" de Siem Reap, où l'auteur fut assistant technique de 2004 à 2008.

Les architectes Cati Vilquin de la KUL et Sauy Aphirat du projet BETT nous assistèrent dans la conception des cartes qui illustrent ce travail. Qu'ils en soient vivement remerciés, tout comme mon père, Jean Legrand, premier lecteur assidu et correcteur infatigable du présent travail, jamais avare de remarques judicieuses quant à sa rédaction et sa structuration.

Nos pensées vont enfin à mon épouse, Fabienne Ferir, et mes enfants Loan et Mattéo. Ils acceptèrent avec patience mes sautes d'humeur autant que certains manques d'attention à leur égard, souvent détournée au profit de ce travail de réflexion et de rédaction; ils nous accordèrent un soutien sans faille. Aussi cette thèse leur est-elle dédiée.

INTRODUCTION

1.1 LA THEMATIQUE

L'intégration des plus pauvres dans le tissu urbain est de plus en plus difficile à l'heure où la moitié de l'humanité est urbanisée et qu'un milliard de démunis s'agglutinent dans des mégalofoles tentaculaires. Cette problématique est particulièrement aiguë dans les pays émergents d'Asie; ce continent, en pleine phase d'urbanisation, concentre en effet à lui seul près de la moitié de la population mondiale et abrite douze des vingt métropoles du monde de plus de dix millions d'habitants, dont Tokyo qui avec vingt sept millions d'habitants est de loin la plus grande conurbation de la planète¹. Ce mouvement de concentration n'est pas achevé, les villes, selon le Fonds des Nations Unies pour la Population, devraient ainsi regrouper cinq milliards d'habitants en 2030, une augmentation qui se fera à 93% dans le tiers monde et qui sera assurée pour l'essentiel par des pauvres établis dans des établissements informels. Le modèle urbain qui rimait jusque là avec une amélioration, même relative, de la qualité de vie ne semble donc plus fonctionner.

L'autre caractéristique de cette révolution urbaine est son impact négatif sur l'environnement, déjà perceptible aujourd'hui. La prochaine décennie sera en ce sens cruciale en ce qu'elle évitera ou non une interférence trop brutale de l'activité humaine sur le climat². Celle-ci altère déjà les cycles hydrauliques locaux, menace la biodiversité, pollue les éléments, et est vorace en terres arables. Ces dernières sont devenues d'autant plus précieuses que la population à nourrir ne cesse de croître alors que selon un rapport de l'Institut National d'Etude Démographique Français, la densité urbaine moyenne serait en baisse depuis deux siècles. Un nouveau paysage de la ville se dessine donc, globalement moins riche, plus inégalitaire et polluée, moins dense en son centre mais plus étalée en périphérie.

Ainsi, si le taux d'urbanisation des pays développés tourne autour de 75% et reste stable, au Vietnam par exemple, il n'est que de 23% et est en pleine croissance, devant atteindre 45% à l'horizon 2020³. Ce pays fait face à un problème démographique important. Il compte 84,4 millions de personnes, dont 65% de moins de trente ans, alors que presque toutes ses terres cultivables sont exploitées. Son urbanisation se cristallise principalement autour de deux pôles. Le premier est situé au nord du pays avec pour centre Hanoi, capitale administrative abritant une population de trois millions d'habitants. Le deuxième s'inscrit dans le sud, aux portes du delta du Mékong. Son centre névralgique est Ho Chi Minh Ville (HCMV), l'ancienne et mythique Saigon, de plus de sept millions de personnes. De son côté, Danang, ville portuaire du centre, subit également depuis quelques années une croissance fulgurante.

Depuis la fin de la guerre du Vietnam en 1975, le pays a suivi la voie d'un communisme des plus orthodoxes. Mais il a entamé depuis 1986 une série de réformes importantes qui l'ont ouvert à une forme d'économie de marché tout en préservant certains principes du socialisme: L'État n'est plus le garant autoproclamé du bien-être de la collectivité mais veut continuer à contrôler et planifier son développement. L'ouverture du pays aux capitaux étrangers permet l'accroissement des richesses pour certains et une plus grande précarité pour beaucoup d'autres. Cette phase de transition rend le pays particulièrement intéressant à étudier. Les autorités n'ayant pas encore tranché entre les deux voies traditionnelles de développement, le Vietnam a le rare privilège de pouvoir mettre en œuvre un modèle spécifique qui intègre à la fois le dynamisme du libéralisme et des mécanismes solides de protection sociale. A l'instar de la Chine, il n'a en effet pas encore complètement renié l'idéologie égalitaire du communisme. Il pourrait ainsi élaborer un troisième modèle économique et social qui pourrait être bénéfique pour beaucoup d'autres pays désireux de contrebalancer les affres du néolibéralisme alors que le socialisme orthodoxe est dans l'impasse.

Dans un contexte en pleine transition, Ho Chi Minh Ville, la métropole du Sud Vietnam de trois siècles d'âge, est sans conteste le laboratoire le plus intéressant à observer. Le pôle économique et humain majeur du pays sera dès lors le point focal de cette étude. Son urbanisme est une addition d'interventions essentiellement individuelles qui s'inscrivent, soit dans le tissu ordonné du centre-ville colonial, soit dans les quartiers spontanés de la périphérie. En dépit de plans directeurs ambitieux, la

¹ UNDP, 2001

² Alors que la teneur atmosphérique d'oxyde de carbone était de 280 ppm avant l'ère industrielle, elle est de 380ppm aujourd'hui. Les spécialistes ont établi un niveau à 550ppm au delà duquel les conséquences sur l'environnement seraient catastrophiques. In *Le monde*, 24 mars 2008

³ LES CAHIERS DE LA COOPERATION FRANCAISE AU VIETNAM, "Le logement social à Ho Chi Minh Ville", 2003, p. 8

ville fait face à une urbanisation de l'ordre de 4,2% par an, désorganisée et non coordonnée qui se traduit par une densification interne très forte et un étirement de la périphérie, fruit de la pression aussi bien de l'habitat populaire de la classe moyenne que du développement de l'habitat précaire. Ainsi, si la politique de contrôle des flux migratoires adoptée par le régime communiste après 1975 a d'abord joué un rôle d'endiguement, elle est aujourd'hui sans effets. Elle laisse seulement les nouveaux migrants sans statut légal.

La crise du logement et la déstructuration des espaces publics que connaît la mégalopole sont donc des problèmes aigus. Les réformes politiques de la fin des années quatre-vingt ont mis un terme à la construction de logements par l'État et ont conduit à la privatisation de l'important parc immobilier, et ce, de façon chaotique, faute d'une législation claire. A l'incapacité des autorités à mettre en œuvre des plans directeurs trop ambitieux, s'ajoute un système de droit d'usage du sol complexe qui, s'il ne ralentit pas la création de logements, ne favorise pas leur légalisation, alors que les habitations existantes sont trop vétustes et insuffisantes pour faire face à la demande. Les analyses estiment à cinquante cinq mille le nombre minimum de logements à produire par an pour répondre au flux des migrants, toutes classes confondues, sans tenir compte des arriérés⁴. Les autorités comptent sur le seul secteur privé pour répondre à cette demande. Ce dernier, régi par les impératifs du profit, ne considère pas le logement social comme prioritaire. De plus, la spéculation foncière effrénée et des normes de construction inadaptées conduisent à la production de logements aux prix prohibitifs pour les déshérités.

Les vastes chantiers d'infrastructure en cours d'élaboration entrepris pour réhabiliter et assainir les canaux pollués de la ville nécessitent l'expulsion de quarante-sept mille familles pauvres d'ici 2010. Pour héberger les familles officiellement enregistrées, des logements sociaux sont en cours de construction, principalement en périphérie. Hors, ces populations tirent pour l'essentiel leurs sources de revenus du secteur informel qui exige de rester au plus près du cœur économique de la ville. De plus, le boom immobilier induit une très forte pression sur les quartiers insalubres du centre qui ne sont pas la cible de l'action de l'autorité. Leurs projets approuvés, les promoteurs exproprient les familles des biens visés en les compensant suivant les modalités fixées par le gouvernement et le statut légal des foyers. Les illégaux, qui représentent en moyenne le quart de la population incriminée, sont contraints de venir gonfler les nouveaux quartiers 'spontanés' périurbains, au risque de voir leurs maigres revenus encore diminuer. La mise à disposition d'un grand nombre de logements bien situés, adaptés et accessibles aux plus pauvres est donc d'une nécessité brûlante.

Par ailleurs, en dépit de plans d'urbanisme régulièrement mis à jour, la ville se construit sans cohérence, les espaces publics n'étant rien d'autre que le solde laissé par les interventions privées à la circulation. La ville manque tout à la fois de structuration de sa trame, d'une hiérarchie des espaces publics ainsi que des lieux de rencontre, de détente et de célébration de la *civitas* alors que la ségrégation de la société est en court. Notons enfin que l'explosion de l'activité économique induit de nouvelles pressions sur un écosystème fragilisé. De nouvelles industries se construisent un peu partout dans et aux portes de la ville sans veiller au traitement de leurs effluves alors que l'accroissement des revenus entraîne une explosion du trafic routier, des motos pour l'essentiel, avec l'impact sur la qualité de l'air que l'on imagine.

Pour répondre à ces défis, différentes expériences de relogement et d'amélioration des conditions environnementales ont vu le jour. Elles sont financées tantôt par les autorités locales, tantôt par les bailleurs de fonds. Ces réalisations portent en elles différentes visions d'intégration sociale et de développement urbain. Les premières ont l'idéologie communiste comme fond de réflexion et l'image du développement de Singapour comme modèle. Les secondes sont directement influencées par les idées en vogue dans les grandes instances internationales de coopération, agences des Nations Unies en tête. Une analyse comparative de ces différents projets serait intéressante afin d'identifier les caractéristiques qui leur permettent ou non de répondre aux besoins de la ville et plus particulièrement ceux des plus pauvres. Pour être pertinente, une telle étude se doit d'être holistique. Elle devrait couvrir non seulement la dimension spatiale via l'étude des aspects architecturaux et urbains mais aussi les questions socio-économiques, environnementales et culturelles. Elle devrait par là s'inscrire dans la démarche prônée par les conférences successives des Nations Unies depuis l'élaboration du concept de développement durable, pour partie inspiré des travaux de Geddes et de Doxiadis⁵ qui prônèrent une approche intégrée et humaniste de la gestion urbaine.

⁴ HASAN, A., BOONYABANCHA, S., VERSCHURE, H., "Evaluation & recommendations for infrastructure...", 2006, p. 17

⁵ DOXIADIS, C., A., "Ekistics, an introduction to the science of Human settlements", 1968

1.2 DELIMITATION DU CHAMP DE L'ANALYSE

Dans un de ses ouvrages⁶ McGee soutient que l'exode rural vers les grandes villes en Asie du sud-est est largement dû à l'incapacité de l'élite politique de répondre aux besoins des campagnes et de formuler des politiques de développement agricole appropriées. Cette population venant à la ville pour se soulager de la pauvreté 'rurale' ne ferait en définitive que la remplacer par une pauvreté 'urbaine', même si parfois moins criante. Les défis majeurs de ces métropoles dans les années à venir porteront sur les questions du chômage, du logement et de la préservation de l'environnement. Le danger est qu'elles deviennent de plus en plus instables, au risque de compromettre leurs chances de parvenir à une forme de croissance durable et l'auteur de suggérer, entre autre, de dévier une part de l'attrait qu'exercent les mégalo-poles en tant que mirage de la modernité vers les villes secondaires encore sous équipées. Sivaramakrishnan⁷ dans un de ses essais opte pour une analyse plus sociale de la situation. Pour lui, s'il est vrai que le développement des mégalo-poles des pays émergents accentue la pression sur de nombreux secteurs dont l'emploi, la santé, l'éducation... les problèmes les plus difficiles se concentrent autour de trois axes: la criminalité, l'environnement et le logement. Jenks, pour sa part, pointe du doigt l'étalement et la perte de référents spatial et culturel de ces mégalo-poles en pleine mutation. Celles-ci non seulement gaspillent les terres arables par une dilution de l'urbanité au travers de banlieues sans fin mais aussi produisent des espaces déstructurés sans cohérence ni lien avec les spécificités locales⁸.

Abritant une population très jeune et bénéficiant d'un fort pouvoir d'attraction, HCMV est condamnée à s'étendre, à l'image de la plupart des mégalo-poles du sud-est asiatique. Il est sans doute vain de tenter de contrôler cette croissance dans un avenir proche, comme l'espèrent encore les pouvoirs publics. Il semble plus approprié, à la lecture des auteurs précités, d'accompagner ce développement en limitant la détérioration environnementale et en veillant tant à l'équité socioéconomique, la restructuration de la ville qu'au contrôle de l'étalement de sa périphérie. C'est dans cette perspective que cette étude se centrera sur **les moyens de contrôle de la croissance de la ville et l'accès au logement des plus déshérités dans un souci d'équité, de requalification spatiale et de préservation d'un environnement aujourd'hui en sursis.**

La réduction de la pauvreté et la préservation des écosystèmes sont considérées par beaucoup comme étant les défis majeurs de notre époque. Le premier est souvent compris comme le problème des pays du tiers monde, là où près de deux milliards d'individus vivent en dessous du seuil de pauvreté, le deuxième étant perçu comme le problème des pays riches en tant que principaux consommateurs et pollueurs. En effet, les 20% de la population mondiale qui y vivent consommant 80% des ressources disponibles de la planète⁹. Cette ligne de partage est pourtant de moins en moins claire, pollution et pauvreté étant devenus des problèmes universels. La recherche de solutions pour les combattre est donc une priorité pour tous, à l'heure où le dérèglement climatique devient de plus en plus préoccupant et où les inégalités sociales ne cessent de croître suite à la globalisation de l'économie. L'élaboration de nouvelles formes urbaines répondant à ces défis est donc de première importance.

Mais il ne suffit pas de savoir comment, où, sous quelle forme et à quel prix offrir un toit à la population la plus pauvre. Il importe aussi d'élaborer des formes de logements moins voraces en terres arables, en matériaux de construction polluants, en énergie, de veiller à ce que leurs rejets sont non seulement réduits mais aussi traités et qu'ils soient inscrits dans des villes où l'organisation spatiale serait sensible à la cohésion sociale et à la limitation de transports individuels polluants. La mise en œuvre de ce développement urbain 'durable' est sans nul doute un des défis majeurs de notre siècle auquel l'architecture et l'urbanisme se doivent de répondre. Cette notion est du reste explicitement reprise dans le dernier plan quinquennal du gouvernement vietnamien comme objectif à atteindre.

La protection de l'environnement en milieu urbain et l'équité sociale peuvent paraître pour certains comme une attaque illusoire contre les forces capitalistes qui contrôlent aujourd'hui l'économie mondiale et qui prônent une politique de laisser-faire. Mais elles peuvent aussi être perçues comme des moyens de moduler les stratégies de développement afin de mieux répondre aux intérêts à long terme de nos sociétés. Telle est du moins l'approche proposée par le 'développement durable'. La définition la plus connue de ce concept est celle de la commission Brundtland dont le rapport publié en 1988¹⁰ stipulait

⁶ MCGEE, T.G., "the Southeast Asian City, A social geography of the primate cities of Southeast Asia", 1967

⁷ SIVARAMAKRISHNAN, K.C., "Urban governance: Changing realities", 1996, p. 225

⁸ JENKS et al., "Future forms and design for sustainable cities", 2005, p. 19-21

⁹ RIST, G., "Le développement, Histoire d'une croyance occidentale", 2001, p. 276

¹⁰ Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement, "Notre avenir à tous", 1988, p. 434

que *"le développement durable doit répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs"*¹¹. La commission prétendit qu'il était possible d'établir une relation harmonieuse entre développement économique et protection de l'environnement pour le bien des générations futures. Rhétorique idéaliste ou concept ambitieux sur lequel baser les modalités d'un nouveau type de développement? C'est une question complexe à laquelle il sera peut être difficile d'apporter une réponse tranchée. Dans tous les cas, un intérêt s'est manifesté pour ce concept dès son lancement encourageant la collaboration et le consensus plutôt que l'exacerbation des conflits entre les différents acteurs. La Conférence de Rio de 1992 a, entre autres, mis en place 'l'Agenda 21' qui s'emploie à le mettre en œuvre, notamment dans le cadre urbain. Cette charte a entraîné, surtout en Europe du nord, diverses tentatives locales visant à définir et résoudre les problèmes-clés spécifiques de chaque ville au travers d'un dialogue entre autorités locales et acteurs urbains. Des politiques de collaboration variées et spécifiques à chaque contexte ont ainsi été mises en place, illustrant l'importance de la 'connaissance locale' de la population, comme l'appelle l'urbaniste H. Frey¹². En urbanisme, une critique régulièrement rapportée à l'encontre du développement durable est qu'il ne tint pas suffisamment compte de la dimension spatiale dans le rapport équilibré qu'il veut établir entre l'économie, le social et l'écologie. Divers auteurs ont depuis tenté d'intégrer cette composante dans la réflexion¹³.

¹¹ Le rapport lie explicitement les questions de la préservation des écosystèmes aux mécanismes économiques et sociaux qui les exploitent, tout en établissant des interrelations entre le monde développé et le monde en voie de développement; le premier tentant d'exporter les effets sociaux et environnementaux néfastes de sa croissance vers le second.

¹² FREY, H., "Designing the city, towards a more sustainable urban form", 1999

¹³ BREHENY, M., "Centrist, décentristes and compromisers: views on the future of urban form", 1996

1.3 LES OBJECTIFS DE L'ETUDE

La présente recherche a pour ambition d'établir une passerelle entre une recherche académique et la réalité de la pauvreté urbaine rencontrée à HCMV avec en toile de fond certains paradigmes en vogue dans les institutions internationales de coopération. Son objectif est d'apporter une réflexion théorique dans un contexte particulier, à une problématique qui va bien au-delà des particularismes locaux, à savoir la définition de logements durables pour les plus pauvres dans les mégapoles des pays émergents et ce en considérant à la fois l'échelle du bâti, son quartier, la ville et sa région. L'étude étant basée sur une analyse détaillée de terrain, les réponses proposées seront certes spécifiques à l'ex-Saigon, mais les résultats du travail devraient pouvoir alimenter la réflexion pour d'autres contextes pour deux raisons au moins: d'une part, HCMV est un laboratoire où sont appliqués les préceptes du capitalisme dans un cadre socialiste qui, s'il porte ses fruits, pourrait être un modèle de réflexion pour d'autre pays, d'autre part, parce que beaucoup de ses caractéristiques modèlent d'autres villes du sud-est asiatique. Les conclusions de notre recherche pourraient donc dépasser le contexte spécifique étudié.

La question du logement pour les désœuvrés a déjà fait coulé beaucoup d'encre mais elle reste une question épineuse d'actualité au regard du nombre croissant de pauvres s'entassant dans des bidonvilles suivant des conditions en tous points déplorables. La thématique du développement durable vieille de vingt ans a de même suscité beaucoup de commentaires, parfois même du scepticisme. Lier les deux est une évidence, la réduction de la pauvreté, le droit au logement et la diminution de l'impact écologique des établissements humains étant inscrits dans le plan d'action 21. Quant au contexte de HCMV, il a lui aussi déjà fait l'objet de beaucoup de recherches ayant pour thématique la planification urbaine pour les uns, les programmes de relogement – tantôt de la Ville, tantôt des ONG – pour les autres.

Si ces thèmes ne sont pas neufs, ils ne l'ont jamais été abordés à notre connaissance de concert au sein d'une même étude. Mais l'originalité de la thèse est ailleurs. Elle a d'abord la volonté d'embrasser l'ensemble des solutions mises en œuvre ces dernières années à HCMV pour les mettre en perspective avec d'autres expériences de la région. Elle dispose, ensuite, de la capacité de comparer des interventions qui ont touché une même population dans une même unité de temps au travers des projets pilotes d'un projet urbain de la Coopération belge, le 'Canal Tan Hoa – Lo Gom, sanitation and urban upgrading Project', ou PMU¹⁴ 415. L'atout majeur de cette étude serait donc de pouvoir s'appuyer sur une analyse de terrain très documentée – fruit de l'implication de l'auteur dans les projets étudiés durant un séjour de près de quatre ans sur place – jetant ainsi un regard critique et structuré sur les actions d'une coopération bilatérale dont l'intervention fut largement inspirée par les préceptes énoncés par le multilatéral, Nations Unies et Banque Mondiale pour l'essentiel.

Comment donc mettre en œuvre de logements pour les plus démunis répondant aux préceptes du développement durable qui soient adaptés au lieu choisi en veillant à les intégrer dans la trame urbaine existante, voire à ce qu'ils contribuent à la requalification de cette dernière? Comment apporter des propositions tangibles en évitant le piège de la rédaction d'un simple catalogue de bonnes intentions, irréalistes dans son application?

Le développement durable a pour volonté de lier dans une même dynamique les forces souvent contradictoires de l'économie, du social et de l'écologie au sein d'un contexte particulier, la dimension spatiale, ayant par la suite été ajoutée. Pour être pertinent un projet se revendiquant de ce concept se doit d'intégrer l'ensemble de ces volets au travers d'une approche holistique, participative et contextuelle. Suivant cet esprit, cette étude devrait s'appuyer sur une collecte fouillée d'informations relatives au contexte urbain, une revue de l'évolution des paradigmes en vigueur jointe à une analyse de projets dont les résultats seraient inspirés de ces théories afin de conduire à l'élaboration de réponses concrètes et adaptées.

Comme le rappelle L. R. Peattie¹⁵, pour être pertinente la recherche théorique en architecture se doit d'être contextuelle et focalisée plutôt que généraliste et descriptive. Cette étude se basera donc d'abord sur l'analyse approfondie du développement urbain de HCMV afin de saisir ses spécificités et sa problématique. Une fois le fondement théorique présenté et des exemples concrets de requalification urbaine, de gestion des bidonvilles et de logement exposés, une étude comparative sera menée entre trois types de projets d'habitat destinés aux plus pauvres expérimentés dans la mégapole sud-

¹⁴ PMU: Project Management Unit, l'unité de pilotage du projet qui portait le numéro 415.

¹⁵ PEATTIE, L. R., "Urban Research in the 90s", 1996, p. 371

vietnamienne: réhabilitation de quartiers déshérités, mise en oeuvre de terrains viabilisés et construction d'ensembles de logements. Il s'agira ensuite de confronter l'analyse de terrain avec les résultats de la revue littéraire pour qu'enfin des réponses à la question posée puissent être élaborées et des recommandations concrètes proposées.

Les différents projets expérimentés à HCMV illustrent diverses théories qui s'opposent encore aujourd'hui au sujet de la question du logement des plus pauvres. Partout dans le monde, on a vu émerger différentes typologies de logement basées sur des paradigmes parfois antagonistes. Les expériences développées dès les années soixante en Amérique Latine suggérèrent que la réhabilitation in situ des quartiers précaires était la moins dommageable socialement et la plus économique. Mais une telle approche ne peut s'envisager partout, ces terrains étant souvent convoités par les autorités locales ou par des investisseurs privés, tantôt pour restructurer les espaces publics et apporter les infrastructures indispensables, tantôt pour régénérer le tissu urbain dans une recherche de profit. En Asie, l'expérience de Singapour est souvent citée en modèle: en quelques années la Ville-État a pu assainir ses bidonvilles, reloger sa population dans des tours au sein d'un développement urbain soucieux d'efficacité économique, d'équité sociale, de préservation l'environnementale et d'une certaine qualité spatiale. D'autres expériences disposant de moins de moyens mais peut-être plus sensibles aux aspirations des populations concernées suggérèrent le développement soit des blocs de logements bas mais denses, soit des petits terrains viabilisés, tous deux sensés mieux répondre aux modes de vie, aux moyens financiers et à la culture des populations déshéritées. L'analyse de projets réalisés à HCMV méritera donc d'être comparée avec des réalisations remarquables issues d'autres contextes afin de définir les avantages et inconvénients de ces diverses approches.

Ainsi que l'exposé de cas concrets tant à HCMV qu'ailleurs dans le monde le démontrera, les projets ayant enregistré les meilleurs résultats ont le plus souvent intégré une forte composante participative des communautés tant dans leur conception que lors de leur mise en œuvre. Cette approche est du reste inscrite en filigrane dans les préceptes de l'Agenda 21 pour qui ce processus ne doit pas s'arrêter aux seuls utilisateurs mais à tous les acteurs du développement urbain. Cette volonté a poussé certains observateurs à considérer la planification structurelle stratégique comme une voie possible pour tendre vers un développement urbain plus durable. Cette approche a pour objectifs d'offrir une méthodologie ainsi qu'un cadre de dialogue aux différents partenaires permettant d'abord d'identifier les défis majeurs et les potentialités de leur ville pour ensuite établir des accords autour de priorités d'actions inscrites dans une perspective à long terme. Ainsi, par sa vision globale mais hiérarchisée de la problématique urbaine cette méthode conduit par un processus de coproduction à l'élaboration de stratégies de développement.

Elle est, sans doute, une voie appropriée pour répondre aux défis environnementaux, socioéconomiques et structurels générés par les mégapoles notamment par la requalification de ses espaces. Les enjeux de la ville contemporaine touchent en effet à tous les secteurs de l'activité humaine; on ne peut donc y répondre que par une approche globale mais sélective. Il ne s'agit pas uniquement d'infrastructures et de typologies de l'habitat mais aussi d'économie, de sociologie et de gouvernance. Ainsi, les réponses doivent être holistiques mais aussi participatives afin d'éviter, d'une part, que des groupes d'intérêts particuliers n'influent trop lourdement sur les prises de décision et que, d'autre part, le plan d'actions décidé soit non pas imposé par quelques uns mais porté par des coalitions suffisamment larges pour être réellement appliqués. HCMV, est-elle prête à ouvrir le dialogue avec tous les acteurs pour élaborer une véritable stratégie de requalification urbaine dans un souci d'équité sociale et de préservation environnementale? Même dans un cadre politique rigide, des signes encourageants apparaissent. Cette étude tentera dans ses conclusions de mesurer la pertinence d'une telle méthodologie à moyen terme.

1.4 PLAN DE TRAVAIL

La présente recherche s'articulera autour de cinq grandes parties:

1. la description détaillée du contexte vietnamien et de HCMV, au travers d'une analyse socio-économique, architecturale et urbaine mise en perspective avec les grandes métropoles de la région;
2. la présentation du fondement théorique de la recherche dont le développement durable, cœur de la réflexion, suivi de la revue d'une série de paradigmes contemporains ayant diversement influencé l'urbanisme et le logement social pour finir par l'approfondissement de certains axes de réflexions visant l'atteinte des objectifs de la thèse;
3. la présentation d'exemples concrets de villes et de projets remarquables ayant diversement appliqués les théories exposées;
4. l'analyse d'une série de projets de logement à HCMV;
5. la confrontation entre les enseignements issus de l'analyse des projets et la base théorique devant conduire à l'élaboration de conclusions et de recommandations.

La première partie du travail sera consacrée à la compréhension du contexte asiatique, aux particularismes vietnamiens et, finalement, à Ho Chi Minh Ville, en se focalisant sur les enjeux du logement pour les plus pauvres. Il s'agira de poser le sujet au travers de la description et l'analyse d'une série de paramètres afin de justifier la pertinence du choix de la thèse et de définir si des similitudes suffisantes existent entre HCMV et les autres grandes métropoles du sud-est asiatique justifiant la prise en considération ultérieure de certaines de leurs expériences. Il s'agira également, sur base d'une analyse approfondie des problèmes de la ville, de se donner les moyens de les appréhender pour tenter par la suite d'élaborer des solutions appropriées. Différents thèmes seront abordés: l'historique de l'urbanisation, tant en Asie du sud-est qu'au Vietnam, la définition des grandes lignes de convergence entre les mégalo-poles de la région et la définition du contexte politique, socio-économique et culturel du pays. Viendra ensuite une description exhaustive de l'histoire, de la morphologie urbaine, des différentes formes de typologie de l'habitat de HCMV, y compris l'habitat populaire et le bidonville, de sa problématique et de ses défis, de son schéma directeur, du cadre légal et financier des politiques de logement, sans oublier une présentation du rôle et des outils des différents acteurs du développement urbain. Des tableaux récapitulatifs par thème feront office de synthèse.

La deuxième partie de l'exposé a pour but de définir les modalités théoriques nécessaires à la mise en œuvre de logements durables pour les plus démunis. Le premier point sera de rappeler l'urgence de l'action en faveur de trois défis majeurs identifiés: la préservation de notre écosystème, l'inégalité sociale de nos sociétés et la déqualification spatiale de la ville. Il s'agira ensuite de retracer la genèse du développement durable au travers d'un regard critique, de disséquer les deux notions, peut-être antagonistes, qui le composent et expliciter les cinq principes qui l'animent afin d'en définir à la fois les potentialités mais aussi les limites. Après avoir rappelé les définitions, établi un rapide historique, retracé l'évolution des réflexions des diverses conférences de l'ONU, remis en question les fondements mêmes de notre modèle économique néo-libéral, les outils destinés à la mise en œuvre d'une architecture et d'un urbanisme plus durables seront décrits. Ces deux niveaux du cadre bâti doivent en effet être abordés de concert: Les problèmes environnementaux au niveau d'un ensemble de bâtiments trouvant une part de leurs sources et de leurs solutions au niveau de la ville et sa région. Quels types de villes et quelle forme de logements sociaux pourraient répondre à la définition du développement durable? Quelles en seraient les caractéristiques? Telles sont les questions qui seront développées ici.

Il s'agira dans un deuxième temps de retracer l'historique du logement social et de la gestion de la croissance urbaine ainsi que de définir les paradigmes sur lesquels ces deux composants furent basés depuis le début de l'ère moderne jusqu'à nos jours tant au sein des économies capitalistes que communistes. En effet, dès la révolution industrielle, l'exode rural et la détérioration environnementale due à la croissance des villes et la production industrielle, ont poussés architectes et urbanistes à élaborer diverses solutions à la plupart des problèmes auxquels HCMV doit aujourd'hui faire face: logement des plus pauvres, croissance exponentielle de la périphérie, dégradation des banlieues, ségrégation sociale, dislocation des espaces urbains... Même s'il s'agit d'autres temps et d'autres contextes, des leçons seront à tirer de ce passage en revue, ces théories ayant atteintes le Vietnam à des degrés divers suivant l'influence de l'époque: d'abord française, ensuite américaine, russe ou est-allemande enfin, avant que le pays ne glisse sous la coupe de la globalisation.

Ces deux préalables rédigés, il s'agira, pour clore cette revue littéraire, d'approfondir cinq thématiques jugées nécessaires à l'élaboration ultérieures de recommandations pour le contexte qui nous occupe, à savoir: la croissance urbaine, les politiques de transport, la gestion du cadre bâti, le phénomène de l'habitat populaire et du bidonville et, enfin, le mode de planification visant à l'atteinte des objectifs de la durabilité.

Le traitement de la densité du centre-ville, de la forme que pourrait prendre la gestion d'une croissance tentaculaire de la périphérie et les modes de transports entre les différents pôles sont des enjeux majeurs pour HCMV. Les théories sur ces thématiques méritent donc d'être approfondies. La solution du problème de l'habitat pour les plus pauvres ne peut en effet faire l'économie d'une réflexion plus globale sur la gestion du territoire par le biais d'une revue des solutions possibles: création de villes satellites, gestion de régions métropolitaines, recherche de verticalité et/ou de densification, mixité sociale et des fonctions...

Quant à la thématique du bidonville, elle requiert un détour par l'Amérique Latine; les conditions de vie dans les favelas avaient en effet heurté l'opinion publique à un point tel que les premières tentatives de résolution du problème y ont été formulées. Nous nous pencherons ensuite sur ces différentes solutions proposées – depuis la réhabilitation des bidonvilles jusqu'à leur démolition et le relogement de leurs populations, tantôt vers des blocs à appartements, tantôt vers des terrains viabilisés en passant par les solutions élaborées par les communautés via des fédérations – en nous arrêtant sur les avantages et les inconvénients des approches proposées par les architectes et urbanistes jusqu'à ce que leur intérêt ne s'émousse au profit des grandes agences de développement.

Enfin, la planification par stratégies sera présentée comme méthode possible pour un développement durable grâce à la mise en place d'une plateforme de dialogue entre les acteurs urbains.

La troisième partie du travail tentera d'illustrer ces différentes approches par la revue de cas concrets. L'exemple de Curitiba est la référence incontournable d'une réflexion urbaine et participative réussie. Elle sera suivie par Bogota et de Barcelone, cette dernière étant un modèle de requalification urbaine en Europe. Viendront ensuite des expériences peut-être moins emblématiques mais plus spécifiques au contexte asiatique. Une analyse plus approfondie de la manière dont les autorités de Manille et de Bangkok ont traité la question des quartiers pauvres et celui de la croissance de leur périphérie sera ainsi entreprise. Ces villes sont intéressantes non seulement par certaines similitudes avec HCMV mais aussi pour leur longue histoire, parfois conflictuelle, de gestion des bidonvilles et de croissance urbaine mal contrôlée. Elles ont, toutes deux, expérimenté différentes approches: d'abord le laisser-faire, ensuite la répression, pour enfin expérimenter avec plus ou moins de succès d'autres solutions. Un détour par Singapour – le modèle de référence de modernité et de développement urbain de la région – clôturera cette revue des politiques urbaines. Il permettra de mieux comprendre en quoi la Ville-État fascine mais aussi pourquoi son expérience de gestion de l'habitat populaire et de protection de l'environnement, pour intéressante qu'elle soit, n'est pas généralisable telle quelle.

Des exemples de projets de relogement viendront compléter ce tour d'horizon. Le but sera d'illustrer les alternatives qui semblent être les plus pertinentes et dont certaines composantes pourraient être répliquées à HCMV. Cette revue commencera par le vaste programme KIP de réhabilitation de quartiers populaires indonésien, initié à Surabaya par les autorités locales, puis financé par la Banque Mondiale. Il sera suivi par les aménagements communautaires des quartiers pauvres de Karachi ainsi que les solutions de réhabilitation ou de construction développées par l'association parastatale de CODI en Thaïlande. Viendra ensuite le projet de Favelas Bairro développé à Rio qui tient beaucoup plus compte des implications spatiales et urbaines des interventions. Cette revue s'arrêtera enfin sur des exemples de logements, d'abord ceux auto construits mais guidés par des professionnels, à l'instar du projet de Doshi à Indore en Inde, pour finir par le projet remarquable de BedZED à Londres, véritable manifeste d'une architecture urbaine durable admirablement inscrite dans son contexte.

Le quatrième grand volet de la thèse se concentrera sur l'étude de projets réalisés à HCMV. Il s'agira d'abord de définir succinctement la nature et les composants d'une grille d'analyse comparative. Celle-ci mettra en lumière tant les aspects purement architecturaux et urbains que leurs implications socio-économiques. Trois méthodes seront proposées pour comparaison, l'une basée sur les critères d'un logement 'adéquat' tels que définis par la Conférence de Habitat II, l'autre reposant sur les cinq principes du développement durable, la dernière proposant le calcul d'un indice de durabilité. La description plus approfondie de la zone de concentration de l'étude, le bassin versant du Canal Tan Hoa – Lo Gom, et les conclusions des diverses études de planifications urbaines existantes sur la zone constitueront le second préalable. Viendra enfin l'analyse proprement dite des projets de logement.

Vaste et complexe, le projet du PMU 415 de la Coopération Technique Belge avait pour prérequis la mise en place d'une approche intégrée et participative inspirée des préceptes de l'Agenda 21. Il est donc intéressant à plus d'un titre. Les projets pilotes mis en œuvre durant la première moitié des années 2000 couvrent les différents types de solutions retenues – la réhabilitation de quartiers pauvres, le relogement in situ en appartements et le relogement sur des terrains viabilisés en périphérie. Ils seront brièvement comparés avec d'autres projets existants, tantôt initiés par la Ville, tantôt par des ONG, voire même la Banque Mondiale. L'objectif de cette rétrospective est, d'une part, identifier les alternatives réellement 'pro pauvres' et, d'autre part, définir les caractéristiques ainsi que les supports socio-économiques en fonction du type de zone et de population concernés.

La cinquième et dernière section de la thèse aura pour ambition de tirer les leçons de l'analyse comparative des divers projets en les soumettant à la lumière de la théorie précédemment exposée. Elle débouchera d'abord sur la rédaction d'une série de recommandations visant à mettre en œuvre une politique de développement urbain durable à HCMV qui seront classées suivant trois niveaux concentriques; d'abord les politiques nationales et régionales, suivies des politiques municipales pour finir par celles relatives au logement. Elles seront suivies par une réflexion sur la forme de planification à mettre en œuvre au Vietnam. Elle conduira ensuite vers l'élaboration d'une vision à long terme du développement de la ville – une approche chère à la planification structurelle stratégique – inspirée de la théorie et des exemples exposés et structurée suivant les sphères environnementale, socio-économique et spatiale. Des propositions de projets stratégiques disposés à des endroits clefs de la trame urbaine viendront parachever de façon concrète notre propos avec l'élaboration plus détaillée de l'un d'entre eux. Ils nécessiteront des coalitions entre divers acteurs qui seront brièvement explicitées.

Nous ne pourrions répondre dans nos conclusions à toutes les questions relatives à la durabilité de la croissance exponentielle des mégalofoles, ni présenter des formes urbaines possibles de développement. Il s'agira plus concrètement de définir quelles directions pourront être envisagées pour permettre à HCMV et, dans une moindre mesure, les diverses mégalofoles d'Asie du sud-est d'embrasser, ne fût-ce que partiellement, certains des préceptes du développement urbain durable dans le cadre du relogement des plus pauvres.