

---

LES CAHIERS DE LA COOPERATION  
FRANÇAISE AU VIETNAM

---

## LE LOGEMENT SOCIAL A HO CHI MINH VILLE

---

LES STANDARDS ACTUELS SONT-ILS  
APPROPRIÉS À LA PRODUCTION MASSIVE  
DE LOGEMENTS SOCIAUX ?



*Liberté • Egalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---



## AVANT-PROPOS

En décidant voici plus de 15 ans de s'engager dans une politique de réformes et d'ouverture économique, le Vietnam a fait un choix lourd de conséquences sur sa vie sociale. La forte croissance qui est la sienne depuis une dizaine d'années implique la transition d'une société rurale à une autre, plus moderne, mieux formée et où 40% à 45% de la population devraient vivre dans les villes à l'horizon 2020.

La croissance urbaine est une nécessité : elle doit permettre au Vietnam de construire des pôles économiques d'envergure régionale ou internationale autour des deux métropoles que sont Hanoi et Hô Chi Minh-Ville ; elle peut aussi contribuer à réduire la pression sur les terres agricoles et à diminuer le sous-emploi rural en offrant aux campagnes un maillage de villes petites et moyennes, où se développeront des services de proximité. Mais cette croissance a un coût, aussi bien en termes de gouvernance, de cohésion sociale que, bien sûr, d'infrastructures publiques et privées.

Parmi toutes les questions qui se posent, celle du logement est l'une des plus épineuses : Comment fournir à la masse de nouveaux arrivants des habitations adaptées à leurs besoins, à leurs revenus, à leurs modes de vie ? Comment éviter, comme cela arrive si souvent de par le monde, que ne se développent autour des villes de véritables ceintures de misère, avec toutes les retombées humaines, sociales et sanitaires induites ?

Le gouvernement vietnamien a dès lors engagé une politique volontariste de logement social pour répondre à ce défi majeur. Il a entrepris la construction de logements en conformité avec un ensemble de normes qu'il a préalablement édictées. Cette démarche témoigne de l'attention que les responsables vietnamiens accordent à ce problème, et de leur volonté d'y trouver une réponse appropriée. Néanmoins, comme la présente étude le montre, un certain nombre d'ajustements restent nécessaires.

Cette étude a été réalisée par l'organisation française de solidarité internationale « Villes en transition » (VeT). Elle analyse le système de normes de construction pour le logement social, et leur adéquation – ou leur inadéquation – à la réalité. Fondée sur une approche largement participative, nourrie de multiples entretiens avec les habitants, elle met en lumière des pistes de réflexion pour que ce système de normes soit amélioré et corresponde mieux aux besoins des populations.

En abordant de manière pragmatique et fouillée une question aussi cruciale, l'étude de « Villes en transition » (VeT) participe à l'effort global de la France pour aider le Vietnam à lutter contre les inégalités et à réussir sa transition vers une économie moderne. La coopération française présente la particularité unique de s'appuyer sur un vaste réseau d'opérateurs de terrain (dont les organisations de solidarité internationale sont une partie importante) qui ont su tisser avec leurs partenaires vietnamiens des relations fortes et constructives. C'est par le biais de ce réseau humain et professionnel, véritable gisement de compétences encore trop peu valorisées, qu'une action efficace pourra être menée pour aider le Vietnam à atteindre son double objectif de croissance économique et d'équité sociale. Puisse le présent Cahier, qui s'inscrit dans une série d'études abordant de façon concrète la lutte contre la pauvreté, apporter sa contribution sur une question certes difficile, mais qu'il est urgent de traiter.

*Tout cordialement*  
*Antoine Pouillieute*

Antoine Pouillieute  
 Ambassadeur de France au Vietnam

## SOMMAIRE

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>AVANT-PROPOS</b> .....                                                       | 3  |
| <b>VET VIÊT NAM</b>                                                             |    |
| <b>VILLES EN TRANSITION - DÉVELOPPEMENT URBAIN ET INTÉGRATION SOCIALE</b> ..... | 6  |
| <b>INTRODUCTION</b> .....                                                       | 7  |
| <b>TROIS FACTEURS EXPLIQUENT</b>                                                |    |
| <b>LA DEMANDE MASSIVE DE LOGEMENT À BAS COÛT</b> .....                          | 7  |
| L'ouverture à l'économie de marché .....                                        | 7  |
| La pression démographique .....                                                 | 8  |
| La dépopulation des campagnes .....                                             | 8  |
| <b>UNE DEMANDE SATISFAITE</b>                                                   |    |
| <b>PAR LES PRATIQUES INFORMELLES DU SECTEUR PRIVÉ</b> .....                     | 8  |
| Un enjeu quantitatif .....                                                      | 8  |
| Le gouvernement dispose de ressources limitées .....                            | 9  |
| Les pratiques formelles de construction                                         |    |
| ne représentent qu'un quart de l'offre actuelle .....                           | 9  |
| La part grandissante de l'investissement privé .....                            | 9  |
| Un enjeu qualitatif : l'offre formelle actuelle                                 |    |
| ne répond pas aux attentes des foyers visés .....                               | 9  |
| <b>CONCLUSIONS</b> .....                                                        | 10 |
| Les raisons qui motivent une approche critique :                                |    |
| l'échange d'expérience et la coopération entre pays                             |    |
| et peuples pour « la réduction de la pauvreté urbaine » .....                   | 10 |
| <b>ÉTUDES DE CAS</b> .....                                                      | 14 |
| <b>LOGEMENTS PUBLICS CONFORMES AUX STANDARDS</b> .....                          | 14 |
| PROJET No.1, FOYER A .....                                                      | 16 |
| PROJET No.1 FOYER B .....                                                       | 19 |
| <b>LOGEMENTS PUBLICS AUX STANDARDS ABAISSES</b> .....                           | 22 |
| PROJET No.13 FOYER A .....                                                      | 24 |
| PROJET No.13, FOYER B .....                                                     | 27 |
| <b>LOGEMENTS PRIVÉS AUX STANDARDS ABAISSES</b> .....                            | 30 |
| PROJET No.8 FOYER A .....                                                       | 32 |
| PROJET No.8 FOYER B .....                                                       | 35 |

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>OBSERVATIONS SUR LES STANDARDS<br/>POUR UNE POLITIQUE SPÉCIFIQUE DU LOGEMENT SOCIAL</b>                                  | 38 |
| <b>I. CONSTATS GÉNÉRAUX</b>                                                                                                 | 38 |
| <b>A. LES INSUFFISANCES DE L'OFFRE PUBLIQUE</b>                                                                             | 38 |
| Flou dans la définition du logement social                                                                                  | 38 |
| Flou dans l'application des standards                                                                                       | 38 |
| Limites dans l'offre de matériaux de construction                                                                           | 38 |
| Une offre informelle adaptée                                                                                                | 39 |
| <b>B. LES ÉLÉMENTS CLÉS D'UNE RÉVISION DES STANDARDS</b>                                                                    | 39 |
| Une réalité de mixité sociale                                                                                               | 39 |
| Le traumatisme du relogement                                                                                                | 39 |
| Prendre en compte les modes et sources de revenus des foyers                                                                | 40 |
| Se loger est un processus                                                                                                   | 40 |
| Le pouvoir d'investissement d'un foyer relève d'une question de priorité                                                    | 40 |
| <b>II. PROPOSITIONS</b>                                                                                                     | 41 |
| <b>A. DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE POUR LE LOGEMENT SOCIAL</b>                                                                | 41 |
| « Foyers pauvres » et « foyers à bas revenus »                                                                              | 41 |
| Des standards qui fixent des obligations de résultats mesurables<br>plutôt qu'ils ne donnent des solutions de mise en œuvre | 41 |
| Mettre la loi en application                                                                                                | 42 |
| Des prix fixés par le marché                                                                                                | 42 |
| Créer une institution spécialisée                                                                                           | 42 |
| Inclure les standards révisés<br>au sein d'une politique globale du logement social                                         | 42 |
| <b>B. ÉLÉMENTS DE CHOIX TECHNIQUE</b>                                                                                       | 42 |
| Optimiser les densités                                                                                                      | 42 |
| Favoriser les diversités                                                                                                    | 43 |
| Mettre en place un organisme de gestion                                                                                     | 43 |
| Assurer les services de base                                                                                                | 43 |
| Offrir un niveau de finitions intérieures adapté                                                                            | 44 |
| Promouvoir les possibilités de réorganisation et d'extension                                                                | 44 |
| <b>LES CAHIERS DE LA COOPERATION FRANCAISE AU VIETNAM</b>                                                                   | 46 |

## ***VeT VIỆT NAM***

### ***VILLES EN TRANSITION -***

### ***DÉVELOPPEMENT URBAIN ET INTÉGRATION SOCIALE***

Villes en Transition (VeT) est une organisation de solidarité internationale basée à Lyon (France) engagée dans un programme de coopération-développement pour l'amélioration participative des conditions de vie en milieu urbain dans un contexte d'ouverture à l'économie de marché. Au nord comme au sud, l'économie de marché crée de la richesse tout autant qu'elle a un coût, notamment social et environnemental : accroissement des inégalités, du « fossé entre riches et pauvres », polarisation du territoire, urbanisation incontrôlée, anomie. Dans ce contexte, VeT est un partenaire des habitants, autorités, bailleurs de fonds, qui initie

un dialogue basée sur la mobilisation des ressources locales et la coordination d'activités pluridisciplinaires, de l'aménagement, la sociologie, l'économie urbaine solidaire, dans le but d'accomplir une plus grande équité en ville grâce à des améliorations tangibles et auto-suffisantes des conditions de vie.

L'objectif de VeT est une réponse directe au programme de réduction globale de la pauvreté et de stratégie de développement du Gouvernement Vietnamien d'une part, à l'Objectif de développement du millenium du programme des Nations-unies d'autre part.

## INTRODUCTION

Une étude sur les standards de conception et de construction du logement à bas coût<sup>1</sup> a été réalisée en 2002 par VeT Vietnam pour le Département de planification urbaine et d'architecture (ex-Bureau de l'architecte en chef renommé DUPA) de Hô Chi Minh Ville (HCMVille) dans le cadre du Programme d'amélioration urbaine au Vietnam (VUUP<sup>2</sup>) co-financé par la Banque mondiale (BM).

Une équipe aux compétences complémentaires a été coordonnée par VeT de façon à aborder l'étude sous un angle transdisciplinaire couvrant la sociologie, l'économie, le financement du logement, l'ingénierie de construction, l'architecture et la gestion de la construction.

L'étude est composée de 3 parties : une lecture des standards tels qu'ils sont officiellement décrits et requis (i); une lecture des standards tels qu'ils sont mis en œuvre en réalité (ii); une analyse comparative (iii).

L'équipe a réalisé un inventaire des documents officiels réglementaires décrivant les standards en vigueur à HCMVille, et 15 études de cas de logements construits dans l'agglomération et 30 interviews qualitatives de leurs habitants, avec la volonté d'être le plus systématique possible dans la collecte d'information sur le construit et sur les conditions socio-économiques des habitants. Elle a dégagé un ensemble d'observations et de propositions pour une révision des standards.

Une sélection des principales questions et observations de l'étude est présentée dans les

pages suivantes. Le rapport final de l'étude, terminé en novembre 2002, se veut être un outil pour les « faiseurs de ville » au sens large. La présente brochure, publiée en vietnamien, anglais et français, cherche à sensibiliser une opinion élargie aux enjeux du logement social et populaire au Vietnam. Elle est organisée en 3 parties :

- \* présentation des éléments de contexte pour mieux saisir les besoins actuels en logement au niveau national ;
- \* sélection de trois études de cas extraite du rapport final de l'étude ;
- \* un résumé des observations et propositions.

Le tout est rédigé avec l'objectif d'être une base utile pour l'implantation d'une politique spécifique du logement social.

Les données et citations présentées ici, notamment dans la première partie, sont empruntées au rapport<sup>3</sup> sur le financement du logement finalisé en juillet 2002 de la Banque centrale Vietnamienne (BCV) et de la Banque asiatique de développement (BAD), à l'expérience de coopérations avec le Centre pour les études en sociologie et développement de HCM Ville et à l'expérience de VeT tirée de la réalisation de projets d'amélioration urbaine, de relogement et du Programme de recherche urbaine pour le développement (PRUD).

En même temps que cette brochure est finalisée, quelques projets pilote sont en cours de réalisation qui tendent à prouver qu'une révision des standards est utile et réalisable.

## TROIS FACTEURS EXPLIQUENT

### LA DEMANDE MASSIVE DE LOGEMENT À BAS COÛT

#### L'OUVERTURE À L'ÉCONOMIE DE MARCHÉ

Le Vietnam est passé d'une économie planifiée centralisée à une économie de marché mondialisée depuis 1986, date officielle du début de la politique de « renouveau » (doi moi). Cela a un impact considérable sur le pays et sa

population, tant en termes de bénéfices et richesses engendrés que de coûts, notamment sociaux et environnementaux. Avec l'ouverture à l'économie de marché, les autorités souhaitent moderniser l'image du pays. C'est une priorité

<sup>1</sup> Logement social ou à bas coût ou logement populaire, la langue française, comme la vietnamienne, n'offre pas d'équivalent à la formule anglo-saxonne de Low-Income Housing qui désigne non seulement un produit fini mais aussi et surtout le processus de logement. L'auteur utilisera le plus communément "logement social" pour désigner l'ensemble de l'offre destinée aux catégories les moins favorisées de la population allant des pauvres aux classes moyennes.

<sup>2</sup> "Vietnam Urban Upgrading Programme".

<sup>3</sup> ASIAN DEVELOPMENT BANK-STATE BANK OF VIETNAM, PPTA 3853-VIE: Housing Finance Project – Draft Final Report, Main Report, July 2002, Hanoi Vietnam.

absolue à laquelle est soumise la politique actuelle du logement à HCM Ville. Cette priorité nécessite une attention particulière. On peut en effet voir HCM Ville, la ville la plus grande, dynamique et riche du pays, comme une « vitrine » d'un Vietnam aujourd'hui engagé dans un réseau de relations économiques et politiques internationales. Le modèle de ville développée le mieux admis par les autorités étant celui de Singapour, les investissements de l'État se

concentrent sur des objectifs contradictoires et complexes : « embellir » les quartiers de façon suffisante pour éviter de créer de nouveaux bidonvilles, élever les standards de construction vers le niveau des « standards internationaux » tout en maintenant un niveau de prix du logement qui reste accessible au plus grand nombre, donner accès à un logement contemporain décent au plus grand nombre tout en évitant d'encourager les migrations vers la ville.

### LA PRESSION DÉMOGRAPHIQUE

Le Bureau des statistiques générales (BSG) prévoit une augmentation de population de 23 millions de 1999 à 2024, faisant ainsi passer en

l'espace de 25 ans la population nationale actuelle de 77 à près de 100 millions<sup>4</sup>.

### LA DÉPOPULATION DES CAMPAGNES

Toujours d'après le BSG, 90% de la pauvreté recensée est localisée dans les campagnes. En 1999, 77% de la population vivaient dans les campagnes et 23% dans les villes. Il est prévu que 45% vivent dans les villes à l'horizon 2020 (doublant en deux décennies)<sup>5</sup>. La population de HCM Ville est donc en train de doubler. Il est même raisonnable de dire que ce ratio ira jusqu'à atteindre environ 75%, comme c'est le cas dans les tous les pays développés de la planète.

Le Vietnam fait face à un besoin, sans précédent dans son histoire, de production massive de logements, la plupart pour les foyers à bas revenus. À titre de comparaison, toute proportion et spécificité gardées, la quantité à produire est largement supérieure à celle qu'un pays comme la France a dû produire dans la période de reconstruction qui a suivi la fin de la deuxième guerre mondiale.

## UNE DEMANDE SATISFAITE

### PAR LES PRATIQUES INFORMELLES DU SECTEUR PRIVÉ

Les Autorités déploient des efforts considérables depuis plus de 10 ans pour faire face au problème et des résultats significatifs ont été atteints, notamment pour le logement des foyers à bas revenus et des plus défavorisés. Malgré cela, un manque non négligeable

persiste dans les villes. Les besoins en logement des plus défavorisés, c'est à dire majoritairement les migrants venant des campagnes vers des villes comme Hanoi, HCM Ville, Danang et Haiphong, sont insatisfaits<sup>6</sup>.

### UN ENJEU QUANTITATIF

Dans ces conditions, le besoin en logement social peut être quantifié comme suit : les besoins latents d'amélioration ou de substitution du parc de logements sociaux existant est estimé à 65 millions de mètres

carrés (m<sup>2</sup>) impliquant un coût évalué à 59 milliards de VND<sup>7</sup> (3,900 millions d'USD<sup>8</sup>) ; de plus, le manque actuel de logements par rapport au parc existant est évalué à 8.1 millions m<sup>2</sup>, soit 16.3 milliards de VND (1,100 millions d'USD).

<sup>4</sup> THE GENERAL STATISTIC OFFICE, "in depth analysis of the 1999 population and housing census", Hanoi, 04/18/2002.

<sup>5</sup> Vietnam Master Plan.

<sup>6</sup> ODAP workshop No.6, Poverty reduction in HCMC, le 25 avril 2002, HCM Ville-Département du plan et de l'investissement. Rob Swinkels World Bank Urban Poverty and the Comprehensive Poverty Reduction and Growth Strategy (CPRGS).

<sup>7</sup> VND : dôngs Vietnamiens.

<sup>8</sup> 1 USD=15,450 VND en mars 2003.

La demande annuelle moyenne de nouveaux logements sociaux de 2000 à 2010 est estimée à 5,6 millions m<sup>2</sup>, impliquant un coût de 11,2 milliards de VND (750 millions d'USD). Ces

chiffres atteignent 6,5 millions m<sup>2</sup> et 13,0 milliards de VND (900 millions d'USD) pour la décennie suivante, 2010-2020.

### LE GOUVERNEMENT DISPOSE DE RESSOURCES LIMITÉES

La politique de subventionnement du logement est passée par différentes étapes mais demeure cependant du côté de l'appui direct à l'offre. Il est impossible de quantifier précisément le volume des subventions dépensées dans ce cadre. Cependant les subventions accordées à la réalisation du plan de production de logements sur la base des projets réalisés de 1996 à 2000 sont estimées à 20-30% des coûts totaux

annuels du programme (1,000-1,500 milliards de VND. 64,725,000-97,000,000 d'USD).

Le gouvernement reste toutefois actif en finançant directement la production, particulièrement à l'endroit des plus défavorisés et des bas revenus. Sa part des investissements mobilisés représente près de 10% et est en baisse.

### LES PRATIQUES FORMELLES DE CONSTRUCTION NE REPRÉSENTENT QU'UN QUART DE L'OFFRE ACTUELLE

« Le Vice-directeur de la Compagnie immobilière de Saigon dit que les habitants à bas revenus de HCM Ville nécessitent environ 10,000 nouveaux logements par an, mais les compagnies immobilières de la ville ne peuvent seulement

en produire que la moitié »<sup>9</sup>. Les améliorations de logements et logements neufs récemment construits par le privé s'élèvent à 75% des constructions totales réalisées contre 25% pour ceux produits par les compagnies publiques.

### LA PART GRANDISSANTE DE L'INVESTISSEMENT PRIVÉ

Le marché financier actuel du logement au Vietnam peut être classé en trois groupes comprenant les secteurs formel, semi-formel et informel. La majorité des sources de financement du logement provient du secteur informel qui concentre 75-80% des crédits délivrés. Les principaux acteurs sont les prêteurs sur gage, les amis et relations familiales. Le financement du logement par le secteur formel est principalement tenu par les banques

commerciales spécialisées dans l'approvisionnement de prêts aux propriétaires de maisons. Cette source dont le volume est en augmentation contribue au marché de financement du logement à hauteur de 10%.

« Comblant le manque de financement pour les crédits au logement social est hors de portée des capacités financières des pouvoirs publics ou de l'aide publique internationale en la matière »<sup>10</sup>.

### UN ENJEU QUALITATIF : L'OFFRE FORMELLE ACTUELLE NE RÉPOND PAS AUX ATTENTES DES FOYERS VISÉS

Citation des études de cas : « Nous n'avions pas de maison avant, donc nous étions vraiment heureux de nous offrir celle-là. Ma famille est contente aussi d'avoir cette maison. Nous avons beaucoup d'enfants, donc il est impossible pour nous de louer. Nous devons savoir nous satisfaire de pouvoir rentrer « à la maison » après une journée de travail. Nous craignons beaucoup les

dettes ». Femme, vendeuse de gants, résident temporaire-KT<sub>3</sub><sup>11</sup>.

« Nous ne voulons pas créer de nouveaux bidonvilles » disent les aménageurs et les autorités, « Nous avons peur des dettes » disent les gens. L'offre formelle de logements se concentre surtout sur l'approvisionnement

<sup>9</sup> Voir le journal Viet Nam News du mercredi 12 février 2003.

<sup>10</sup> SBV-ADB op. cit.

<sup>11</sup> Le statut de légalité des personnes est défini au Vietnam suivant une échelle à 5 niveaux, allant de façon décroissante du statut de résident permanent, KT<sub>1</sub>, à celui de résident et migrant temporaire, respectivement dits KT<sub>4</sub> et migrant temporaire. KT<sub>1</sub> et 2 donnent accès aux services urbains et prêts bancaires formels. Les autres, KT<sub>3</sub> et 4 et migrant temporaire, non.

d'appartements de 60m<sup>2</sup> d'espace habitable voire plus, ayant un coût de construction de 120 millions VND (8,000 USD) et davantage, montant qui est au-delà des capacités de paiement des foyers à bas revenus quelque soit le montage financier proposé. Des articles récents dans les journaux font état d'appartements vendus 60 millions VND (3,900 USD). Ils attestent des efforts supplémentaires à produire pour parvenir à réduire davantage le

coût initial d'un logement, puisque 60 millions restent trop chers.

Puisque l'offre formelle ne répond pas à leurs attentes, les foyers à bas revenus « se débrouillent » pour trouver des solutions. Ainsi, à Hanoi et HCM Ville, entre 70 et 80% des maisons privées sont construites sans autorisation officielle.

## CONCLUSIONS

Avoir une idée précise et sûre des quantités en jeu est difficile. Le tableau 1 ci-après récapitule les coûts estimés présents et à venir nécessaires à la production de logement pour couvrir la demande. Il les compare aux ressources dont l'État dispose.

De 1996 à 2000, l'État a dépensé 0.2-0.3% du Produit national brut (PNB) en financement du logement social. Cette dépense a permis de couvrir 15-20% des besoins.

Le parc existant de logements sociaux contient des besoins de remplacement, d'amélioration et de compléments pour parvenir à satisfaire la demande existante. Une dépense égale à 15% du

PNB 2000 est estimée nécessaire pour couvrir ce seul besoin. Cela représente une augmentation des dépenses de 50 à 75 fois celles engagées par l'État en 2000.

Parvenir à couvrir les coûts de la seule demande estimée pour 2000-2010, nécessiterait un investissement égal à 2% du PNB. C'est 7 à 10 fois plus que la part du PNB qui y est consacrée en 2000.

Parvenir à couvrir les coûts de la seule demande estimée pour 2010-2020, nécessiterait un investissement égal à 3% du PNB. C'est 10 à 15 fois plus que la part du PNB qui y est consacrée en 2000.

*Dans le cadre des pratiques actuelles et des ressources financières disponibles, comment l'État peut-il parvenir à produire l'effort financier nécessaire pour satisfaire les besoins estimés à présent et sur les vingt prochaines années ? L'ampleur des demandes pour de la surface améliorée de logement, en se basant sur des standards modestes et abordables pour les foyers à bas revenus, est telle que, même si les hypothèses apportées ici étaient réduites de moitié, les exigences pour fournir la quantité de logement supplémentaire nécessaire, resteraient colossales.*

Aborder la question du logement social du point de vue du parc de logements construits et à construire est nécessaire mais insuffisant pour adapter la production, car la construction n'est qu'une partie d'un tout. Une façon plus appropriée et efficace d'approcher la question dans son ensemble est d'intégrer des

considérations propres à des domaines connexes tels que la gestion foncière, le renforcement du statut de légalité et des certificats de propriété, la planification urbaine, les compensations pour relogement, les mécanismes de financement du logement.

### LES RAISONS QUI MOTIVENT UNE APPROCHE CRITIQUE : L'ÉCHANGE D'EXPÉRIENCE ET LA COOPÉRATION ENTRE PAYS ET PEUPLES POUR « LA RÉDUCTION DE LA PAUVRETÉ URBAINE »<sup>12</sup>

L'auteur est originaire d'un pays qui a dû faire face après la deuxième guerre mondiale à un besoin de production massive de logements.

Réussir à en produire autant que nécessaire était en soi une gageure qui a supposé des adaptations rapides. Les banlieues des villes

<sup>12</sup> ODAP Workshop No.6 op. cit. voir les Cibles de développement du Vietnam (VDTs) et les termes du Programme de réduction de la pauvreté (Comprehensive Poverty Reduction & Growth Strategy) pour surmonter la réduction de la pauvreté urbaine, Premier ministre, doc. No.2685/VPCP-QHQT, 21 mai 2002, Hanoi Vietnam.

françaises, qui forment les entrées de ville, sont « peuplées » de grands ensembles de logements collectifs qui sont progressivement devenus des « zones » dites « de non droit » où personne ne veut plus vivre, à tel point que les immeubles sont à présent détruits. On sait dorénavant que cette politique mise en place alors -production massive de quartiers constitués de grands immeubles d'appartements dont les habitants sont d'origines socio-économiques homogènes- comme réponse quantitative à un problème quantitatif, était simpliste et schématique. Elle ne se concentrait pas assez sur une réponse qualitative des quartiers résidentiels créés en

termes de diversité de logements, mixité urbaine, qualité d'espaces, accessibilité, maintenance et gestion du construit et gestion d'une mixité socio-économique des habitants. Cette carence est une des raisons qui conduit aujourd'hui à communément assimiler les résultats de cette politique du logement social à un constat d'échec. Cette expérience illustre une situation commune à plusieurs pays d'Europe de l'ouest. Sans négliger les spécificités du logement social au Vietnam, l'auteur est convaincu de l'importance et l'utilité du partage d'expérience.

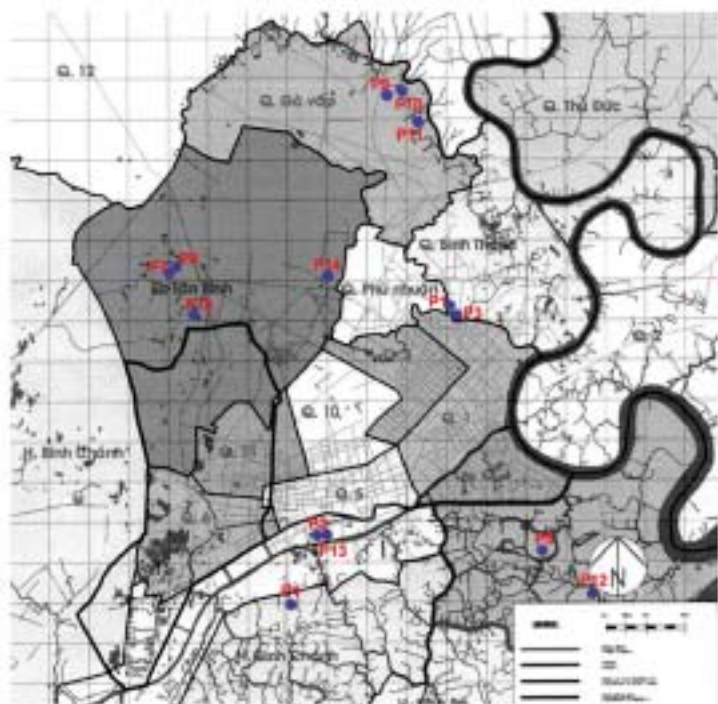
### 3 ÉTUDES DE CAS

L'équipe s'est efforcée de collecter des données de deux types, inhérentes aux standards de conception et construction :

- des données de construction de 15 projets résidentiels construits dans l'agglomération de HCM Ville
- des données socio-économiques de 30 foyers habitant ces constructions (2 foyers interviewés par étude de cas).

Un échantillon de trois études de cas extrait du rapport final de l'étude est présenté dans les pages suivantes. Ces trois exemples sont choisis parce qu'ils reflètent une diversité du parc de logements existant à HCM Ville. Le « projet No.1 » est exemplaire des pratiques formelles actuelles, conformes aux standards et financées sur fonds de l'État. Le « projet No.13 » est exemplaire d'une production formelle de logements sociaux financée par l'État où les standards sont revus à la baisse pour mieux satisfaire la demande. Le « projet No.8 » est exemplaire des pratiques privées informelles (qui ont massivement cours à HCM Ville depuis plusieurs mois), de construction de dortoirs aux standards inférieurs à ceux prescrits officiellement, souvent occupés par des travailleurs manuels peu qualifiés en provenance des provinces du sud Vietnam.

Ces projets présentent des solutions alternatives en termes de mécanismes de financement, statut de propriété et standards adaptés, dont le résultat est apprécié des habitants et constitue un investissement rentable pour leur promoteur. Nous pensons qu'elles peuvent être utiles aux autorités dans l'objectif de définir une politique spécifique du logement social au Vietnam.



Carte de HCM Ville – localisations des études de cas : P1 - P15

| Libellé                                              | Calen-<br>drier    | Libellé détaillé                                                                                          | Unité                                          | Coût<br>en milliards<br>de VND | Coût<br>en millions<br>d'USD | Du<br>PNB<br>2000 | de (A) | de (B) |
|------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------|--------|--------|
|                                                      |                    |                                                                                                           |                                                | 15,000                         | 1                            |                   |        |        |
|                                                      |                    |                                                                                                           |                                                |                                |                              |                   |        |        |
| BESOINS<br>ACTUELS<br>BRUTS                          | en 2000            | Demande potentielle de<br>logement social neuf                                                            | 8,100,000 M <sup>2</sup>                       | 16,300                         | 1,087                        | 3.4 %             | 59 %   | 16 %   |
|                                                      | en 2000            | Demande potentielle<br>d'amélioration ou remplacement<br>de logement social existant                      | 65,000,000<br>M <sup>2</sup>                   | 59,000                         | 3,933                        | 12.2 %            | 215 %  | 59 %   |
|                                                      |                    |                                                                                                           |                                                |                                |                              |                   |        |        |
| BESOINS<br>ANNUELS<br>PREVUS                         | Pour 2000<br>-2010 | Besoin annuel moyen de<br>logement social neuf                                                            | 5,600,000 M <sup>2</sup>                       | 11,200                         | 750                          | 2.3 %             | 41 %   | 11 %   |
|                                                      | Pour 2010<br>-2020 |                                                                                                           | 6,500,000 M <sup>2</sup>                       | 13,000                         | 900                          | 2.8 %             | 49 %   | 14 %   |
|                                                      |                    |                                                                                                           |                                                |                                |                              |                   |        |        |
| INVESTISSE-<br>MENT DE<br>L'ÉTAT POUR<br>LE LOGEMENT | 1996-<br>2000      | subventions à la réalisation du<br>plan de production de<br>logements sur la base des<br>projets réalisés | 20-30% des<br>coûts<br>annuels du<br>programme | 1,000                          | 67                           | 0.2 %             | 4 %    | 1 %    |
|                                                      |                    |                                                                                                           |                                                | 1,500                          | 100                          | 0.3 %             | 5 %    | 2 %    |
|                                                      |                    |                                                                                                           |                                                |                                |                              |                   |        |        |
| RESSOURCES<br>DE L'ÉTAT                              | En 2000            | PNB par an par habitant                                                                                   |                                                | 6,150                          | 410                          |                   |        |        |
|                                                      |                    | PNB nominal annuel                                                                                        |                                                | 484,500                        | 32,300                       |                   |        |        |
|                                                      |                    | dont Construction                                                                                         | (A)                                            |                                | 1,828                        | 5.7 %             |        |        |
|                                                      |                    | Budget de l'État (% du PNB)                                                                               |                                                |                                |                              |                   |        |        |
|                                                      |                    | Revenu                                                                                                    | (B)                                            | 99,322                         | 6,621                        | 20.5 %            |        |        |
|                                                      |                    | Dépenses                                                                                                  |                                                | 119,671                        | 7,978                        | 24.7 %            |        |        |
|                                                      |                    | dont investissement-développement                                                                         |                                                | 32,461                         | 2,164                        | 6.7 %             |        |        |
|                                                      |                    |                                                                                                           |                                                |                                |                              |                   |        |        |
|                                                      |                    | Déficit du budget                                                                                         |                                                | 23,740                         | 1,583                        | 4.9 %             |        |        |
|                                                      |                    | Parts du PNB (% du PNB) en 2000                                                                           |                                                |                                |                              |                   |        |        |
|                                                      |                    | État                                                                                                      |                                                | 188,955                        | 12,597                       | 39.0 %            |        |        |
|                                                      |                    | Privé-foyers                                                                                              |                                                | 156,493                        | 10,433                       | 32.3 %            |        |        |

Tableau 1 : tableau récapitulatif des coûts du logement social comparés aux ressources de l'État.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Données tirées du Vietnam Economic Times (VET), mars 2003 et de SBV-ADB op. cit.

| No                              | Inter-views         | Qualité de construction | Localisation                                | Programme                                                                         | Description                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conformes aux standards actuels |                     |                         |                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
| Immeuble d'appartements         |                     |                         |                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
| 1                               | 2                   | Grade 1                 | District Binh Thanh                         | Assainissement et amélioration urbaine du canal Nhieu Loc-Thi Nghe                | Immeuble d'appartements de 18 étages avec infrastructures pour relogement et commercialisation. 1996. Vente et location-achat.                                                                                   |
| 2                               | 2                   | Grade 2                 | Xom dam quartier 10 District 8              | Relogement sur site (Com. Pop. Dist.8-JVC)                                        | Petits immeubles d'appartements avec infrastructures. 1995.                                                                                                                                                      |
| 3                               | 3                   | Grade 2                 | Mieu Noi, District Binh Thanh               | Assainissement et amélioration urbaine du canal Nhieu Loc-Thi Nghe                | Petits immeubles d'appartements avec infrastructures pour relogement et commercialisation. 1994-1995.                                                                                                            |
| Maisons jumelées                |                     |                         |                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
| 4                               | 2                   | Grade 2                 | District Binh Chanh                         | Privé                                                                             | Maisons individuelles jumelées pour petits fonctionnaires. Fonds de crédit au logement. 2001. Vente et location-achat.                                                                                           |
| 5                               | 2                   | Grade 3                 | Tan My quartier District 7                  | Programme de relogement zone franche " Sep "                                      | Maisons individuelles jumelées à bas coûts pour ouvriers et migrants. 1993-1994. Location.                                                                                                                       |
| Parcelles assainies             |                     |                         |                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
| 6                               | 2                   | Grade 3                 | Binh Trung Dong District 2                  | Remembrement foncier (Com. Pop. District et quartier, organisation de masse, ONG) | Projet pilote de relogement participatif sur site avec provision d'infrastructures de base et maisons individuelles auto-construites. Fonds de crédit au logement pour illégaux. 1999-2002. Achat. Foncier loué. |
| Parcelles                       |                     |                         |                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
| 7                               | 2                   | Grade 2                 | District Tan Binh                           | Privé                                                                             | Parcelles sans infrastructure pour classes basses et moyennes. Maisons individuelles auto-construites. 2002                                                                                                      |
| Aux standards " abaissés "      |                     |                         |                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
| Immeuble d'appartements         |                     |                         |                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
| 8                               | 2                   | Grade 3                 | District Tan Binh                           | Privé                                                                             | Petit immeuble d'appartements R+1 pour ouvriers et migrants. 1999-2000. Location.                                                                                                                                |
| Maisons jumelées                |                     |                         |                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
| 9                               | 2                   | Grade 4                 | District Go Vap                             | Privé                                                                             | Maisons individuelles jumelées à bas coûts pour ouvriers et migrants. 2002. Location. (surface réduite dans chaque unité)                                                                                        |
| 10                              | 2                   | Grade 4                 | District Go Vap                             | Privé                                                                             | Maisons individuelles jumelées à bas coûts pour ouvriers et migrants. 2000. Location. (surface moyenne et sanitaires individuels)                                                                                |
| 11                              | 2                   | Grade 4                 | District Go Vap                             | Privé                                                                             | Maisons individuelles jumelées à bas coûts pour ouvriers et migrants. 2000. Location. (sanitaires collectifs)                                                                                                    |
| 12                              | 2                   | Grade 2                 | Phu Thuan quartier District 7               | Privé                                                                             | Maisons individuelles jumelées à bas coûts pour ouvriers et migrants. 2000-2001. Location.                                                                                                                       |
| 13                              | 2                   | Grade 4                 | Xom dam quartier 10 District 8              | Relogement sur site (Com. Pop. Dist.8-JVC)                                        | Maisons individuelles jumelées à bas coûts pour relogés sur site. 1995.                                                                                                                                          |
| Parcelles                       |                     |                         |                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
| 14                              | 2                   | Temporaire              | District Tan Binh quartier 2, rue Pho Quang | Land sharing des terrains d'un ancien camp militaire                              | Parcelles sans infrastructure. Maison auto-construite pour petits fonctionnaires (soldats). 1997. Achat + Foncier prêté.                                                                                         |
| 15                              | 1                   | Temporaire              | District Tan Binh, quart. 15, canal Lo Gom  | Privé                                                                             | Abri auto-construit. 2000. Location.                                                                                                                                                                             |
| 15                              | Total études de cas |                         |                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
|                                 | 30                  | Total interviews        |                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |

Tableau 2 : Liste des études de cas.

## LOGEMENTS PUBLICS CONFORMES AUX STANDARDS

### PROJET N°1, DISTRICT BINH THANH

| Identité du projet              |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| Typologie                       | Immeuble R+18              |
| Qualité de construction         | 1                          |
| Date de construction            | 1996 - 2000                |
| Propriétaire                    | UID                        |
| Concepteur                      | NAGESCO                    |
| Cie de construction             | UID                        |
| Coût de construction (VND/m²)   | 2 880 000.-<br>USD 182.-   |
| Valeur estimée (VND/m²)         | 5-6 Million<br>USD 320-365 |
| Densité de population (m²/pers) | 20,90                      |

### Description du projet

L'immeuble de logements appelé « 18 étages » fut construit par la Compagnie publique de développement et d'investissement urbains (UID) pour devenir une référence en matière de nouveau logement pour classes moyennes. Certains appartements sont réservés au logement des foyers défavorisés installés le long ou sur le canal assaini. Il y a deux types d'appartements. Un type de 54m² vendu aux relogés 50-60 millions VND (4,000 USD). L'autre type, 54 et 63m², furent vendus au prix du marché à 205,2-239,4 millions VND, soit 3,8 million le m² (15,700 USD soit 271 USD/m²). Les appartements sont livrés avec un plancher cimenté recouvert de linoleum, des faïences dans la salle de bains, tuyaux et câbles d'adduction d'eau et d'électricité apparents.

| 1. Dimensions            |                       |         |
|--------------------------|-----------------------|---------|
| Nombre total d'habitants |                       | ~3'000  |
| niveaux                  |                       | 18      |
| Logements                |                       | 560     |
| Aire du terrain (m²)     |                       | 5298    |
| Emprise construite (m²)  |                       | 2480    |
| Surface habitable (m²)   |                       | 34190   |
| Surfaces communes (m²)   | Parking               | 500-600 |
|                          | Escaliers et couloirs | 7968    |
|                          | Cellier               | 1000    |
|                          | Espace vert           | 549     |
|                          | Aire de jeu           | 1296    |
|                          | Accès                 | 1099    |

| 3. Les logements         |           | Type A | Type B |
|--------------------------|-----------|--------|--------|
| Surface habitable (m²)   | Salon     | 15.0   | 16.7   |
|                          | Chambre A | 12.6   | 9.8    |
|                          | Chambre B | .      | 10.5   |
|                          | Cuisine   | 9.2    | 8.7    |
|                          | Bains     | 3.6    | 3.6    |
|                          | Divers    | 13.6   | 13.3   |
| Total (m²)               |           | 54     | 63     |
| Hauteur sous plafond (m) | Salon     | 2.75   | 2.75   |
|                          | Chambre   | 2.75   | 2.75   |
|                          | Cuisine   | 2.75   | 2.75   |
|                          | Bains     | 2.75   | 2.75   |

| 5. Financement                                |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Total investissement (VND)                    | 180'700'000'000.- |
| Montant du prêt                               |                   |
| Durée avant amortissement de l'investissement |                   |

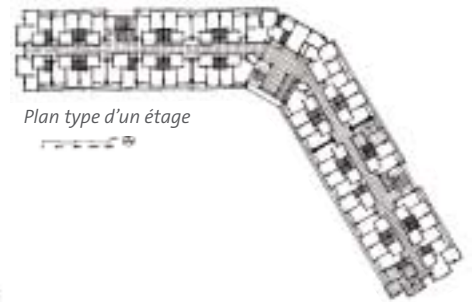
| 2. Construction                      |                        |                           |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Nature du terrain avant construction |                        | Marais                    |
| constructeur                         |                        | Compagnie de construction |
| Matériaux de construction            | Fondations profondes   | béton                     |
|                                      | Fondations             | béton                     |
|                                      | Rdc                    | béton                     |
|                                      | 1 <sup>er</sup> étage  | béton                     |
|                                      | Autres étages          | béton                     |
|                                      | Mezzanine              | Non                       |
|                                      | Murs extérieurs        | Briques                   |
|                                      | Cloisons intérieures   | Briques                   |
|                                      | Structure              | Béton renforcé            |
|                                      | Couverture & charpente | Béton renforcé            |

| 4. Infrastructures et environnement |                     |                                   |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Qualité des infrastructures         | Routes              | 5                                 |
|                                     | Égouts              | 5                                 |
|                                     | Électricité         | 5                                 |
|                                     | Adduction d'eau     | 5                                 |
|                                     | Drainage            | 5                                 |
|                                     | Espace vert         | 4                                 |
|                                     | Phasage du chantier | Infrastructures avant le bâtiment |
| Sécurité incendie                   |                     | Conforme aux standards            |

| 6. Mode d'occupation                   |                         |
|----------------------------------------|-------------------------|
| Habitants avec location-achat          | Quelques sous-locations |
| Habitants propriétaires                | Presque tous            |
| Proportion de revente depuis livraison | 90%                     |



Plan du site



Plan type d'un étage



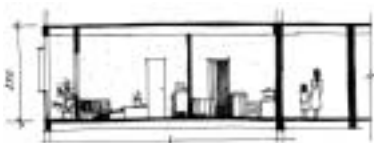
Plan appartement A



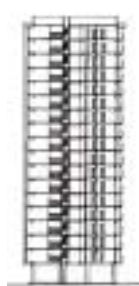
Façade principale



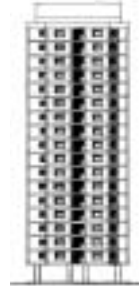
Plan appartement B



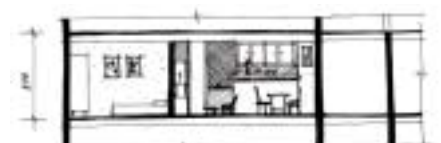
Section A.A



Section A.A



Façade latérale



Salon du foyer B



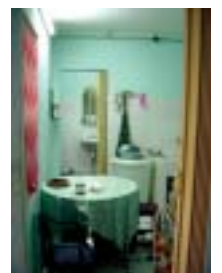
Cuisine et Sdb du foyer B



Façade vue depuis le canal



L'entrée



Salle à manger foyer A



Cuisine foyer A.



Hall, ascenseur et boîtes aux lettres



Parking au rez-de-chaussée



Chambre foyer B



Toilettes foyer A.



Salon foyer A.



Escalier



Table en pierre et bancs

## LOGEMENTS PUBLICS CONFORMES AUX STANDARDS

### PROJET No.1, FOYER A

| Identité du foyer                               |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Nom du chef de foyer                            | Nguyen Van Minh       |
| Nombre d'habitants                              | 4                     |
| Nombre de personnes à charge                    | 4                     |
| Nbre de personnes ayant un revenu               | 1                     |
| Enfants de moins de 15 ans                      | 1                     |
| Statut résidentiel du chef de foyer             | KT1                   |
| Pauvre/Non pauvre <sup>14</sup>                 | Non pauvre            |
| Niveau de vie <sup>15</sup>                     | Temporairement stable |
| Montant épargné par mois par personne (000 VND) | 0                     |
| Mode d'acquisition                              | Achat                 |
| Densité d'habitants (m <sup>2</sup> /pers)      | 13.5                  |

### Trajectoire résidentielle du foyer

M. Minh est originaire du quartier Mieu Noi dans le District Binh Thanh. Après s'être marié, ses parents lui légèrent une maison proche de la leur, située au 87/62/62 rue Dinh Tien Hoang, quartier 3. En septembre 1999, il fut expulsé et relogé dans le logement qu'il occupe à présent. « *Nous vivons ici et nous sommes d'ici... je vis dans ce quartier depuis que j'y suis né...* ». Le foyer de M. Minh souhaite rester vivre ici parce que ses moyens ne lui permettent pas de déménager vers un autre lieu de résidence. « *Nous sommes ici comme un poisson sur la planche à découper. Si nous ne vivons pas ici, nous n'aurons pas d'autre endroit... Nos enfants vont à l'école ici.... Je ne sais pas où on pourrait aller. Je n'ai pas assez d'argent pour acheter ailleurs* ».

### Aspirations du foyer en matière de logement

L'appartement est utilisé pour toutes les activités domestiques du foyer et se trouve être en bon état. Si le foyer veut agrandir il n'y a pas d'autre choix que de déménager dans un nouveau logement (une maison individuelle est souhaitée mais pas un appartement). Jusqu'à maintenant, le foyer ne peut pas se le permettre. Ils ne sont pas satisfaits avec la surface habitable réduite et le prix élevé d'un appartement comme le leur. Ils savent qu'ils vont avoir besoin d'agrandir à l'avenir et de déménager dans un logement neuf. La « maison idéale » de M. Minh

est un appartement ou une maison individuelle, livré fini « clef en main ». « *Nous devons vivre en appartement, mais nous ne pouvons pas acheter une maison.... Nous n'avons pas assez d'argent. Nous sommes pauvres donc nous ne pouvons que nous offrir un appartement... nos revenus ne nous donnent pas le choix* ». M. Minh est en location avec option d'achat et le montant maximum son foyer pourrait dépenser comme apport initial pour l'achat d'un nouveau logement est 30 millions VND (1,900 USD).

### Remarques générales sur le foyer et l'interview

Le foyer pense que reloger les ouvriers manuels dans des appartements n'est pas approprié. « *Certains sont très pauvres, alors ils ne peuvent pas se payer pareil appartement. Ils sont tellement pauvres qu'ils ne peuvent pas vivre comme nous... ça veut dire pour eux qu'ils doivent aller vivre à l'extérieur de la ville... Pour les travailleurs manuels, comme vous pouvez voir, s'ils vivent dans un appartement, ils doivent payer des charges pour l'ascenseur qui coûtent*

*25,000 VND par mois (1,6 USD). Comment peuvent-ils payer ?* ». Le niveau d'équipement du foyer est ordinaire, sans plus.

L'interview s'est bien déroulée. Ils n'avaient pas peur de répondre aux questions, même s'ils n'étaient pas d'accord sur les mesures d'éviction et de relogement, et qu'ils se sont montrés assez sévères sur certains points. L'interview s'est terminée dans une atmosphère amicale.

<sup>14</sup> Suivant les critères définis par le Ministère des affaires sociales pour le seuil de pauvreté.

<sup>15</sup> Suivant les critères définis par le Bureau des statistiques de HCM Ville à partir des dépenses mensuelles.

| Caractéristiques économiques                         |           |           |         |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Revenu déclaré par mois par personne (VND)           |           |           | 300'000 |
| Profession du chef de foyer                          | Moto-taxi | 1'200'000 |         |
| Autres sources de revenu                             |           | 0         |         |
| Total                                                |           | 1'200'000 |         |
| Dépenses moyennes par mois par pers. (VND)           |           |           | 395'500 |
| Nourriture                                           |           | 1'050'000 |         |
| Transports                                           |           | 150'000   |         |
| Blanchissage                                         |           | 50'000    |         |
| Loisirs                                              |           | 22'000    |         |
| Téléphone                                            |           | 100'000   |         |
| Location logement                                    |           | 0         |         |
| Electricité                                          |           | 70'000    |         |
| Eau                                                  |           | 70'000    |         |
| Collecte des déchets                                 |           | 10'000    |         |
| Autres                                               |           | 60'000    |         |
| Total                                                |           | 1'582'000 |         |
| Dépenses extraordinaires par mois par pers. (VND)    |           |           | 36'667  |
| Santé                                                |           | 5'000     |         |
| Education                                            |           | 50'000    |         |
| Enterrement ou mariage                               |           | 25'000    |         |
| Vêtements                                            |           | 66'667    |         |
| Maintenance logement                                 |           | 0         |         |
| Autres                                               |           | 0         |         |
| Total                                                |           | 146'667   |         |
| Épargne moyenne déclarée par mois par personne (VND) |           |           | 0       |
| Endettement total (VND)                              |           |           | 0       |
| Date du début de crédit au logement                  |           | --        |         |
| Taux d'intérêt du crédit au lgt                      |           | --        |         |
| Montant du prêt au lgt                               |           | 0         |         |
| Solde du prêt à rembourser                           |           | --        |         |
| Autres prêts contractés                              |           | --        |         |
| Autre prêt souhaité                                  |           | 0         |         |
| Taux d'intérêt souhaité                              |           | --        |         |

| Évolutions du logement et extension                                    |                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Possibilité d'agrandir                                                 | impossible                                                                             |
| Comment agrandir                                                       | --                                                                                     |
| Réorganisation intérieur (si agrandissement impossible)                | Impossible                                                                             |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour agrandir                  | Seulement pour qqes tâches                                                             |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour une construction neuve    | Seulement pour qqes tâches                                                             |
| Travaux d'amélioration que vous pourriez faire par vous-même           | Conception, devis<br>Achat des matériaux<br>Suivi du chantier<br>Décoration intérieure |
| Travaux d'une construction neuve que vous pourriez faire par vous-même | Achat des matériaux<br>Suivi du chantier<br>Décoration intérieure                      |
| Quelle est votre maison idéale                                         | Appartement fini                                                                       |

| Appréciation sur le logement                                       |                                             |      |       |          |     |                    |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------|-------|----------|-----|--------------------|
| objet                                                              | Très bien                                   | bien | moyen | médiocre | nul | Pas im-<br>portant |
| Surface suffisante                                                 |                                             |      |       |          | x   |                    |
| Division du salon en plusieurs pièces                              |                                             |      |       |          | x   |                    |
| Surface et équipement de la cuisine                                |                                             | x    |       |          |     |                    |
| Surface et équipement de la SdBains                                |                                             |      | x     |          |     |                    |
| Stationnement                                                      |                                             |      | x     |          |     |                    |
| Ventilation Naturelle                                              |                                             | x    |       |          |     |                    |
| Isolation                                                          |                                             |      | x     |          |     |                    |
| Éclairage naturel                                                  |                                             |      | x     |          |     |                    |
| Isolation phonique                                                 |                                             |      | x     |          |     |                    |
| Aspect général                                                     |                                             |      | x     |          |     |                    |
| Aspect général de l'intérieur                                      |                                             |      | x     |          |     |                    |
| Position de l'appart. dans l'immeuble                              |                                             |      |       | x        |     |                    |
| Route d'accès                                                      |                                             | x    |       |          |     |                    |
| Relations au voisinage                                             |                                             | x    |       |          |     |                    |
| Tranquillité du quartier                                           |                                             | x    |       |          |     |                    |
| Éloignement des marchés                                            |                                             |      | x     |          |     |                    |
| Éloignement des écoles                                             |                                             |      | x     |          |     |                    |
| Éloignement du lieu de travail                                     |                                             |      | x     |          |     |                    |
| Autres (préciser)                                                  |                                             |      |       |          |     |                    |
| Ce qui vous satisfait le plus                                      | Propreté : pas de moustique et d'inondation |      |       |          |     |                    |
| Ce qui vous satisfait le moins                                     | Coûts de l'eau et électricité               |      |       |          |     |                    |
| En gras les points les plus importants pour la qualité du logement |                                             |      |       |          |     |                    |

| Maintenance                                                           |                        |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|
| Parties à réparer                                                     |                        | Toilettes                                         |
| Qui doit payer les réparations                                        |                        | Ma famille                                        |
| Depuis que vous vivez ici, combien de fois avez-vous réparé           |                        | 1 fois                                            |
| Détails des plus grosses réparations                                  | Année                  | 1999                                              |
|                                                                       | objet                  | Portes, carrelage sols, peinture des murs         |
|                                                                       | Dépense totale (VND)   | 30'000'000                                        |
|                                                                       | Dont payé par vous (%) | 100%                                              |
| Si jamais pas de réparation, raison                                   |                        | --                                                |
| Pour les prochaines réparations, quel capital avez-vous de disponible |                        | Pas de capital disponible mais pourrait emprunter |
| Stratégie d'amélioration du logement                                  |                        | Épargne pour achat d'une maison                   |
| Sources de financement                                                |                        | famille                                           |

| Services de base     |                     |
|----------------------|---------------------|
| Électricité          | Compteur individuel |
| Adduction d'eau      | Compteur individuel |
| Collecte des déchets | régulière           |

## LOGEMENTS PUBLICS CONFORMES AUX STANDARDS

### PROJET No.1 FOYER B

| Identité du foyer                           |            |
|---------------------------------------------|------------|
| Nom du chef de foyer                        | Ho Dac Vy  |
| Nombre d'habitants                          | 6          |
| Nbre de personnes à charge                  | 5          |
| Nbre de personnes ayant 1 revenu            | 1          |
| Enfants de moins de 15 ans                  | 2          |
| Statut résidentiel du chef de foyer         | KT1        |
| Pauvre/Non pauvre <sup>16</sup>             | Non pauvre |
| Niveau de vie <sup>17</sup>                 | Moyen      |
| Montant épargné/mois par personne (000 VND) | 0          |
| Mode d'acquisition                          | Achat      |
| Densité d'habitants (m <sup>2</sup> /pers)  | 10,5       |

### Trajectoire résidentielle du foyer

La famille de M. Vy est originaire de My Tho, Province de Tien Giang. En 1993, son entreprise le muta à HCM Ville. Son foyer emménagea dans l'immeuble Tan Son Nhi à Tan Binh. Puis en 1999, dans le bloc 1G à Mieu Noi Dist. Binh Thanh. Sa femme nous apprend qu'ils ont choisi d'acheter cet appartement parce qu'ils « *préfèrent vivre près du centre-ville* ». Elle reconnaît que « *vivre en appartement est bien aéré et plus frais* ». Ce logement est la résidence permanente du couple qui souhaite y rester parce que : « *c'est mieux pour que nos enfants aillent à l'école. Et, l'école est tout près d'ici* ».

### Aspirations du foyer en matière de logement

La femme du foyer aime beaucoup son appartement parce qu'elle pense : « *les services sont bien et la chose que j'aime le plus c'est qu'il est bien aéré* ». Le logement est seulement utilisé comme lieu de résidence. Il est en très bon état et très bien entretenu. « *De façon générale, rien n'a besoin d'être réparé ou amélioré. Tout est sûr et vivre dans pareilles conditions est tout à fait suffisant pour nous* ». L'appartement a une taille limitée qu'il est impossible d'agrandir. Pour le moment, le foyer n'a pas besoin d'en changer.

La maison idéale du foyer est d'acheter un logement sans finition. Mme Thanh dit : « *parce que mon mari est architecte, nous préférons acheter un appartement sans finition. Mon mari réalisera les travaux de finition soi-même, comme ça ça correspondra mieux à ce qu'on veut* ». D'après elle : « *le foyer n'a pas besoin d'acheter une maison ou un terrain à construire où il construira une maison* ». Seule la location-achat est appropriée à leurs moyens.

### Remarques générales sur le foyer et l'interview

Elle fit une remarque sur les immeubles de logements : « *pour les fonctionnaires, les évictions-relogements dans des immeubles est très bien. Pour les petits commerçants c'est plus désavantageux. Les plus riches ne veulent pas vivre en appartement parce que c'est inapproprié à leur mode de vie. Alors ça dépend* ». Bien qu'elle se sentit un peu embarrassée au début et qu'elle hésita à répondre aux questions concernant les

revenus, Mme Thanh se prêta joyeusement au jeu de l'interview. Elle répondit à nos questions à merveille, mais refusa de répondre aux questions sensibles. Elle ne se sentit pas assez en sécurité, craignant des retombées sur son foyer quand bien même nous lui avons expliqué les objectifs de l'étude. Le foyer est plutôt riche. Ils n'ont pas de problèmes d'argent. Ils sont très bien équipés : télé, gazinière, magnétophone.

<sup>16</sup> Suivant les critères définis par le Ministère des affaires sociales pour le seuil de pauvreté.

<sup>17</sup> Suivant les critères définis par le Bureau des statistiques de HCM Ville à partir des dépenses mensuelles.

| Caractéristiques économiques                         |            |           |           |
|------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|
| Revenu déclaré par mois par personne (VND)           |            |           | 1'600'000 |
| Profession du chef de foyer                          | Architecte | 8'000'000 |           |
| Autres sources de revenu                             |            | 0         |           |
| Total                                                |            | 8'000'000 |           |
| Dépenses moyennes par mois par pers. (VND)           |            |           | 424'200   |
| Nourriture                                           |            | 1'500'000 |           |
| Transports                                           |            | 75'000    |           |
| Blanchissage                                         |            | 30'000    |           |
| Loisirs                                              |            | 100'000   |           |
| Téléphone                                            |            | 0         |           |
| Location logement                                    |            | 0         |           |
| Electricité                                          |            | 300'000   |           |
| Eau                                                  |            | 100'000   |           |
| Collecte des déchets                                 |            | 10'000    |           |
| Autres                                               |            | 6'000     |           |
| Total                                                |            | 2'121'000 |           |
| Dépenses extraordinaires par mois par pers. (VND)    |            |           | 44'500    |
| Santé                                                |            | 0         |           |
| Education                                            |            | 164'167   |           |
| Enterrement ou mariage                               |            | 41'667    |           |
| Vêtements                                            |            | 16'667    |           |
| Maintenance logement                                 |            | 0         |           |
| Autres                                               |            | 0         |           |
| Total                                                |            | 222'500   |           |
| Épargne moyenne déclarée par mois par personne (VND) |            |           | 0         |
| Endettement total (VND)                              |            |           | 0         |
| Date du début de crédit au logement                  |            | --        |           |
| Taux d'intérêt du crédit au lgt.                     |            | --        |           |
| Montant du prêt au logement                          |            | 0         |           |
| Solde du prêt à rembourser                           |            | --        |           |
| Autres prêts contractés                              |            | --        |           |
| Autre prêt souhaité                                  |            | 0         |           |
| Taux d'intérêt souhaité                              |            | --        |           |

| Évolutions du logement et extension                                    |                                     |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Possibilité d'agrandir                                                 | impossible                          |
| Comment agrandir                                                       | --                                  |
| Reorganisation intérieur (si agrandissement impossible)                | impossible                          |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour agrandir                  | Ne sait pas                         |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour une construction neuve    | Ne sait pas                         |
| Travaux d'amélioration que vous pourriez faire par vous-même           | --                                  |
| Travaux d'une construction neuve que vous pourriez faire par vous-même | --                                  |
| Quelle est votre maison idéale                                         | Maison ou appartement sans finition |

| Appréciation sur le logement                                       |                                                                                             |      |       |          |     |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|----------|-----|---------------|
| objet                                                              | Très bien                                                                                   | bien | moyen | médiocre | nul | Pas important |
| Surface suffisante                                                 |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Division du salon en plusieurs pièces                              |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Surface et équipement de la cuisine                                |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Surface et équipement de la SdBains                                |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Stationnement                                                      |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Ventilation Naturelle                                              |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Isolation                                                          |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Éclairage naturel                                                  |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Isolation phonique                                                 |                                                                                             |      | x     |          |     |               |
| Aspect général                                                     |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Aspect général de l'intérieur                                      |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Position de l'appart. dans l'immeuble                              |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Route d'accès                                                      |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Relations au voisinage                                             |                                                                                             |      | x     |          |     |               |
| Tranquillité du quartier                                           |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Éloignement des marchés                                            |                                                                                             |      | x     |          |     |               |
| Éloignement des écoles                                             |                                                                                             | x    |       |          |     |               |
| Éloignement du lieu de travail                                     |                                                                                             |      | x     |          |     |               |
| Autres (préciser)                                                  |                                                                                             |      |       |          |     |               |
| Ce qui vous satisfait le plus                                      | Bon niveau de services urbains, bonne ventilation, proximité d'un axe majeur de circulation |      |       |          |     |               |
| Ce qui vous satisfait le moins                                     |                                                                                             |      |       |          |     |               |
| En gras les points les plus importants pour la qualité du logement |                                                                                             |      |       |          |     |               |

| Maintenance                                                           |                                  |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| Parties à réparer                                                     |                                  | Aucune                                        |
| Qui doit payer les réparations                                        |                                  | L'État                                        |
| Depuis que vous vivez ici, combien de fois avez-vous réparé           |                                  | 1 fois                                        |
| Détails des plus grosses réparations                                  | Année                            | 1999                                          |
|                                                                       | objet                            | cuisine, SdBains                              |
|                                                                       | Dépense totale (VND)             | 30'000'000                                    |
|                                                                       | Dont payé par vous (%)           | 100%                                          |
| Si jamais pas de réparation, raison                                   |                                  | --                                            |
| Pour les prochaines réparations, quel capital avez-vous de disponible |                                  | Pas de capital disponible mais peut emprunter |
| Stratégie d'amélioration du logement                                  | Le logement est en très bon état |                                               |
| Sources de financement                                                | --                               |                                               |

| Services de base     |                     |
|----------------------|---------------------|
| Électricité          | Compteur individuel |
| Adduction d'eau      | Compteur individuel |
| Collecte des déchets | régulière           |

## LOGEMENTS PUBLICS AUX STANDARDS ABAISSES

### PROJET No.13, DISTRICT 8

#### Identité du projet

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Typologie                       | Immeuble R+2&3         |
| Qualité de construction         | 4                      |
| Date de construction            | 1992 - 2003            |
| Propriétaire                    | C&HS Co.               |
| Concepteur                      | C&HS Co.               |
| Cie de construction             | C&HS Co.               |
| Coût de construction (VND/m²)   | 300'000-<br>USD 19,5-  |
| Valeur estimée (VND/m²)         | 4 000'000-<br>USD 260- |
| Densité de population (m²/pers) | 6.7                    |

#### Description du projet

Les maisons individuelles jumelées sont une des typologies d'un programme de relogement sur site. C'est un des premiers réalisés à HCM Ville. Il fut co-financé par le gouvernement et l'organisation de charité des volontaires japonais (JVC). Les logements sont construits sur un ancien marais remblayé de sable. Les bidonvilles furent rasés, leurs habitants dédommagés et purent acheter une maison neuve dans le quartier. On construisit d'abord des maisons individuelles sur les plus grandes parcelles situées le long de la rue principale qui furent vendues au prix du marché et permirent de dégager un profit pour subventionner les logements sociaux. Avant d'être vendues, ces maisons servirent de logement temporaire aux relogés pour la durée des travaux. Les 78 maisons jumelées ne furent construites que dans un 2<sup>ème</sup> temps. Bien que les coûts furent bas, le projet fut jugé comme étant trop consommateur de foncier. 128 appartements furent alors construits en 1995 puis 168 supplémentaires de 1999 à 2002.

#### 1. Dimensions

|                              |               |      |
|------------------------------|---------------|------|
| Nombre d'habitants           |               | 390  |
| Nombre de niveaux            |               | 1    |
| Nombre de logements          |               | 78   |
| Aire du terrain (m²)         |               | 3186 |
| Total surface habitable (m²) |               | 2730 |
| Total habitable surface (m²) |               | 2730 |
| Espaces communs (m²)         | Rue et allées | 456  |

#### 3. Les logements

|                          |           | Type A          | Type B |
|--------------------------|-----------|-----------------|--------|
| Surface habitable (m²)   | Salon     | 17.5            | 12.0   |
|                          | Chambres  | 17.5            | 12.0   |
|                          | Mezzanine | --              | 12.0   |
|                          | Cuisine   | Dans la chambre | 10.0   |
|                          | Bains     | 1.0             | 2.0    |
| Total (m²)               |           | 36.0            | 48.0   |
| Emprise au sol (m²)      |           | 36.0            | 36.0   |
| Surface de parcelle (m²) |           | 38.5            | 36.0   |
| Hauteur sous plafond (m) | Salon     | 3.0             | 3.0    |
|                          | Chambre   | 3.5             | 2.0    |
|                          | Cuisine   | 3.5             | 3.5    |
|                          | Bains     | 2.0             | 2.0    |
|                          | Mezzanine | --              | 2.0    |

#### 6. Mode d'occupation

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Habitants avec location-achat          | 90% |
| Habitants propriétaires                | 10% |
| Proportion de revente depuis livraison | 70% |

#### 2. Construction

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Nature du terrain avant construction | Marais                    |
| constructeur                         | Compagnie de construction |
| Matériaux de construction            | Fondations profondes      |
|                                      | Pieux de bois             |
|                                      | Fondations                |
|                                      | béton                     |
|                                      | Rdc                       |
|                                      | béton                     |
|                                      | Mezzanine                 |
|                                      | bois                      |
|                                      | Murs extérieurs           |
|                                      | Briques                   |
|                                      | Cloisons intérieures      |
|                                      | Briques, rideaux          |
|                                      | Structure                 |
|                                      | Briques - béton           |
|                                      | Couverture & charpente    |
|                                      | Tôle ondulée              |

#### 4. Infrastructures et environnement

|                             |                 |                                   |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Qualité des infrastructures | Routes          | 3                                 |
|                             | Égouts          | 3                                 |
|                             | Électricité     | 4                                 |
|                             | Adduction d'eau | 3                                 |
|                             | Drainage        | 3                                 |
|                             | Espace vert     | 3                                 |
| Phasage du chantier         |                 | Infrastructures avant le bâtiment |
| Sécurité incendie           |                 | Conforme aux standards            |

#### 5. Financement

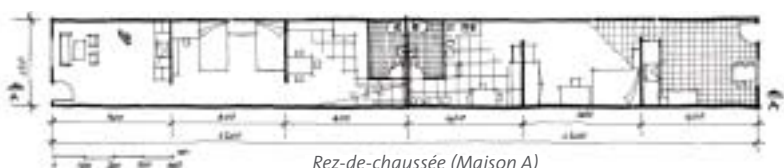
|                                               |                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------|
| Total investissement (VND)                    | 9'100'000'000.-           |
| Montant du prêt                               |                           |
| Durée du prêt                                 |                           |
| Institution prêteur                           | Compagnie de construction |
| Durée avant amortissement de l'investissement | subventionné              |



Façade principale



Section A.A



Rez-de-chaussée (Maison A)



Façade principale



Section A.A



Rez-de-chaussée (Maison B)



Façade principale foyer B



Accès principal



Façade principale foyer A



Salon foyer A



Cuisine foyer B



Salon foyer B



Toilettes sans mur ni porte foyer B

## LOGEMENTS PUBLICS AUX STANDARDS ABAISSES

### PROJET No.13 FOYER A

| Identité du foyer                          |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Nom du chef de foyer                       | Tran Thi Nhan |
| Nombre d'habitants                         | 8             |
| Nbre de personnes à charge                 | 5             |
| Nbre de personnes ayant un revenu          | 3             |
| Enfants de moins de 15 ans                 | 0             |
| Statut résidentiel du chef de foyer        | KT1           |
| Pauvre/Non pauvre <sup>18</sup>            | Non pauvre    |
| Niveau de vie <sup>19</sup>                | Misérable     |
| Montant épargné/mois/personne (VND)        | 0             |
| Mode d'acquisition                         | Achat         |
| Densité d'habitants (m <sup>2</sup> /pers) | 4.5           |

### Trajectoire résidentielle du foyer

Mme Nhan a été expulsée du bidonville qu'elle occupait dans le quartier Xom Dam et relogée dans le logement qu'elle occupe à présent. « ...Avant, notre maison était un taudis qui devait être démoli dans le cadre du programme d'assainissement... C'était à Xom Dam... Nous vivons ici depuis toujours... Mes parents vécurent ici et je suis née ici... Nous avons emménagé ici en 1992... Notre relogement était pris en charge... Nous devons suivre toutes les décisions et décisions de l'État ». Ce logement est la résidence permanente du foyer qui n'envisage pas de partir car il n'a pas d'autre lieu de vie. « Nous vivrons certainement ici sur un long terme... parce que nous n'avons nulle part ailleurs où aller... ».

### Aspirations du foyer en matière de logement

Elle a acheté la maison à l'État à bon prix suivant les termes du programme d'assainissement. 2 tael d'or (en 1992=10,000,000 VND soit 715 USD). Le foyer doit respecter la loi qui veut que la revente et la reconstruction de la maison est impossible pendant 15 années à partir de l'achat. Le foyer a déjà fini de rembourser la maison mais n'a pas encore reçu les certificats de propriété. La maison sert de résidence et de lieu de travail : sa belle-fille vend des poissons cuits à la vapeur, des escargots, des moules au pas de la porte. Mme Nhan assure que pour faire une bonne maison, il faut que l'on puisse y vivre et y travailler. Elle pense que si la maison n'est pas utilisée pour le travail, elle peut être louée pour générer des revenus. Elle considère par

conséquent la localisation de la maison comme étant le facteur déterminant. Le foyer n'est pas très satisfait de leur condition résidentielle présente mais il l'accepte malgré tout à titre temporaire. « En termes de satisfaction, je pense que je ne suis pas beaucoup satisfaite de cette maison. Parce que l'État a pris toutes les mesures pour que nous vivions ici, nous devons rester ici. Or nous ne vivons ici que temporairement. Il n'y a pas de jardin ni d'arbre. La chose qui nous chagrine le plus est la mansarde... qui est trop étroite. Le mur est mitoyen... il n'y a pas d'isolation phonique... nous pouvons y vivre temporairement mais nous n'en sommes pas satisfaits... Si nous construisons un étage, on va nous mettre une amende... ».

### Remarques générales sur le foyer et l'interview

L'atmosphère de l'interview était joyeuse et franche. L'interviewée était très enthousiaste. Le logement est de taille trop réduite pour le foyer. La maison est abîmée et nécessite réparations.

Les revenus du foyer ne lui permettent pas d'envisager de déménager ou de réparer ou d'améliorer la maison.

<sup>18</sup> Suivant les critères définis par le Ministère des affaires sociales pour le seuil de pauvreté.

<sup>19</sup> Suivant les critères définis par le Bureau des statistiques de HCM Ville à parti des dépenses mensuelles.

| Caractéristiques économiques                         |                               |           |           |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|
| Revenu déclaré par mois par personne (VND)           |                               |           | 340'000   |
| Profession du chef de foyer                          | Vendeur de cigarettes         | 300'000   |           |
| Enfant 1                                             | Assistant vendeur de poissons | 700'000   |           |
| Enfant 2                                             | Assistant vendeur de poissons | 700'000   |           |
| Autres sources de revenu                             |                               | 0         |           |
| Total                                                |                               | 1'700'000 |           |
| Dépenses moyennes par mois par pers. (VND)           |                               |           | 222'200   |
| Nourriture                                           |                               | 800'000   |           |
| Transports                                           |                               | 0         |           |
| Blanchissage                                         |                               | 40'000    |           |
| Loisirs                                              |                               | 120'000   |           |
| Téléphone                                            |                               | 0         |           |
| Location logement                                    |                               | 0         |           |
| Electricité                                          |                               | 70'000    |           |
| Eau                                                  |                               | 70'000    |           |
| Collecte des déchets                                 |                               | 7'000     |           |
| Autres                                               |                               | 4'000     |           |
| Total                                                |                               | 1'111'000 |           |
| Dépenses extraordinaires par mois par pers. (VND)    |                               |           | 27'667    |
| Santé                                                |                               | 5'000     |           |
| Education                                            |                               | 66'667    |           |
| Enterrement ou mariage                               |                               | 25'000    |           |
| Vêtements                                            |                               | 41'667    |           |
| Maintenance logement                                 |                               | 0         |           |
| Autres                                               |                               | 0         |           |
| Total                                                |                               | 138'333   |           |
| Épargne moyenne déclarée par mois par personne (VND) |                               |           | 0         |
| Endettement total (VND)                              |                               |           | 7'000'000 |
| Date du début de crédit au logement                  |                               | --        |           |
| Taux d'intérêt du crédit au lgt                      |                               | --        |           |
| Montant du prêt au logement                          |                               | 0         |           |
| Solde du prêt à rembourser                           |                               | --        |           |
| Autres prêts contractés                              |                               | 7'000'000 |           |
| Autre prêt souhaité                                  |                               | 3'000'000 |           |
| Taux d'intérêt souhaité                              |                               | < 1%      |           |

| Évolutions du logement et extension                                    |                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Possibilité d'agrandir                                                 | Possible                                                                         |
| Comment agrandir                                                       | Ajouter un étage                                                                 |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour agrandir                  | Seulement pour qqes tâches                                                       |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour une construction neuve    | Seulement pour qqes tâches                                                       |
| Travaux d'amélioration que vous pourriez faire par vous-même           | Conception, devis<br>Achat des matériaux<br>Suivi du chantier<br>Assistant maçon |
| Travaux d'une construction neuve que vous pourriez faire par vous-même | Conception, devis<br>Achat des matériaux<br>Suivi du chantier                    |
| Quelle est votre maison idéale                                         | Maison sans finition                                                             |

| Appréciation sur le logement                                        |           |      |       |          |     |               |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|------|-------|----------|-----|---------------|
| objet                                                               | Très bien | bien | moyen | médiocre | nul | Pas important |
| Surface suffisante                                                  |           |      |       | x        |     |               |
| Division du salon en plusieurs pièces                               |           |      |       | x        |     |               |
| Surface et équipement de la cuisine                                 |           |      |       | x        |     |               |
| Surface et équipement de la SdBains                                 |           |      |       | x        |     |               |
| Stationnement                                                       |           |      |       | x        |     |               |
| Ventilation Naturelle                                               |           |      |       | x        |     |               |
| Isolation                                                           |           |      |       | x        |     |               |
| Éclairage naturel                                                   |           |      | x     |          |     |               |
| Isolation phonique                                                  |           |      |       | x        |     |               |
| Aspect général                                                      |           |      |       | x        |     |               |
| Aspect général de l'intérieur                                       |           |      |       | x        |     |               |
| Position de l'appart. dans l'immeuble                               |           |      |       |          |     |               |
| Route d'accès                                                       |           |      | x     |          |     |               |
| Relations au voisinage                                              |           | x    |       |          |     |               |
| Tranquillité du quartier                                            |           | x    |       |          |     |               |
| Éloignement des marchés                                             |           | x    |       |          |     |               |
| Éloignement des écoles                                              |           |      |       | x        |     |               |
| Éloignement du lieu de travail                                      |           |      | x     |          |     |               |
| Autres (préciser)                                                   |           |      |       |          |     |               |
| Ce qui vous satisfait le plus                                       |           |      |       |          |     |               |
| Ce qui vous satisfait le moins                                      | taille    |      |       |          |     |               |
| En gras les points les plus importants pour la qualité du logement. |           |      |       |          |     |               |

| Maintenance                                                           |                                   |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Parties à réparer                                                     |                                   | Enduit qui s'effrite, sol enfoncé                                        |
| Qui doit payer les réparations                                        |                                   | Ma famille pour les petits réparations, l'état pour les plus importantes |
| Depuis que vous vivez ici, combien de fois avez-vous réparé           |                                   | 1 fois                                                                   |
| Détails des plus grosses réparations                                  | Année                             | 1992                                                                     |
|                                                                       | objet                             | Carrelage, enduit, Sdbains, cuisine                                      |
|                                                                       | Dépense totale (VND)              | 10'000'000                                                               |
|                                                                       | Dont payé par vous (%)            | 100 %                                                                    |
| Si jamais pas de réparation, raison                                   |                                   | --                                                                       |
| Pour les prochaines réparations, quel capital avez-vous de disponible |                                   | Pas de capital disponible mais pourrait emprunter                        |
| Stratégie d'amélioration du logement                                  | Pas envisagé par manque de moyens |                                                                          |
| Sources de financement                                                |                                   | --                                                                       |

| Services de base     |                     |
|----------------------|---------------------|
| Électricité          | Compteur individuel |
| Adduction d'eau      | Compteur individuel |
| Collecte des déchets | régulière           |

## LOGEMENTS PUBLICS AUX STANDARDS ABAISSES

### PROJET No.13, FOYER B

| Identité du foyer                          |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| Nom du chef de foyer                       | Le Thi Hien |
| Nombre d'habitants                         | 4           |
| Nbre de personnes à charge                 | 4           |
| Nbre de personnes ayant 1 revenu           | 2           |
| Enfants de moins de 15 ans                 | 0           |
| Statut résidentiel du chef de foyer        | KT1         |
| Pauvre/Non pauvre <sup>20</sup>            | Non pauvre  |
| Niveau de vie <sup>21</sup>                | Misérable   |
| Montant épargné/mois/personne (VND)        | 0           |
| Mode d'acquisition                         | Achat       |
| Densité d'habitants (m <sup>2</sup> /pers) | 12          |

### Trajectoire résidentielle du foyer

Après s'être marié, le couple s'est vu donné par ses parents une maison située sur le canal (la moitié est de plain-pied et l'autre moitié est sur l'eau), rue Ba Dinh, quartier 10 District 8. En 1992, le quartier fut assaini par le projet de l'Etat, alors le foyer emménagea dans le logement actuel, 17 bloc C immeuble Hung Phu, quartier 10 District 8. Après ça, le foyer a eu de meilleures conditions de vie, parce que le nouveau logement est globalement mieux que leur précédente maison. Le couple a l'intention de « vivre ici de façon permanente et nous ne déménagerons plus nulle part ailleurs. Nous nous trouvons plutôt à l'aise ici ».

### Aspirations du foyer en matière de logement

Le couple est le propriétaire de ce logement et s'en trouve satisfait. Le mari dit : « *On m'a proposé cet appartement fini et j'en suis satisfait* ».

### Remarques générales sur le foyer et l'interview

Le couple fut content de répondre aux questions de notre interview. Ça allait de soi, sans forcer. Ils ne se sont pas censurés. Le logement du chef de foyer est approprié à son travail mais le foyer n'a

pas davantage de ressources à lui consacrer. La dette contractée pour son achat n'est pas encore remboursée et il se détériore visiblement. Ils doivent faire face à certaines difficultés.

<sup>20</sup> Suivant les critères définis par le Ministère des affaires sociales pour le seuil de pauvreté.

<sup>21</sup> Suivant les critères définis par le Bureau des statistiques de HCM Ville à parti des dépenses mensuelles.

| Caractéristiques économiques                         |                        |            |            |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------|
| Revenu déclaré par mois par personne (VND)           |                        |            | 287'500    |
| Profession du chef de foyer                          | Femme au foyer         | 0          |            |
| Enfant 1                                             | Formation couture      | 400'000    |            |
| Enfant 2                                             | Ouvrier usine de tabac | 700'000    |            |
| Autres sources de revenu                             | Aide à la famille      | 50'000     |            |
| Total                                                |                        | 1'150'000  |            |
| Dépenses moyennes par mois par pers. (VND)           |                        |            | 177'750    |
| Nourriture                                           |                        | 550'000    |            |
| Transports                                           |                        | 0          |            |
| Blanchissage                                         |                        | 11'000     |            |
| Loisirs                                              |                        | 55'000     |            |
| Téléphone                                            |                        | 0          |            |
| Location logement                                    |                        | 0          |            |
| Electricité                                          |                        | 70'000     |            |
| Eau                                                  |                        | 20'000     |            |
| Collecte des déchets                                 |                        | 5'000      |            |
| Autres                                               |                        | 0          |            |
| Total                                                |                        | 711'000    |            |
| Dépenses extraordinaires par mois par pers. (VND)    |                        |            | 4'167      |
| Santé                                                |                        | 0          |            |
| Education                                            |                        | 0          |            |
| Enterrement ou mariage                               |                        | 0          |            |
| Vêtements                                            |                        | 16'667     |            |
| Maintenance logement                                 |                        | 0          |            |
| Autres                                               |                        | 0          |            |
| Total                                                |                        | 16'667     |            |
| Épargne moyenne déclarée par mois par personne (VND) |                        |            | 0          |
| Endettement total (VND)                              |                        |            | 22'000'000 |
| Date du début de crédit au logement                  |                        | 1992       |            |
| Taux d'intérêt du crédit au lgt                      |                        | 1.00 %     |            |
| Montant du prêt au logement                          |                        | 10'000'000 |            |
| Solde du prêt à rembourser                           |                        | 8'800'000  |            |
| Autres prêts contractés                              |                        | 13'200'000 |            |
| Autre prêt souhaité                                  |                        | 5'000'000  |            |
| Taux d'intérêt souhaité                              |                        | (manquant) |            |

| Évolutions du logement et extension                                    |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Possibilité d'agrandir                                                 | impossible                 |
| Comment agrandir                                                       | --                         |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour agrandir                  | Oui pour une mezzanine     |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour une construction neuve    | Oui pour toutes les étapes |
| Travaux d'amélioration que vous pourriez faire par vous-même           | Oui pour toutes les étapes |
| Travaux d'une construction neuve que vous pourriez faire par vous-même | --                         |
| Quelle est votre maison idéale                                         | Logement livré fini        |

| Appréciation sur le logement                                        |                     |      |       |          |     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|------|-------|----------|-----|---------------|
| objet                                                               | Très bien           | bien | moyen | médiocre | nul | Pas important |
| Surface suffisante                                                  |                     | x    |       |          |     |               |
| Division du salon en plusieurs pièces                               |                     | x    |       |          |     |               |
| Surface et équipement de la cuisine                                 |                     | x    |       |          |     |               |
| Surface et équipement de la SdBains                                 |                     | x    |       |          |     |               |
| Stationnement                                                       |                     |      |       | x        |     |               |
| Ventilation Naturelle                                               |                     |      | x     |          |     |               |
| Isolation                                                           |                     |      |       | x        |     |               |
| Éclairage naturel                                                   |                     | x    |       |          |     |               |
| Isolation phonique                                                  |                     | x    |       |          |     |               |
| Aspect général                                                      |                     |      | x     |          |     |               |
| Aspect général de l'intérieur                                       |                     |      | x     |          |     |               |
| Position de l'appart. dans l'immeuble                               |                     |      |       |          |     |               |
| Route d'accès                                                       |                     | x    |       |          |     |               |
| Relations au voisinage                                              |                     |      |       | x        |     |               |
| Tranquillité du quartier                                            |                     | x    |       |          |     |               |
| Éloignement des marchés                                             |                     | x    |       |          |     |               |
| Éloignement des écoles                                              |                     | x    |       |          |     |               |
| Éloignement du lieu de travail                                      |                     | x    |       |          |     |               |
| Autres (préciser)                                                   |                     |      |       |          |     |               |
| Ce qui vous satisfait le plus                                       | Logement livré fini |      |       |          |     |               |
| Ce qui vous satisfait le moins                                      |                     |      |       |          |     |               |
| En gras les points les plus importants pour la qualité du logement. |                     |      |       |          |     |               |

| Maintenance                                                           |                                   |                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Parties à réparer                                                     |                                   | aucune                                                    |
| Qui doit payer les réparations                                        |                                   | Ma famille                                                |
| Depuis que vous vivez ici, combien de fois avez-vous réparé           |                                   | 1 fois                                                    |
| Détails des plus grosses réparations                                  | Année                             | 1992                                                      |
|                                                                       | objet                             | Enduit des murs,<br>Carrelage sol,<br>Encloisonner les WC |
|                                                                       | Dépense totale (VND)              | 5'000'000                                                 |
|                                                                       | Dont payé par vous (%)            | 100 %                                                     |
| Si jamais pas de réparation, raison                                   |                                   | --                                                        |
| Pour les prochaines réparations, quel capital avez-vous de disponible |                                   | Pas de capital disponible<br>mais pourrait emprunter      |
| Stratégie d'amélioration du logement                                  | Pas envisagé par manque de moyens |                                                           |
| Sources de financement                                                | --                                |                                                           |

| Services de base     |                     |
|----------------------|---------------------|
| Électricité          | Compteur individuel |
| Adduction d'eau      | Compteur individuel |
| Collecte des déchets | régulière           |

## LOGEMENTS PRIVES AUX STANDARDS ABAISSES

### PROJET No.8 DISTRICT TAN BINH

| Identité du projet              |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Typologie                       | Immeuble R+1           |
| Qualité de construction         | 3                      |
| Date de construction            | 2001 - 2002            |
| Propriétaire                    | Privé                  |
| Concepteur                      | Promoteur              |
| Cie de construction             | Promoteur              |
| Coût de construction (VND/m²)   | 600'000.- to 650'000.- |
| Valeur estimée (VND/m²)         | Pas à vendre           |
| Densité de population (m²/pers) | 5.47                   |

### Description du projet

Cette petite unité de logements à louer fut réalisée sans autorisation formelle, sur fonds 100% privés, pour les migrants et les ouvriers pas qualifiés. La surface de chaque appartement est réduite à un minimum afin d'abaisser le prix du loyer et de réaliser une opération rentable à très court terme à partir d'un investissement réduit. Les habitants sont parmi les plus désavantagés, ont un revenu irrégulier et un travail instable si bien que certains sont sans emploi. C'est pourquoi 4 à 7 personnes partagent une pièce de 13 à 16 m², partage qui permet de réduire les dépenses pour se loger. Les finitions sont sommaires ou parfois non réalisées de façon à abaisser les coûts de construction. L'espace intérieur est conçu de façon efficace. Sur deux niveaux, chaque unité dispose d'un cabinet de toilettes, d'une cuisine et même d'une mezzanine.

| 1. Dimensions              |                       |        |
|----------------------------|-----------------------|--------|
| Nombre total d'habitants   |                       | ~50    |
| Nbre de types de logements |                       | Divers |
| Nombre de logements        |                       | 19.0   |
| Aire du terrain (m²)       |                       | 273.5  |
| Emprise construite (m²)    |                       | 153.5  |
| Surface habitable (m²)     |                       | 307.0  |
| Surfaces communes (m²)     | Escaliers et couloirs | 36.0   |
|                            | Cellier               | 0.4    |
|                            | Accès                 | 60.0   |

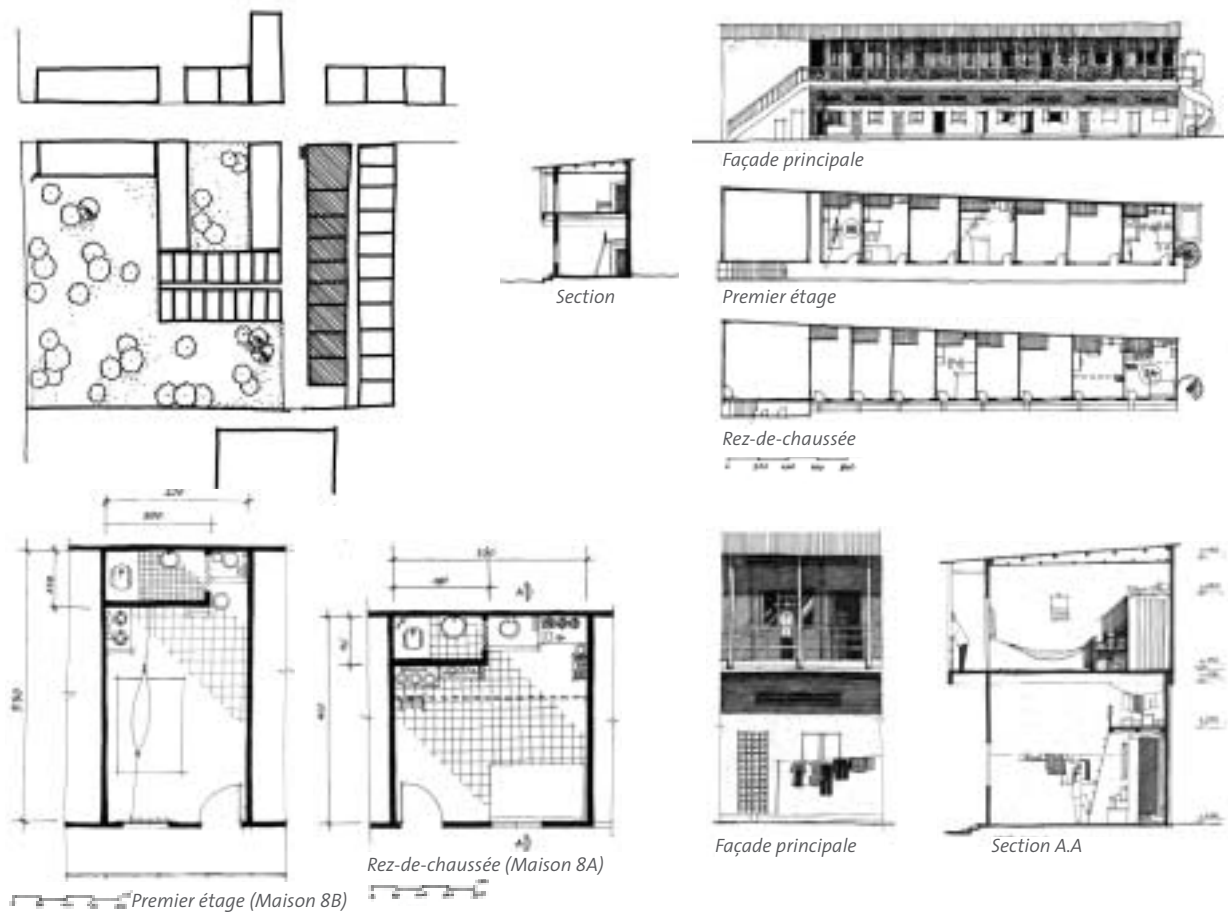
| 3. Les logements         |                  | Type A | Type B |
|--------------------------|------------------|--------|--------|
| Surface habitable (m²)   | Pièce principale | 11.6   | 12.0   |
|                          | Mezzanine        | 5.6    | --     |
|                          | Cuisine          | 1.8    | 0.5    |
|                          | Bains            | 1.7    | 1.8    |
| Total (m²)               |                  | 20.7   | 14.3   |
| Emprise au sol (m²)      |                  | 15.1   | 14.3   |
| Surface parcelle (m²)    |                  | --     | --     |
| Nombre de niveaux        |                  | 2      | 1      |
| Hauteur sous plafond (m) | Salon            | 3.9    | 3.0    |
|                          | Mezzanine        | 1.2    | --     |
|                          | Cuisine          | 2.8    | 3.0    |
|                          | Bains            | 2.8    | 2.0    |

| 5. Financement                                |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Total investissement (VND)                    | 200'000'000.- |
| Montant du prêt                               | --            |
| Durée avant amortissement de l'investissement | 4 ans         |

| 2. Construction                      |                       |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nature du terrain avant construction |                       | Terres agricoles      |
| constructeur                         |                       | Promoteur             |
| Matériaux de construction            | Fondations profondes  | Bois                  |
|                                      | Fondations            | béton                 |
|                                      | Rdc                   | Ciment                |
|                                      | 1 <sup>er</sup> étage | béton                 |
|                                      | Mezzanine             | Acier et contreplaqué |
|                                      | Murs extérieurs       | Brique                |
|                                      | Cloisons intérieures  | rideaux               |
|                                      | Structure             | béton                 |
| Couverture & charpente               |                       | Tôle ondulée          |

| 4. Infrastructures et environnement |                 |                                   |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Qualité des infrastructures         | Routes          | 1                                 |
|                                     | Égouts          | Fosse septique commune 3          |
|                                     | Électricité     | Informel 3                        |
|                                     | Adduction d'eau | Puit privé 3                      |
|                                     | Drainage        | 2                                 |
|                                     | Espace vert     | 0                                 |
| Phasage du chantier                 |                 | Infrastructures après le bâtiment |
| Sécurité incendie                   |                 | Conforme aux standards            |

| 6. Mode d'occupation    |       |
|-------------------------|-------|
| Habitants en location   | 100 % |
| Habitants propriétaires | 0 %   |



Le devant de la maison.



A l'intérieur du foyer A



Cuisine foyer A



Mezzanine foyer A



Entrée principale



Escalier vers le 1<sup>er</sup> étage



Façade



Escalier de secours



Couloir et toit rallongé



Vers mezzanine foyer A



Table de cuisine foyer B



Toilettes foyer A



A l'intérieur du foyer B

## LOGEMENTS PRIVES AUX STANDARDS ABAISSES

### PROJET No.8 FOYER A

| Identité du foyer                          |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Nom du chef de foyer                       | Nguyen Dai Son        |
| Nombre d'habitants                         | 4                     |
| Nbre de personnes à charge                 | 4                     |
| Nbre de personnes ayant 1 revenu           | 2                     |
| Enfants de moins de 15 ans                 | 2                     |
| Statut résidentiel du chef de foyer        | KT4                   |
| Pauvre/Non pauvre <sup>22</sup>            | Non pauvre            |
| Niveau de vie <sup>23</sup>                | Temporairement stable |
| Montant épargné/mois/personne ('000 VND)   | 75                    |
| Mode d'acquisition                         | Location              |
| Densité d'habitants (m <sup>2</sup> /pers) | 5,1                   |

### Trajectoire résidentielle du foyer

La famille de M. Son est originaire du District Vinh Hung dans la Province Long An. À la suite d'un problème familial, il emménagea à HCM Ville où il travailla en tant qu'assistant maçon et loua son logement actuel. M. Son révèle que son foyer va rester ici temporairement. Dès que ce problème familial est résolu, il retourne dans sa région natale.

### Aspirations du foyer en matière de logement

Il utilise son logement, en location, comme résidence et lieu de travail. Il y a ouvert un petit restaurant. Pour l'heure, le foyer de M. Son n'a pas besoin d'agrandir son logement ni de changer de logement. M. Son se sent satisfait avec l'espace habitable parce qu'il n'a pas l'attention d'y rester longtemps. Vu son niveau

de vie et la nature de ses activités, M. Son pense que le logement le plus approprié pour lui est une maison individuelle qu'il construira lui-même sur une parcelle et terrain. Alors il aura la maison qu'il veut. Il préférerait la location-achat. L'apport initial maximum qu'il pourrait se permettre est 1,500,000 VND (100 USD).

### Remarques générales sur le foyer et l'interview

M. Son est tout à fait pour les programmes de relogement menés en ville. Il pense que ce sont des programmes raisonnables car ils peuvent aider les pauvres à accéder à un toit. Il y a très peu

de biens d'équipement dans le logement. L'interviewé répondit de façon joyeuse et enthousiaste. L'interview se déroula à merveille.

<sup>22</sup> Suivant les critères définis par le Ministère des affaires sociales pour le seuil de pauvreté.

<sup>23</sup> Suivant les critères définis par le Bureau des statistiques de HCM Ville à parti des dépenses mensuelles.

| Caractéristiques économiques                                          |                              |           |         |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------|---------|
| Revenu déclaré par mois par personne (VND)                            |                              |           | 570'000 |
| Profession du chef de foyer                                           | Maçon                        | 830'000   |         |
| Profession de la femme                                                | Vendeur de repas et boissons | 450'000   |         |
| Autres sources                                                        | Location de petits bateaux   | 1'000'000 |         |
| Total                                                                 |                              | 2'280'000 |         |
| Dépenses moyennes par mois par pers. (VND)                            |                              |           | 296'750 |
| Nourriture                                                            |                              | 600'000   |         |
| Transports                                                            |                              | 150'000   |         |
| Blanchissage                                                          |                              | 15'000    |         |
| Loisirs                                                               |                              | 0         |         |
| Téléphone                                                             |                              | 0         |         |
| Loyer                                                                 |                              | 350'000   |         |
| <i>* Part du loyer sur les dépenses mensuelles moyennes déclarées</i> |                              |           | 29.49 % |
| Electricité                                                           |                              | 34'000    |         |
| Eau                                                                   |                              | 34'000    |         |
| Collecte des déchets                                                  |                              | 4'000     |         |
| Autres                                                                |                              | 0         |         |
| Total                                                                 |                              | 1'187'000 |         |
| Dépenses extraordinaires par mois par pers. (VND)                     |                              |           | 26'250  |
| Santé                                                                 |                              | 5'000     |         |
| Education                                                             |                              | 83'333    |         |
| Enterrement ou mariage                                                |                              | 0         |         |
| Vêtements                                                             |                              | 16'667    |         |
| Maintenance logement                                                  |                              | 0         |         |
| Autres                                                                |                              | 0         |         |
| Total                                                                 |                              | 105'000   |         |
| Épargne moyenne déclarée par mois par personne (VND)                  |                              |           | 75'000  |
| Endettement total (VND)                                               |                              |           | 0       |
| Date du début de crédit au logement                                   |                              | --        |         |
| Taux d'intérêt du crédit au lgt                                       |                              | --        |         |
| Montant du prêt au lgt                                                |                              | 0         |         |
| Solde du prêt à rembourser                                            |                              | --        |         |
| Autres prêts contractés                                               |                              | --        |         |
| Autre prêt souhaité                                                   |                              | 0         |         |
| Taux d'intérêt souhaité                                               |                              | --        |         |

| Évolutions du logement et extension                                    |                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Possibilité d'agrandir                                                 | Non car location                                                        |
| Comment agrandir                                                       | --                                                                      |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour agrandir                  | --                                                                      |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour une construction neuve    | Pas nécessaire                                                          |
| Travaux d'amélioration que vous pourriez faire par vous-même           | Pas nécessaire                                                          |
| Travaux d'une construction neuve que vous pourriez faire par vous-même | --                                                                      |
| Quelle est votre maison idéale                                         | Fondations et plancher RDC pour auto-construire une maison individuelle |

| Appréciation sur le logement                                        |                               |      |       |          |     |               |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------|-------|----------|-----|---------------|
| objet                                                               | Très bien                     | bien | moyen | médiocre | nul | Pas important |
| Surface suffisante                                                  |                               |      | x     |          |     |               |
| Division du salon en plusieurs pièces                               |                               |      |       | x        |     |               |
| Surface et équipement de la cuisine                                 |                               |      | x     |          |     |               |
| Surface et équipement de la SdBains                                 |                               |      | x     |          |     |               |
| Stationnement                                                       |                               |      |       |          |     | x             |
| Ventilation Naturelle                                               |                               | x    |       |          |     |               |
| Isolation                                                           |                               |      |       |          |     | x             |
| Éclairage naturel                                                   |                               | x    |       |          |     |               |
| Isolation phonique                                                  |                               |      |       | x        |     |               |
| Aspect général                                                      |                               |      |       |          |     | x             |
| Aspect général de l'intérieur                                       |                               |      |       | x        |     |               |
| Position de l'appart. dans l'immeuble                               |                               |      |       |          |     |               |
| Route d'accès                                                       |                               |      |       | x        |     |               |
| Relations au voisinage                                              |                               |      | x     |          |     |               |
| Tranquillité du quartier                                            |                               |      | x     |          |     |               |
| Éloignement des marchés                                             |                               | x    |       |          |     |               |
| Éloignement des écoles                                              |                               |      | x     |          |     |               |
| Éloignement du lieu de travail                                      |                               |      |       | x        |     |               |
| Autres (préciser)                                                   |                               |      |       |          |     |               |
| Ce qui vous satisfait le plus                                       | Bien aéré, propre, tranquille |      |       |          |     |               |
| Ce qui vous satisfait le moins                                      | aucun                         |      |       |          |     |               |
| En gras les points les plus importants pour la qualité du logement. |                               |      |       |          |     |               |

| Maintenance                                                           |                        |  |                            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|--|----------------------------|
| Parties à réparer                                                     |                        |  | aucune                     |
| Qui doit payer les réparations                                        |                        |  | Le propriétaire            |
| Depuis que vous vivez ici, combien de fois avez-vous réparé           |                        |  | Aucune                     |
| Détails des plus grosses réparations                                  | Année                  |  | --                         |
|                                                                       | objet                  |  | --                         |
|                                                                       | Dépense totale (VND)   |  | --                         |
|                                                                       | Dont payé par vous (%) |  | --                         |
| Si jamais pas de réparation, raison                                   |                        |  | Pas nécessaire             |
| Pour les prochaines réparations, quel capital avez-vous de disponible |                        |  | À demander au propriétaire |
| Stratégie d'amélioration du logement                                  | Ce n'est pas ma maison |  | --                         |
| Sources de financement                                                |                        |  | --                         |

| Services de base     |  |                          |
|----------------------|--|--------------------------|
| Électricité          |  | Partagé avec les voisins |
| Adduction d'eau      |  | Puits privé              |
| Collecte des déchets |  | Irrégulière              |

## LOGEMENTS PRIVÉS AUX STANDARDS ABAISSES

### PROJET No.8 FOYER B

| Identité du foyer                          |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Nom du chef de foyer                       | Nguyen Thi Quy        |
| Nombre d'habitants                         | 4                     |
| Nbre de personnes à charge                 | 4                     |
| Nbre de personnes ayant 1 revenu           | 2                     |
| Enfants de moins de 15 ans                 | 2                     |
| Statut résidentiel du chef de foyer        | KT4                   |
| Pauvre/Non pauvre <sup>24</sup>            | Non pauvre            |
| Niveau de vie <sup>25</sup>                | Temporairement stable |
| Montant épargné/mois/personne ('000 VND)   | 125                   |
| Mode d'acquisition                         | Location              |
| Densité d'habitants (m <sup>2</sup> /pers) | 3,6                   |

### Trajectoire résidentielle du foyer

Le foyer de Mme Nguyen Thi Quy est originaire de la province de Daklak où leur vie était trop difficile par conséquent tous ses membres déménagèrent pour HCM Ville en 1997. Mme Quy dit : « *le prix du café s'est écroulé trop vite, alors nous ne pouvions plus en vivre. Nous avons alors emménagé en ville* ». Elle commença par louer une maison sur la route Tan Thach où tous vivèrent un moment. Puis ils trouvèrent que la maison était inappropriée donc ils louèrent le logement actuel. Elle dit : « *Notre ancienne maison à louer était trop petite. Entretemps, le proprio a aussi augmenté le prix du loyer alors nous avons emménagé ici en juillet 2002* ». Elle ne sait pas encore si elle s'établira ici longtemps. Elle dit : « *On n'a pas encore décidé si on restera ici à long terme. Si on gagne bien on restera. Sinon, nous devons partir. Ça dépend du boulot et des revenus de mon mari* ». Le foyer est principalement dépendant du mari maintenant. La femme n'a pas de compétence particulière pour travailler. Parfois elle travaille, parfois pas.

### Aspirations du foyer en matière de logement

Le logement qu'ils occupent à présent est de bonne qualité et très bien entretenu. Elle révèle : « *C'est une construction de bonne qualité bien aérée d'un point de vue général* ». Mais elle n'est pas satisfaite car « *il n'est pas assez grand* ». Elle loue ce logement comme lieu de résidence uniquement. Pour le moment, « *aucune réparation n'est nécessaire* » d'après elle. D'après notre observation, le logement est en bon état général et rien n'a besoin d'être réparé. Parce qu'il s'agit d'une location, on ne peut pas l'agrandir ou l'améliorer. Le foyer dit ne pas pouvoir acheter

une maison actuellement, donc louer reste la solution la plus appropriée. Elle dit : « *Parce que nous n'avons pas beaucoup d'argent, nous devons louer* ». A choisir cependant, ils pensent qu'acheter un terrain ou un logement en location-achat est le mieux pour eux. A propos des programmes d'assainissement-relogement elle dit : « *C'est plus aéré de vivre en appartement. Ça semble être mieux. Cependant c'est pas très bien non plus. A mon avis, vivre en appartement n'est pas approprié aux ouvriers manuels parce que eux préfèrent vivre au ras du sol* ».

### Remarques générales sur le foyer et l'interview

En général, l'interview s'est déroulée à merveille, sans contrainte, malgré la présence et les bruits dérangeants que faisaient les voisins et qui interrompaient souvent les discussions. Parce que le mari de Mme Quy se déplace beaucoup pour

son travail, nous comprenons que le foyer a des difficultés à subvenir aux dépenses de leur logement. Il n'y a quasiment aucun bien d'équipement à l'intérieur hormis une bicyclette et un petit magnétophone.

<sup>24</sup> Suivant les critères définis par le Ministère des affaires sociales pour le seuil de pauvreté.

<sup>25</sup> Suivant les critères définis par le Bureau des statistiques de HCM Ville à parti des dépenses mensuelles.

| Caractéristiques économiques                                          |                 |           |         |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|---------|
| Revenu déclaré par mois par personne (VND)                            |                 |           | 525'000 |
| Profession du chef de foyer                                           | Assistant maçon | 600'000   |         |
| Profession du mari                                                    | Maçon           | 1'500'000 |         |
| Autres sources de revenu                                              |                 | 0         |         |
| Total                                                                 |                 | 2'100'000 |         |
| Dépenses moyennes par mois par pers. (VND)                            |                 |           | 311'000 |
| Nourriture                                                            |                 | 900'000   |         |
| Transports                                                            |                 | 0         |         |
| Blanchissage                                                          |                 | 30'000    |         |
| Loisirs                                                               |                 | 10'000    |         |
| Téléphone                                                             |                 | 0         |         |
| Loyer                                                                 |                 | 250'000   |         |
| <i>* Part du loyer sur les dépenses mensuelles moyennes déclarées</i> |                 |           | 20.10 % |
| Electricité                                                           |                 | 50'000    |         |
| Eau                                                                   |                 | 0         |         |
| Collecte des déchets                                                  |                 | 4'000     |         |
| Autres                                                                |                 | 0         |         |
| Total                                                                 |                 | 1'244'000 |         |
| Dépenses extraordinaires par mois par pers. (VND)                     |                 |           | 10'417  |
| Santé                                                                 |                 | 16'667    |         |
| Education                                                             |                 | 0         |         |
| Enterrement ou mariage                                                |                 | 0         |         |
| Vêtements                                                             |                 | 25'000    |         |
| Maintenance logement                                                  |                 | 0         |         |
| Autres                                                                |                 | 0         |         |
| Total                                                                 |                 | 41'667    |         |
| Épargne moyenne déclarée par mois par personne (VND)                  |                 |           | 125'000 |
| Endettement total (VND)                                               |                 |           | 200'000 |
| Date du début de crédit au logement                                   |                 | --        |         |
| Taux d'intérêt du crédit au lgt                                       |                 | --        |         |
| Montant du prêt au lgt                                                |                 | 0         |         |
| Montant du prêt au lgt                                                |                 | --        |         |
| Solde du prêt à rembourser                                            |                 | 200'000   |         |
| Autres prêts contractés                                               |                 | 0         |         |
| Autre prêt souhaité                                                   |                 | --        |         |

| Évolutions du logement et extension                                    |                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Possibilité d'agrandir                                                 | Impossible car habitant pas propriétaire            |
| Comment agrandir                                                       | --                                                  |
| Réorganisation intérieure si extension impossible                      | --                                                  |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour agrandir                  | Seulement pour quelques tâches                      |
| Recours à l'aide d'ouvriers du bâtiment pour une construction neuve    | Seulement pour quelques tâches                      |
| Travaux d'amélioration que vous pourriez faire par vous-même           | Achat des matériaux<br>Construire certaines parties |
| Travaux d'une construction neuve que vous pourriez faire par vous-même | Achat des matériaux<br>Construire certaines parties |
| Quelle est votre maison idéale                                         | Logement en location                                |

| Appréciation sur le logement                                        |                                                    |      |       |          |     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------|-------|----------|-----|-----------------|
| objet                                                               | Très bien                                          | bien | moyen | Médiocre | Nul | Pas impor- tant |
| Surface suffisante                                                  |                                                    |      |       | x        |     |                 |
| Division du salon en plusieurs pièces                               |                                                    | x    |       |          |     |                 |
| Surface et équipement de la cuisine                                 |                                                    | x    |       |          |     |                 |
| Surface et équipement de la SdBains                                 |                                                    | x    |       |          |     |                 |
| Stationnement                                                       |                                                    | x    |       |          |     |                 |
| Ventilation Naturelle                                               |                                                    | x    |       |          |     |                 |
| Isolation                                                           |                                                    | x    |       |          |     |                 |
| Éclairage naturel                                                   |                                                    | x    |       |          |     |                 |
| Isolation phonique                                                  |                                                    | x    |       |          |     |                 |
| Aspect général                                                      |                                                    |      | x     |          |     |                 |
| Aspect général de l'intérieur                                       |                                                    |      | x     |          |     |                 |
| Position de l'appart. dans l'immeuble                               |                                                    |      |       |          |     |                 |
| Route d'accès                                                       |                                                    |      |       | x        |     |                 |
| Relations au voisinage                                              |                                                    |      | x     |          |     |                 |
| Tranquillité du quartier                                            |                                                    | x    |       |          |     |                 |
| Éloignement des marchés                                             |                                                    |      |       | x        |     |                 |
| Éloignement des écoles                                              |                                                    |      |       |          |     | x               |
| Éloignement du lieu de travail                                      |                                                    |      |       | x        |     |                 |
| Autres (préciser)                                                   |                                                    |      |       |          |     |                 |
| Ce qui vous satisfait le plus                                       | Bien aéré                                          |      |       |          |     |                 |
| Ce qui vous satisfait le moins                                      | Surpeuplement, mauvaise qualité des routes d'accès |      |       |          |     |                 |
| En gras les points les plus importants pour la qualité du logement. |                                                    |      |       |          |     |                 |

| Maintenance                                                           |                                       |  |                            |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|----------------------------|
| Parties à réparer                                                     |                                       |  | Aucune                     |
| Qui doit payer les réparations                                        |                                       |  | Le propriétaire            |
| Depuis que vous vivez ici, combien de fois avez-vous réparé           |                                       |  | aucune                     |
| Détails des plus grosses réparations                                  | Année                                 |  |                            |
|                                                                       | objet                                 |  |                            |
|                                                                       | Dépense totale (VND)                  |  |                            |
|                                                                       | Dont payé par vous (%)                |  |                            |
| Si jamais pas de réparation, raison                                   |                                       |  | Parce que pas propriétaire |
| Pour les prochaines réparations, quel capital avez-vous de disponible |                                       |  | Voir avec le propriétaire  |
| Stratégie d'amélioration du logement                                  | Pas envisagée car seulement locataire |  |                            |
| Sources de financement                                                |                                       |  | --                         |

| Services de base     |  |                          |
|----------------------|--|--------------------------|
| Électricité          |  | Partagé avec les voisins |
| Adduction d'eau      |  | Puits privé              |
| Collecte des déchets |  | Irrégulière              |

## OBSERVATIONS SUR LES STANDARDS POUR UNE POLITIQUE SPÉCIFIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

Les observations présentées ici visent à offrir une diversité de typologies de logements présentant des standards minimums de bon niveau à un prix abordable par le plus grand nombre (bonne

qualité de matériaux mis en œuvre sur une surface réduite de logement) et, sur cette base dite « minimum », de permettre améliorations et agrandissements successifs dans le temps.

### I. CONSTATS GÉNÉRAUX

#### A. Les insuffisances de l'offre publique

##### FLOU DANS LA DÉFINITION DU LOGEMENT SOCIAL

Au niveau formel et officiel, il n'y a pas de spécificité du logement social. Il n'y a pas de standards de construction, institutions, financements, procédures et intérêts spécifiques. Alors qu'il existe des standards spécifiques et adaptés aux bâtiments industriels et agricoles, les standards pour le logement sont uniformes et font à peine la différence entre les différentes typologies, appartements et logements individuels. Les recommandations

sont schématiques et simplistes et ne reflètent en rien la multiplicité des besoins et la diversité de logements existants. Différentes expériences, notamment celle du PMU 415, montrent que les procédures officielles de validation sont perçues comme un « champ d'obstacles ». Elles sont jugées dévoreuses de temps, impliquant beaucoup d'institutions aux responsabilités éparpillées.

##### FLOU DANS L'APPLICATION DES STANDARDS

Les codes officiels sont actuellement davantage appliqués dans les projets publics. Pour tout projet, qu'il soit public ou privé, le permis de construire est toujours le résultat d'une négociation au cas par cas avec le Département de planification urbaine et d'architecture (DPUA). Cela rend opaque la compréhension des codes par tout un chacun, y compris les aménageurs vietnamiens. En fait, ces derniers sont d'accord pour reconnaître que les codes sont trop datés, trop généraux pour être mis en œuvre.

La conception et construction du logement dépendent aussi de réglementations supplémentaires comme le schéma directeur (pour les gabarits) et la gestion du foncier (pour les densités). Savoir quelle est la hiérarchie des uns par rapport aux autres n'est pas facile.

De l'expérience du PMU 415, nous savons qu'un accord spécial peut être signé entre les autorités et leur partenaire au début d'un projet. Cet accord peut renfermer des articles spécifiques qui définissent par exemple des standards du logement à mettre en œuvre dans le cadre du projet (fussent-ils plus ou moins différents des standards en vigueur).

De plus, lorsqu'un projet se trouve être conçu et construit suivant les standards officiels de pays étrangers tels que l'Allemagne, le Royaume-Uni, le Japon, la France, les USA, l'Australie et les normes internationales ISO, les autorités vietnamiennes approuvent sa réalisation. Une définition, une publication et une application à la lettre de standards adaptés seraient bénéfiques.

##### LIMITES DANS L'OFFRE DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Les termes de l'étude ne nécessitaient pas de vérifier les calculs de l'ingénierie de construction préconisée dans les codes officiels. Nous ne saurions dire s'ils sont appropriés ou non pour la production de logements sociaux. On peut en

revanche dire que les standards détaillent les prescriptions d'un choix restreint de matériaux : béton, ciment de finition, tuiles en toiture, panneaux de fibrociment, acier de renforcement, etc. Mais comparés aux standards

thaïlandais par exemple, l'offre de matériaux de construction et leurs textes réglementaires sont très limités.

Il n'y a pas de codes spécifiques pour les matériaux légers de construction comme l'acier et le bois. Ceux-là pourraient être davantage

développés. Le bois est devenu trop cher au Vietnam mais d'une façon générale, tous les matériaux utiles à la construction de bâtiments de bonne qualité prévus pour durer 10 ans sont nécessaires. Des codes spécifiques pour les matériaux légers seraient un complément utile.

### UNE OFFRE INFORMELLE ADAPTÉE

Un nombre conséquent de logements à bas-coûts innovants et acceptables, la plupart développée par le privé, présente une mise en œuvre de standards abaissés. Le facteur clef est la faible surface de plancher par habitant qui est inférieure aux 9 à 14 m<sup>2</sup> officiellement requis. Malgré cela, ces projets ne constituent pas des propositions inappropriées, au contraire. Certains sont appréciés de leurs habitants parce qu'ils offrent un logement sommaire certes, mais néanmoins propre, sain, et à un coût raisonnable. Dans la plupart des cas, le logement

social en location constitue une solution palliative temporaire sur le chemin d'une intégration urbaine et d'amélioration progressive des conditions de vie individuelles (en termes de logement et de niveau socio-économique). On sait que les familles vietnamiennes préfèrent posséder une maison avant tout. La location n'offre certainement pas cela mais permet aux foyers d'accumuler un capital qui leur permettra à terme d'acheter et par là-même de posséder leur « chez-soi ».

## B. Les éléments clés d'une révision des standards

### UNE RÉALITÉ DE MIXITÉ SOCIALE

Grâce aux études de cas que nous avons menées, nous pouvons affirmer que, contrairement à ce que beaucoup pensent, tous les foyers aisés ne vivent pas dans des logements de luxe, et tous les pauvres ne vivent pas dans des taudis. La réalité n'est pas aussi simpliste. Il y a en fait une grande mixité socio-économique.

On trouve des « plus riches » satisfaits de vivre dans un logement de catégorie 3 et des « bas-revenus » dans des appartements de catégorie 2. En y regardant de plus près, cette situation semble être le résultat des mécanismes du relogement opérés çà et là en ville.

### LE TRAUMATISME DU RELOGEMENT<sup>26</sup>

Presque tous les projets de relogement de HCM Ville ont un taux de revente de 70 à 100%<sup>27</sup>. La revente a lieu de façon informelle avant l'expiration de la période officielle d'interdiction de revente (3 ans). Nous savons que les impacts d'un programme de relogement sur les foyers peuvent durer longtemps. Des études de cas, la plupart des foyers relogés parmi les niveaux les plus faibles de dépenses mensuelles moyennes, sont considérablement endettés (de 28 à 240 millions VND, de 1,800 à 15,500 USD) et n'épargnent pas. Leur situation, davantage précaire après relogement, les pousse à la revente. En revanche, les migrants, les ouvriers

peu-pas qualifiés qui louent (de 150,000 à 700,000 VND par mois, de 12.5 à 48 % de leur revenu mensuel) des dortoirs sommaires construits sur initiative privée (voir projet No.8), sont classés parmi les groupes de personnes ayant les niveaux de dépenses mensuelles moyennes les plus élevés. Ils ne sont pas endettés pour leur logement, investissent dans le développement de leurs activités génératrices de revenus (dettes contractées de 200,000 à 7,000,000 VND, de 13 à 450 USD) et épargnent (de 75,000 à 500,000 VND déclarés par mois par personne, de 5 à 32 USD). Ils reconnaissent être dans une stratégie planifiée

<sup>26</sup> Sur ce sujet, voir l'analyse des impacts des projets de relogement planifiés sur les conditions d'existence des familles affectées in PRUD-Programme pour la Recherche Urbaine en Développement, CSD-LASUR-VeT, ISTED-GEMDEV, Paris, 2003.

<sup>27</sup> VeT Vietnam et WUST Sébastien

d'accumulation d'argent qui leur permettra un jour d'investir dans un logement. Ces exemples sont la preuve de la place et l'importance qu'un logement approprié revêt pour ces familles et leurs conditions de vie.

Les pratiques de construction officielles actuelles offrent aux foyers à bas revenus des appartements de haute qualité qui engendrent des dépenses supplémentaires : le prêt pour le logement, les charges d'ascenseur, de stationnement et gardiennage, les frais de copropriété... en même temps que leurs revenus baissent parce que depuis les étages d'un immeuble, l'accès direct à la rue leur est désormais interdit. En somme, ils se sont vus proposer un logement avant d'avoir les moyens

de se l'offrir. C'est une amélioration certes, mais une amélioration qui a un coût qui dépasse les moyens des gens. Dans ces conditions on comprend que la revente devient une solution raisonnable pour deux raisons : ils peuvent se débarrasser de toutes les charges liées au logement et surtout, ils peuvent accéder à un capital. Ces logements sont également onéreux pour l'État vietnamien qui les subventionne massivement à toutes les étapes, conception, construction et modalités d'achat par le foyer. Ceux qui rachètent sont plus aisés si bien que les logements subventionnés bénéficient à d'autres personnes que les foyers à bas revenus initialement ciblés.

### PRENDRE EN COMPTE LES MODES ET SOURCES DE REVENUS DES FOYERS

Il est indispensable d'intégrer des considérations sur les activités génératrices de revenus des futurs résidents en amont de la conception des projets. Contrairement à celui de la société singapourienne, le milieu du travail au Viêt-nam est composé de personnes d'un niveau d'éducation et de qualification bas bien qu'en amélioration régulière, aux revenus faibles et irréguliers : moto-taxi, cyclo-pousse, vendeurs informels, couture à domicile, gardiennage, activités de recyclage, mécanicien, etc. Le secteur de l'emploi en ville est essentiellement composé de « petits boulots » souvent inscrits dans des

pratiques informelles de sous-traitance à « plusieurs étages ». En conséquence de quoi, le domicile est très souvent aussi un lieu de petite production. Cette nécessité du travail à domicile détermine les besoins du foyer pour le logement. Assumer l'existence de cette réalité est nécessaire à la conception de logements appropriés. Pour ce faire, pourquoi ne pas associer des compétences complémentaires - sociologue, travailleurs sociaux, économiste, défenseur de la femme - dans une équipe chargée de planification urbaine, conception et gestion du logement ?

### SE LOGER EST UN PROCESSUS

Se loger est un processus à deux niveaux. Du point de vue des améliorations successives que tout un chacun peut apporter à « sa maison » au cours d'une vie. Du point de vue du parc de logements à l'échelle de la ville. Les standards officiels spécifiques du logement social doivent prendre en compte cette réalité. Les constructions prévues pour durer 50 ans sont pour l'heure trop chères si bien que le prix d'un appartement dépasse les capacités financières

des foyers en plus que sa typologie n'est pas souvent appropriée à son mode de vie. S'offrir pareil logement représente un effort trop grand d'un coup à réaliser pour les « bas-revenus ». Des bâtiments construits pour du court et du moyen terme gagneraient à être développés dans le sens où ils offriraient des solutions palliatives de logements de bonne qualité avant que les foyers ne puissent s'offrir un logement de qualité supérieure.

### LE POUVOIR D'INVESTISSEMENT D'UN FOYER RELÈVE D'UNE QUESTION DE PRIORITÉ

L'élément clé qui permet d'évaluer la capacité d'investissement d'un foyer pour son logement est sa capacité financière. Le PMU 415<sup>28</sup> préconise 15% de dépenses pour le logement sur le revenu mensuel d'un foyer. Cependant, si le foyer pressent qu'il peut accéder de façon sûre à des conditions de vie améliorées (statut légal,

santé, rang social), et si le logement est perçu comme un moyen d'atteindre cette amélioration, alors les gens sont capables de mobiliser des ressources supplémentaires : emprunts à la famille et aux amis, utilisation des réseaux personnels, contribution en main d'œuvre, etc.

<sup>28</sup> Project Management Unit 415, Bureau de Projet à HCMV, Comité populaire de HCMV-Coopération technique Belge.

## II. PROPOSITIONS

### A. Définition d'une stratégie pour le logement social

#### « FOYERS PAUVRES » ET « FOYERS À BAS REVENUS »

On pourrait envisager de définir des standards qui aident à la production de solutions spécifiques pour les foyers pauvres d'un côté et les foyers à bas revenus de l'autre. Mais, comment définir qui est pauvre et qui est « un bas-revenu » ? Le Bureau des statistiques de HCM Ville et le rapport de la BCV-BAD proposent les critères suivants<sup>29</sup> :

- Est pauvre à HCM Ville celui dont le revenu est inférieur au niveau défini par le seuil de pauvreté, c'est à dire à 250,000 VND par mois par personne (16 USD). 150,000 VND (10 USD) en moyenne au Viêt-nam.
- Est assimilé personne à bas revenus, celle dont le revenu est compris entre le seuil de pauvreté, 250,000 VND par personne par mois, et le revenu moyen déclaré à HCM Ville, soit 1,000,000 VND par mois par personne (65 USD). 755,000 VND (49 USD) par personne par mois en moyenne dans les zones urbaines au Viêt-nam. 4.5 est le nombre moyen de membres d'un foyer à bas revenus. Cette définition représente 50% de la population totale vietnamienne.

Nous recommandons qu'une approche spécifique soit développée pour répondre aux besoins propres à chaque groupe de population, en prenant en compte leurs capacités financières, besoins et souhaits respectifs, comme c'est déjà le cas pour le logement des groupes aisés. Bien qu'il soit difficile de poser une limite qui permette de savoir où ça commence et où ça finit, nous proposons ici des critères non exhaustifs de définition de ce qu'est un foyer à bas revenus au Vietnam aujourd'hui. Nous nous appuyons sur notre expérience pour s'approcher d'une définition fidèle à la réalité et utile à la planification urbaine et la conception de

logements :

1. Un foyer à bas-revenus a un statut résidentiel précaire, KT3 ou KT4, qui lui interdit l'accès au secteur bancaire formel.
2. Un foyer à bas-revenus a un emploi instable, des revenus irréguliers d'un montant minimum supérieur au seuil de pauvreté (1,250,000 VND/81 USD par mois par foyer arrondi à 5 personnes) et d'un montant inférieur au revenu moyen déclaré (5,000,000 VND/324 USD par mois par foyer arrondi à 5 personnes à HCM Ville, 3,550,000 VND/230 USD dans les autres villes).
3. Pondération : les montants de revenus sont des informations à compléter avec les dépenses mensuelles moyennes déclarées, les montants épargnés et le niveau d'équipement (motocyclettes, ordinateurs, téléphone portable, etc.).
4. Un foyer à bas-revenus rassemble 4.5 personnes en moyenne mais ce chiffre peut être très supérieur, c'est pourquoi une attention particulière peut être portée au nombre des générations rassemblées dans un même foyer.
5. Un foyer à bas-revenus a des besoins qui changent dans le temps (les enfants grandissent, le travail change, les maladies, etc.). Besoins que le foyer s'efforce de satisfaire avec un minimum de moyens financiers.
6. Une attention particulière est à donner aux activités génératrices de revenus : ouvriers peu/pas qualifiés, manœuvres, petite entreprise de production à domicile, etc.
7. Un foyer à bas revenus en « bonne santé » est inscrit dans une stratégie d'épargne progressive pour pouvoir accéder à des conditions de vie améliorées.

#### DES STANDARDS QUI FIXENT DES OBLIGATIONS DE RÉSULTATS MESURABLES PLUTÔT QU'ILS NE DONNENT DES SOLUTIONS DE MISE EN ŒUVRE

Les codes ne devraient pas se limiter à la provision d'une liste de solutions. Mais plutôt offrir des limites à l'intérieur desquelles les concepteurs donnent leur propre interprétation et formulent des réponses appropriées aux besoins des foyers à bas-revenus. C'est pourquoi nous recommandons que les codes fixent des

obligations de résultats mesurables. Le résultat à atteindre est connu, la façon de l'atteindre n'est pas unique mais laissée à l'initiative et la responsabilité du concepteur. Le résultat atteint est évalué.

Au-delà du débat technique, il faut souligner que le gouvernement ne peut plus être à l'initiative

<sup>29</sup> *op. cit.*

de l'offre de la même manière depuis l'ouverture à l'économie de marché. Le privé est devenu le plus grand investisseur et producteur de logements (80% de l'offre). Sans pour autant abandonner tout contrôle et un rôle de producteur et de gestion, il apparaît nécessaire que le gouvernement adapte sa politique en conséquence, en se plaçant par exemple moins

du côté de l'offre et davantage du côté de la demande.

Des mesures précises associées aux codes permettraient d'encourager la production de logements sociaux appropriés. Les concepteurs et compagnies de construction devraient par exemple avoir à respecter un coût maximum au mètre carré.

### METTRE LA LOI EN APPLICATION

Les recommandations formulées ici supposent une application dans la réalité des standards, procédures et codes définis officiellement. Les autorités sont d'accord pour dire que cela est pour le moment encore plutôt contraire aux

pratiques courantes qui reflètent une connaissance intuitive des termes de la loi et s'appuient sur une application négociée au cas par cas.

### DES PRIX FIXÉS PAR LE MARCHÉ

L'expérience montre combien l'offre des appels d'offre est homogène. Cela est dû à l'utilisation réglementaire de prix officiels standardisés. Les prix de matériaux proposés se trouvent être supérieurs aux prix réels du marché sans offrir

de garantie supplémentaire sur leur qualité. Un système plus respectueux des prix réels permettrait de rendre les appels d'offre plus compétitifs, ce qui favoriserait les réductions de coûts.

### CRÉER UNE INSTITUTION SPÉCIALISÉE

Une institution spécifiquement consacrée au logement social pourrait être mise en place. Elle serait un lieu d'approche transdisciplinaire des questions de sociologie, architecture, travail social, planification, gestion urbaine, etc. Elle constituerait une base de données sur le parc

existant de logements, faciliterait la coordination des institutions et acteurs du logement social, favoriserait et diffuserait les échanges d'expérience et d'information, proposerait des services et accès aux références internationales.

### INCLURE LES STANDARDS RÉVISÉS AU SEIN D'UNE POLITIQUE GLOBALE DU LOGEMENT SOCIAL

Réviser les standards de conception et construction du logement est nécessaire et suffisant jusqu'à une certaine limite. L'ensemble des éléments qui déterminent le coût d'un logement, comme la valeur foncière par exemple, est à prendre en compte dans la définition de standards spécifiques du logement social. Nous pensons que les solutions efficaces ne viennent pas seulement d'une approche

technicienne de la question. Pour plus d'efficacité, les standards doivent être intégrés dans une approche globale des enjeux élargis de politiques foncière, relogement, planification urbaine, financements du logement, statut de légalité et certificat de propriété... Bref, qu'ils soient une composante d'une politique spécifique du logement social permettrait plus d'efficacité et d'équité.

## B. Éléments de choix technique

### OPTIMISER LES DENSITÉS

Du point de vue des techniques de mise en œuvre, tous les points qui déterminent les coûts et le prix du logement devraient être considérés lorsqu'il s'agit d'amender les standards. Nous

savons que le prix du foncier aujourd'hui à HCM Ville détermine 60 à 70% du prix d'un logement. L'un des points-clé est d'optimiser les densités dans les quartiers. Ceci peut être réalisé en

réduisant la surface minimum de 40m<sup>2</sup> d'une parcelle et les dimensions des rues et trottoirs à un minimum. Voici deux illustrations dont les chiffres ne peuvent pas être pris littéralement comme nouveaux standards.

No.1: la surface minimum d'une parcelle pourrait être réduite à 30m<sup>2</sup>. Soit 25% de baisse par rapport au standard actuel, 40m<sup>2</sup>. Soit 25% de parcelles et foyers supplémentaires sur une même surface planifiée. Si l'emprise des routes et trottoirs est aussi optimisée (de 3 mètres de large à moins voire pas de trottoir dans certains

cas ; les routes de 8 à 6m, les allées à 4m) la surface totale des infrastructures est réduite de 50%. C'est autant pour davantage de parcelles. Bien que cette supposition mérite d'être vérifiée, pareille optimisation réduirait assurément les coûts de construction, de gestion et de maintenance pour les familles et l'État.

No.2 : lorsque les densités sont augmentées de 30 à 50% par rapport aux standards actuels, les coûts de construction sont réduits de 20-25% pour un immeuble de logements de 10 étages.

### FAVORISER LES DIVERSITÉS

Plus de diversité pourrait être encouragée. Cela existe déjà dans l'informel. Une plus grande diversité répondrait mieux aux attentes propres des foyers. Diversité à plusieurs niveaux combinés :

1. Socio-économique : le logement et le quartier dans lequel il s'inscrit doivent faciliter les activités génératrices de revenus et l'apport d'une foule de petits services pratiqués par les « bas-revenus ». La diversité socio-économique des quartiers est profitable parce qu'elle est un garde-fou contre la création de ghettos suivant le cycle suivant : au jour le jour, les bas-revenus fournissent des services (*pho*, *nuoc mia*, sandwich, nourrice, femme de ménage, milice, etc.) aux riches qui fournissent des revenus en échange aux bas-revenus qui fournissent des services aux riches qui fournissent etc.

2. Typologies de logements : grand immeuble d'appartements, petit collectif, maison individuelle, maisons jumelées de dimensions variées (surface de plancher, hauteur sous-plafond) offrant des possibilités d'arrangements intérieurs et d'agrandissements successifs.

3. Planification urbaine : l'association de typologies de logements (plus grands et chers

pour les riches, plus économiques et petits pour les autres) permet au promoteur, État ou autre, de générer des profits qui permettent à leur tour de subventionner (vertical and horizontal cross-subsidy) les logements sociaux. Isoler les quartiers d'habitats sociaux des autres quartiers est vivement déconseillé puisque favorable à la création de ghettos.

4. Financements du logement : une diversité de modalités de financement permettrait de mieux répondre à la multiplicité existante des capacités financières des foyers : achat, achat à crédit, location-achat, location.

5. Durées de vie des bâtiments : les pratiques formelles actuelles sont dominées par l'idée unique de la typologie d'immeuble d'appartements livrés avec un bon niveau de finition. Ces pratiques sont le reflet d'une vision à long terme de la ville, peut être 50, 100 ans. Mais leur production reste inaccessible aux foyers à bas-revenus et onéreuse pour l'État qui les subventionne. Un parc de logements uniquement constitué de bâtiments prévus pour durer 50 ans est nécessaire certes, mais insuffisant. Le parc de logements a besoin d'être complété avec du plus court terme.

### METTRE EN PLACE UN ORGANISME DE GESTION

Une organisation pour la gestion du construit, a fortiori des immeubles d'appartements, est absolument nécessaire et pourrait être prise en compte et implantée dès la conception du projet. La participation communautaire est évidente à cet égard pour peu qu'elle soit

formalisée et encadrée. Un système de taxes prélevées parmi les habitants permettrait de générer des revenus pour couvrir les dépenses liées au bon fonctionnement de l'outil de gestion et à la maintenance des bâtiments.

### ASSURER LES SERVICES DE BASE

De façon cohérente avec les exigences des standards officiels existants, tout logement social pourrait être livré avec un niveau

minimum de services de base : hors d'eau (inondations et pluies), compteurs individuels d'eau et d'électricité, égout et fosse septique,

drainage séparé, étanchéité efficace dans les espaces humides du logement, un toilette, un espace cuisine, un espace nettoyage. Les pathologies du bâtiment dues à la mauvaise qualité des réseaux difficiles à réparer/remplacer sont bien connues des habitants. C'est pourquoi il est essentiel que les réseaux dits techniques soient faciles d'accès après livraison du bâtiment et qu'une organisation réelle chargée des

gestion et maintenance soit créée.

De même, les standards officiels actuels sur l'éclairage et la ventilation naturels sont clairs et précis mais ils ne sont de façon générale pas appliqués, notamment dans les projets privés.

Enfin, comme stipulé dans les standards actuels, un logement peut être au minimum constitué d'une pièce.

### OFFRIR UN NIVEAU DE FINITIONS INTÉRIEURES ADAPTÉ

Citation des études de cas : « ...on préfère acheter un appartement sans finition. Mon mari complètera les travaux et fera la décoration soi-même, comme ça il est mieux fait pour nous ». Les logements neufs pourraient être livrés avec un niveau correct de finitions extérieures et un niveau sommaire de finitions intérieures. De telle sorte que les immeubles renvoient une bonne image sur la ville en même temps que les habitants ont la possibilité d'adapter leur intérieur (choix des couleurs et matériaux,

carrelages, céramiques, peintures, etc.) selon leurs souhaits et moyens. Cela contribue à réduire les coûts et à renforcer le sentiment de propriété du foyer pour son logement. Ce qui contribue également à dissuader la revente. Dans le cas des projets de relogement, on pourrait même envisager de favoriser la réutilisation de matériaux de l'ancien logement ou en provenance des marchés de matériaux d'occasion.

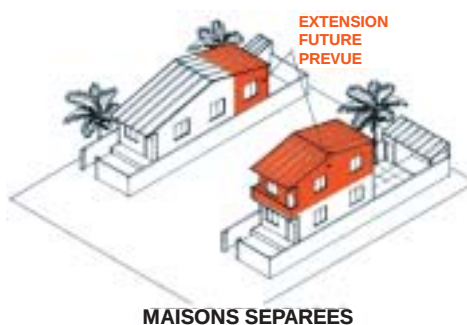
### PROMOUVOIR LES POSSIBILITÉS DE RÉORGANISATION ET D'EXTENSION

Citation des études de cas : « On n'avait jamais eu de maison à nous avant, donc on était vraiment content de s'offrir celle-ci. Ma famille est contente aussi de savoir que j'ai cette maison. Nous avons beaucoup d'enfants alors c'est impossible pour nous de louer. C'est déjà bien qu'on puisse rentrer « à la maison » après une journée de travail. On a peur des dettes. On aimerait prendre soin de l'avenir de nos enfants. J'ai beaucoup d'enfants donc il leur faut de la place. Les fondations de la maison ne sont pas

très solides et nous avons peu d'argent. Plus tard, quand on aura de l'argent, on construira un étage pour nos enfants. Comme vous voyez, j'en ai cinq en tout ».

« Les gens » possèdent un savoir faire technique réel en matière de construction, qui peut être considéré comme une ressource dans la production de logements.

ILLUSTRATION 1 : DISTRICT 2 QUARTIER BINH TRUNG DONG, PROJET PILOTE DE RELOGEMENT : SCHÉMA D'AGRANDISSEMENTS POSSIBLES D'UNE MAISON AUTO-CONSTRUITE – CONCEPTEUR : VET VIETNAM



MAISONS SEPARÉES

ILLUSTRATION 2 : PROPOSITION, PLAN À GAUCHE, COUPE TRANSVERSALE À DROITE, D'EXTENSIONS SUCCESSIVES APPROPRIÉES POUR UN LOGEMENT INDIVIDUEL AU VIÊT-NAM SUR LA BASE D'UNE PETITE SURFACE DE PARCELLE : 9.6x3.0m2=28.8m2, 1-4 PIÈCES<sup>30</sup> – CONCEPTEUR METZGER



Étape 1: un appartement livré avec tous les services de base mais sans finition intérieure

Étape 2: le foyer gagne de la surface de plancher en aménageant soi-même une mezzanine

Étape 3: le foyer gagne plusieurs pièces en cloisonnant

ILLUSTRATION 3 : PMU 415 QUARTIER 11 DISTRICT 6 PROJET PILOTE DE RELOGEMENT : SCHÉMAS DU PROCESSUS D'AMÉLIORATIONS PROGRESSIVES D'UN APPARTEMENT. – DESIGN: VET VIETNAM



<sup>30</sup> METZGER R., Low-cost housing in Vietnam : Core-Housing in Binh Hung Hoa, District Binh Chanh, Ho Chi Minh City, a Resettlement Option for people Living on the Than Hoa – Lo Gom River, EPFL, Lausanne, mars 2002

## ***LES CAHIERS DE LA COOPERATION FRANCAISE AU VIETNAM***

### **DEJA PARUS**

- n°1-2002 - La coopération française au Vietnam
- n°2-2002 - Formation et enseignement supérieurs au Vietnam
- n°3-2002 - Rapport d'activités 2001 du Centre culturel et de coopération de l'Ambassade de France au Vietnam
- n°4-2002 - Coopération française dans le domaine des formations au Vietnam
- n°5-2002 - Le développement périurbain à Hanoi, nouveaux enjeux
- n°6-2002 - La cité sino-vietnamienne
- n°7-2002 - Quelle politique d'innovation pour le Vietnam ?
- n°8-2002 - La coopération française dans le domaine de la santé au Vietnam
- n°9-2002 - Action de la France pour le développement urbain au Vietnam
- n°1-2003 - L'action de la France dans le domaine de la formation des ressources humaines
- n°2-2003 - Rapport d'activité 2002 - SCAC - Ambassade de France au Vietnam
- n°3-2003 - La France et la langue française au Vietnam
- n°4-2003 - La coopération franco-vietnamienne - Faits et chiffres
- n°5-2003 - L'action des collectivités françaises au Vietnam

### **A PARAÎTRE EN 2003**

- L'action de la France pour l'agriculture et le développement rural
- L'action de la France dans les domaines de l'environnement, de l'eau et de l'énergie
- L'action de la France pour l'appui à la transition économique et politique
- L'action de la France pour la recherche scientifique
- L'action de la France dans le domaine culturel

**RÉALISATION**

*Ludovic DEWAELE*

*Villes En Transition, Vietnam (<http://vet.asso.free.fr>)*

*Laurent PANDOLFI,*

*Institut des métiers de la ville ([www.imv-hanoi.com](http://www.imv-hanoi.com))*

**MAQUETTE**

*Bianca MARVIN, Institut des métiers de la ville*

**CONCEPTION ET IMPRESSION**



*Email: [tntdesignco@hotmail.com](mailto:tntdesignco@hotmail.com)*



*Liberté • Egalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ambassade de France en République Socialiste du Vietnam  
57, Tran Hung Dao - Hanoi - Tél.: 943 77 19 - [www.ambafrance-vn.org](http://www.ambafrance-vn.org)

---

AMBAFRANCE