

Université François-Rabelais Tours
Ecole doctorale Sciences de l'Homme et de la Société

D.E.A. Villes et Territoires – Option Aménagement

Mémoire de recherche
Présenté par Mai Linh CAM

**Les activités tertiaires supérieures à capitaux étrangers
à Hanoi, Viêt-nam (1986-2001) :**
les déterminants d'une nouvelle organisation intra-urbaine ?
*Réflexion sur le concept de métropole –
Analyse à l'échelle de l'espace urbain et des tendances de localisation.*

Année 2001-2002

Membres du jury
Jean-Paul CARRIERE, Professeur en Aménagement et Urbanisme
à l'Université de Tours
Charles GOLDBLUM, Professeur en Aménagement et Urbanisme,
Directeur de l'Institut Français d'Urbanisme

Maison des Sciences de l'Homme “ Villes et territoires ”

UNIV. TOURS POLYTECH DA



D 251 010812 6

7AG3 7R 2002 CAP



Table des Matières

<i>Remerciements</i>	3
<i>Introduction</i>	4
<u>PREMIERE PARTIE : Les activités tertiaires supérieures à capitaux étrangers :</u>	7
un facteur prépondérant à l'affirmation d'une métropole internationale.	7
I. Définition des activités tertiaires supérieures.	8
<i>1.1. Les caractéristiques du tertiaire supérieur.</i>	8
<i>1.2. Les dynamiques du secteur tertiaire supérieur.</i>	8
<i>1.3. Les logiques de localisation spécifiques au secteur tertiaire supérieur.</i>	9
II. Le concept de métropole internationale.	10
<i>II.1. Définition générale du terme métropole.</i>	10
<i>II.2. Les différentes acceptions du concept de métropole internationale.</i>	11
II.2.1. La métropole internationale sous l'angle de critères quantitatifs.	11
II.2.2. La métropole internationale sous l'angle de critères qualitatifs.	12
III. L'impact des activités tertiaires supérieures sur l'organisation spatiale et la forme urbaine des métropoles.	13
<i>III.1. Les caractéristiques de la localisation intra-urbaine.</i>	13
<i>III.2. Le rôle du tertiaire supérieur international dans les grandes villes d'Asie du Sud-Est.</i>	15
<u>DEUXIEME PARTIE : Hanoi, la métropole partielle d'un pays en développement.</u>	17
I. Le profil d'un pays émergent.	18
<i>1.1. Présentation générale du Viêt-nam.</i>	18
<i>1.2. Le « miracle économique » vietnamien.</i>	19
II. L'appel aux capitaux étrangers : un axe majeur de la politique de renouveau économique du Viêt-nam.	21
<i>II.1. Le renouveau économique de 1986 : une volonté de rupture avec le passé.</i>	21
II.1.1. La mise en place de l'ouverture économique du Viêt-nam.	21
II.1.2. Le cadre juridique de l'investissement étranger au Viêt-nam.	21
II.1.3. Une volonté de participation aux relations politiques mondiales.	22
<i>II.2. Les caractéristiques des IDE depuis l'ouverture économique.</i>	23
II.2.1. L'évolution de flux d'IDE de 1988 à 2001.	23
II.2.2. Les principaux pays investisseurs au Viêt-nam.	24
II.2.3. La répartition des IDE par secteur d'activité de 1988 à 2000.	25
<i>II.3. Les prémices de nouvelles tendances des IDE ?</i>	26
II.3.1. Le ralentissement prononcé du flux d'investissements étrangers.	26
II.3.2. Les causes du reflux.	27
II.3.3. Les nouvelles tendances des IDE.	28

III. Le poids du secteur privé et public dans l'économie vietnamienne.	29
IV. L'affirmation d'une métropole nouvelle dans l'espace régional d'Asie du sud-est ?	32
IV.1. Une métropole d'envergure nationale.	32
IV.2. Hanoi est-elle une métropole internationale ?	34
IV.2.1. Une majorité d'emplois d'origine agricole et la question des infrastructures à Hanoi.	34
IV.2.2. Les caractéristiques du système économique de Hanoi.	35

TROISIEME PARTIE : Les impacts des ATS à capitaux étrangers sur l'organisation

intra-urbaine de Hanoi.	42
I. Présentation de Hanoi.	43
I.1. Découpage administratif.	43
I.2. La constitution historique de l'organisation spatiale de Hanoi.	44
II. Les impacts des ATS à capitaux étrangers sur l'espace urbain.	45
II.1. La méthode d'analyse de l'espace urbain.	45
II.2. Le secteur d'implantation du Sofitel Plaza.	47
II.2.1. Le contexte.	47
II.2.2. Les caractéristiques de l'espace urbain autour du Sofitel Plaza.	48
II.3. Le secteur d'implantation du Hanoi Towers.	52
II.3.1. Evolution historique.	52
II.3.2. Les caractéristiques de l'espace urbain autour du Hanoi Towers.	52
II.4. Le secteur d'implantation du complexe Daeha.	57
II.4.1. Le contexte.	57
II.4.2. Les caractéristiques de l'espace urbain autour du complexe Daeha.	59
III. Les impacts des ATS à capitaux étrangers à l'échelle intra-urbaine de Hanoi.	65
III.1. La méthode d'analyse de la localisation des ATS à l'échelle intra-urbaine.	65
III.2. Une concentration des ATS à capitaux étrangers dans le « quartier français ».	67
III.3. Les ATS à capitaux étrangers : une préférence pour l'immobilier de prestige.	68
III.4. Une logique de localisation différente selon l'origine des capitaux.	69
III.5. Une spécialisation des secteurs de la ville liée aux tendances de localisation.	69
III.5.1. Le lac Tay et le lac Truc Bach.	69
III.5.2. Le nord de l'arrondissement de Hai Ba Trung.	69
III.5.3. Le sud de l'arrondissement de Dong Da.	70
III.5.4. Le triangle Kim Ma, Nguyen Chi Thanh et Giang Vo.	70
III.5.5. L'absence d'entreprises à capitaux étrangers dans le quartier des « 36 rues ».	70
Conclusion	72
Table des illustrations	75
Bibliographie	76

Remerciements

Je remercie chaleureusement M. Jean-Paul CARRIERE, professeur au CESA et directeur de cette recherche, pour son aide précieuse.

Je remercie tout particulièrement M. Charles GOLDBLUM, directeur de l'Institut Français d'Urbanisme, de m'avoir apporté ses conseils et d'avoir bien voulu être membre du jury.

Enfin, je remercie toutes les personnes rencontrées en France et à Hanoi pour m'avoir fait profiter de leurs connaissances :

- M. Emmanuel CERISE, architecte-chercheur à l'IPRAUS (Institut Parisien de Recherche Architecture, Urbanisme, Société).
- M. Xavier DEPOUILLY, attaché sectoriel à la Mission Economique de Hanoi de l'ambassade de France au Viêt-nam.
- M. Emmanuel LETOUZET, de l'ADETEF (Association pour le Développement des Echanges des Techniques Economiques et Financières, issue du ministère français de l'Economie, des Finances et de l'Industrie).
- M. Jacques MALIVERNEY, conseiller commercial à la Mission Economique de Hanoi de l'ambassade de France au Viêt-nam.
- M. David MARGONSTERN, directeur de l'Institut franco-vietnamien des Métiers de la Ville de Hanoi.
- Mme Laurence NGUYEN, maître de conférence en urbanisme.
- M. NGUYEN QUOC TONG, professeur d'architecture à l'université de Hanoi.
- M. Laurent PANDOLFI, maître de conférence en urbanisme.
- M. Christian PEDELAHORE DE LODDIS, architecte-chercheur à l'IPRAUS.
- Mme Danielle PETIT-VU, chargée de mission Asie - Océan Indien et Francophonie à la Région Ile-de-France.
- M. Daniel WEISSBERG, professeur et directeur régional Asie-Pacifique de l'Agence Universitaire de la Francophonie.

Introduction

En 1986, le Viêt-nam s'engage dans une politique de rénovation (la *Doi Moi*), fondée sur une libéralisation progressive de l'économie et inspirée des autres stratégies asiatiques de croissance économique. Le Viêt-nam mise sur les investissements étrangers afin de mener l'industrialisation rapide du pays. Les investisseurs étrangers, durant la première moitié des années 1990, répondent massivement à l'appel du gouvernement vietnamien et privilégient les deux principales villes du pays : Hô Chi Minh-ville, anciennement Saïgon, et Hanoi, la capitale administrative.

La manifestation la plus flagrante à Hanoi de l'internationalisation de l'économie est la multiplication des complexes immobiliers de prestige. L'essor de l'immobilier de prestige à capitaux étrangers, durant la première moitié des années 1990, est particulièrement lourd d'enjeux à Hanoi pour plusieurs raisons.

Depuis 1954, date de l'indépendance du Viêt-nam, en dépit de 40 années de guerre quasi-ininterrompues, la capitale du pays conserve un paysage urbain original. Il se caractérise par un patrimoine bâti riche et remarquable, lié à la culture du Viêt-nam et datant de l'époque coloniale française. Cet environnement urbain confère une originalité à Hanoi parmi les grandes villes d'Asie du Sud-Est. Singapour, Hong Kong et Bangkok, pour ne citer que ces villes, ont mené d'ambitieux programmes de renouvellement urbain, par le truchement d'une tertiarisation immobilière internationale, au détriment de leur patrimoine bâti traditionnel.

L'image généralement associée à la montée en puissance des économies sud-est asiatiques est celle de villes dotées d'une forme urbaine ultramoderne. La constitution d'un *Central Building District* (CBD), au-demeurant manifestation physique des fonctions tertiaires internationales, induit des formes nouvelles d'organisation de l'espace urbain. Selon Charles GOLDBLUM (1996, p. 182), l'immobilier tertiaire international « détermine les nouvelles formes de fabrication de la centralité urbaine, ses nouvelles fonctions et ses nouveaux usages fonciers ».

L'ouverture de l'économie vietnamienne aux capitaux étrangers plaçait Hanoi en concurrence avec les grandes villes de son espace régional : la multiplication de complexes immobiliers de prestige allait-elle aboutir à une forme et une organisation intra-urbaine similaires ?

L'essor de l'immobilier de prestige à Hanoi suscita, durant la première moitié des années 1990, des débats et des inquiétudes. De nombreux articles mettaient en lumière le processus de modernisation

urbaine que vivait Hanoi et mettaient en garde contre les effets d'une métropolisation non contrôlée¹ : disparition du patrimoine bâti remarquable, clivage entre une économie connectée aux réseaux mondiaux et une économie locale, apparition de disparités socio-économiques dans l'espace.

Par ailleurs, la question des impacts de l'internationalisation de l'économie à Hanoi revêt une dimension historique et symbolique dans la mesure où la ville a été le lieu de naissance du premier gouvernement communiste du Viêt-nam indépendant. Par la présence des organes centraux du pouvoir, l'économie locale est gérée en grande partie par la puissance publique et hérite d'une longue tradition de planification socialiste. La politique de promotion des investissements étrangers devient le moyen pour les pouvoirs publics de revendiquer le statut de pôle économique international de Hanoi et de concurrencer sa rivale du Sud, Hô Chi Minh-ville. Les capitaux étrangers devaient hisser Hanoi au rang de métropole (DECOSTER F., KLOUCHE D., 1995, pp. 31 – 35).

Quinze ans après l'ouverture économique vietnamienne aux capitaux étrangers (1986-2001), nous nous sommes interrogés sur les impacts de l'internationalisation de l'économie sur l'organisation intra-urbaine de Hanoi.

Le thème de l'internationalisation de l'économie a été resserré sous l'angle des activités tertiaires supérieures² à capitaux étrangers. En effet, par leur tendance de localisation et leurs secteurs d'activité de prédilection, elles étaient potentiellement à l'origine de modifications de l'organisation intra-urbaine.

Nos hypothèses de recherche étaient les suivantes :

- Hanoi ne répond pas aux caractéristiques d'une véritable métropole internationale car son secteur tertiaire supérieur à capitaux étrangers n'est pas le moteur du dynamisme actuel de son économie.

Nous avons l'intuition que les complexes immobiliers de prestige nourrissaient un certain fantasme de modernité de la part des autorités dirigeantes de Hanoi mais qu'en réalité, la réalisation de ces opérations immobilières de prestige n'était ni la conséquence d'un secteur tertiaire supérieur en pleine expansion, ni à l'origine de la constitution d'un secteur tertiaire supérieur complexe.

¹ SCHENK H., 1998, 19 pages.

DECOSTER F., KLOUCHE D., 1997, 58 pages.

ETTEINGER B., 1993, pp. 123 – 137.

² Pour faciliter la lecture, elles seront désignées sous le sigle ATS.

Première partie :

Les activités tertiaires supérieures à
capitaux étrangers :
un facteur prépondérant à l'affirmation
d'une métropole internationale.

I. Définition des activités tertiaires supérieures.

I.1. Les caractéristiques du tertiaire supérieur.

Selon Jean-François CARREZ (1991), le tertiaire supérieur est « l'ensemble des services étroitement associés aux fonctions de conception, de recherche, de formation, d'évaluation, de choix, de décision et de commandement ».

Le tertiaire supérieur répond aux besoins des entreprises, contrairement au tertiaire banal destiné à répondre aux besoins de la population locale (BAILLY A., 1988, p.54).

Les services supérieurs aux entreprises recouvrent les domaines suivants : services informatiques (conseil en systèmes informatiques, réalisation de logiciels, activités de banques de données), audit et conseil (finance, publicité, études de marché, sondage), ingénierie technique, assurances, professions juridiques, recherche universitaire et hôtellerie de prestige.

I.2. Les dynamiques du secteur tertiaire supérieur.

Pour demeurer sur leur marché, rester compétitives et favoriser leur essor, les entreprises sont amenées à se tenir informées des évolutions majeures de leur secteur d'intervention, optimiser leur organisation interne et intégrer les évolutions technologiques. Elles font appel à des services intermédiaires avancés, c'est-à-dire intégrés dans leur processus de fonctionnement, pour améliorer leur rentabilité ou leur apporter une aide à la décision.

La demande de services de plus en plus divers et pointus conduit à une complexification du marché des services aux entreprises. Les entreprises prestataires de services suivent un processus de spécialisation et d'innovation afin de rester compétitives et satisfaire les demandes d'autres entreprises. Les services aux entreprises se dématérialisent et s'informatisent sous l'effet des avancées technologiques et de capacités financières importantes.

A un autre niveau, les firmes multinationales illustrent le processus de complexification et d'innovation auquel est soumis le secteur des services supérieurs aux entreprises. En diversifiant leurs activités, elles dirigent un réseau géographiquement éclaté de bureaux, d'usines et de services extérieurs et doivent faire face à une organisation de plus en plus complexe (SASSEN S., 1991). En exigeant des services sophistiqués, elles contribuent en partie à promouvoir les dynamiques d'innovation et de spécialisation auxquelles est soumis le secteur tertiaire supérieur.

1.3. Les logiques de localisation spécifiques au secteur tertiaire supérieur.

Face à ces contraintes, le choix de localisation est particulièrement stratégique et résulte de trois facteurs principaux :

- La présence d'une main d'œuvre très qualifiée.
- L'accès aux autres services aux entreprises afin de disposer de tous les services nécessaires à son propre fonctionnement, de bénéficier de complémentarités entre prestataires de services.
- L'accès à des informations générales ou spécifiques : par exemple, se tenir informée de l'évolution du marché.

Ces trois critères expliquent la très forte concentration spatiale du tertiaire supérieur. Celui-ci privilégie les lieux où le marché du travail est vaste et qualifié, où l'environnement économique est composé de secteurs variés et dynamiques, où l'environnement social lui est favorable et où les transports, l'accessibilité et les moyens de communication sont performants.

La recherche d'économies d'agglomération détermine également le lieu d'implantation. Les économies d'agglomération sont les avantages tirés d'un lieu, résultant du nombre important d'entreprises implantées. Par exemple, les entreprises de tertiaire supérieur ont la nécessité d'être localisées de façon à obtenir rapidement les intentions de divers acteurs (acteurs financiers, économiques et politiques) pour améliorer leur capacité de concurrence et d'innovation (BAILLY, A., 1988, p. 61). Ainsi, le tertiaire supérieur signale la présence et la concentration du pouvoir politique, social, économique et culturel. Il n'est que l'accompagnement du pouvoir réel de décision. Autre exemple d'avantage tiré d'une localisation, il peut s'agir d'économies d'urbanisation telles que des équipements spécifiques et peu courants (centre de conférence, parcs d'exposition) ou d'économies de localisation telles qu'un nombre d'entreprises variées et complémentaires ou une main-d'œuvre bien formée.

Le tertiaire supérieur a tendance à privilégier les échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine, notamment les villes reconnues en tant que métropoles, où le marché du travail et le secteur économique, entre autres, sont suffisamment vastes et variés pour satisfaire leurs exigences et minimiser leurs risques.

En outre, le tertiaire supérieur disposant d'un marché international et requérant un personnel très qualifié privilégie les métropoles mondiales (New York, Londres, Tokyo). La mondialisation et l'internationalisation des économies touchent particulièrement le tertiaire supérieur. Dans les années

50-60, les investissements directs étrangers (IDE)¹ se dirigeaient préférentiellement dans le secteur secondaire. Actuellement, les IDE jouent un rôle majeur dans la tertiarisation des économies des pays développés (SASSEN S., 1996, p.442). La multiplication des échanges transnationaux, le nombre croissant de sociétés à participations étrangères et le développement de nouvelles technologies de communication ont contribué à structurer le fonctionnement du tertiaire supérieur en réseaux mondiaux. Le secteur tertiaire supérieur à capitaux étrangers par son niveau de haute technicité, de rareté et de vigueur est un facteur parmi d'autres à l'affirmation d'une métropole de rang international.

II. Le concept de métropole internationale.

II.1. Définition générale du terme métropole.

L'étymologie du terme métropole signifie « ville-mère ». Le terme de métropole tire son sens premier de la cité grecque ancienne, ville fondatrice de colonies, qui exporte ses forces vives (guerriers, commerçants) et ses modèles culturels (dieux) (ASCHER F., 1995, p.15). Ainsi, une métropole désigne une ville qui génère et diffuse sur un territoire dépassant ses propres limites physiques des influences politiques, économiques, sociales et culturelles.

Une métropole est entendue comme une ville exerçant une domination sur un territoire d'une ampleur variable : à l'échelle de la région, du pays, d'une région du monde, voire à l'échelle mondiale.

Elle exerce un rôle de décision en accueillant des fonctions supérieures, spécifiques et spécialisées : services administratifs supérieurs, fonctions politiques, services rares aux entreprises, équipements universitaires, de santé et culturels. Elle offre un marché vaste de biens et de services, nécessaires à une population résidant en dehors de ses limites physiques. Par le dynamisme de son tissu économique, l'ampleur et la qualité du marché du travail, elle attire les capitaux, contrôle leur

¹ La définition la plus communément utilisée des IDE est donnée dans « Balance of payments manual » en 1977 par le Fond Monétaire International : « un IDE est un investissement fait pour acquérir un intérêt durable dans une entreprise, celle-ci opérant dans une économie autre que celle de l'investisseur ; le propos de ce dernier est d'avoir une voix effective dans la gestion de l'entreprise ». Le terme d'intérêt durable permet de distinguer les IDE des investissements de porte-feuille qui s'effectuent sous forme de participation dans une société afin d'obtenir un revenu financier mais sans contrôle nécessaire de l'entreprise investie. Les seuils de propriété sont variables selon les pays (de 5 à 50 %).

Les investissements étrangers apportent trois soutiens importants aux pays en développement :

- Ils représentent une source de financement stable. Les entreprises qui décident de s'installer dans un pays suivent généralement une logique d'implantation à long terme, qu'elles souhaitent vendre leurs produits sur le marché intérieur ou bien utiliser les ressources du pays à des fins d'exportations.
- Les IDE sont également souvent un moyen de bénéficier de transferts technologiques.
- Ils permettent de faciliter le développement des exportations en ouvrant un accès aux marchés solvables des pays développés.

Source : Alternatives Economiques, n° 195, septembre 2001, p.55.

circulation et répartit les investissements. Ainsi, elle encadre l'économie industrielle et commerciale de son aire d'influence. La métropole se reconnaît par la quantité et la qualité de flux de personnes, de capitaux et d'informations qu'elle attire, gère et diffuse. En redistribuant ces flux, elle intègre les villes de son aire d'influence dans sa dynamique, favorise l'émergence de fonctions complémentaires entre villes et contribue à la mise en place d'une hiérarchie urbaine, confortant ainsi son attractivité. Priscilla de ROO (1993) voit dans la métropole « plus une ville-réseau qu'une ville-pôle ».

L'importance des fonctions politiques, économiques, sociales et culturelles et l'organisation efficiente de l'ensemble sont les déterminants de l'échelle à laquelle la métropole exerce son influence.

II.2. Les différentes acceptions du concept de métropole internationale.

Le concept de métropole internationale est difficile à définir strictement. Dans la littérature, on note deux réalités urbaines distinctes désignées sous le terme de métropole internationale.

II.2.1. La métropole internationale sous l'angle de critères quantitatifs.

En premier lieu, la métropole internationale renvoie aux agglomérations du Tiers-Monde peuplées de plusieurs millions d'habitants, sans connection aux relations économiques internationales. L'explosion démographique de ces villes engendre de graves dysfonctionnements dans la gestion urbaine : l'arrivée massive de migrants ruraux en quête de petits emplois ou créateurs de petits services viennent accentuer la pénurie de logements, les infrastructures (routes) et équipements (établissements hospitaliers) sont généralement obsolètes et en nombre insuffisant pour répondre aux besoins de la population urbaine, le secteur informel pallie l'absence d'un encadrement efficace de la puissance publique.

Le terme de métropole est justifié par des critères essentiellement quantitatifs tels que le seuil démographique (généralement de deux millions d'habitants). Ici est soulignée la macrocéphalie de certaines villes, favorisée par la concentration politique et économique à une seule agglomération, qui s'exerce au détriment du développement national. Ces villes concentrant toutes les activités et attirant la plupart des investissements publics et privés, davantage dotées d'équipements et de logistique que le reste du pays, n'entraînent pas leur région dans une ascension économique mais contribuent au ralentissement, voire au déclin des villes voisines. Manille¹ détient 60 % des établissements manufacturiers et réalise 70 % des importations du pays. Bangkok¹ a une place prééminente dans tous les secteurs : 78% des effectifs manufacturiers nationaux, 66% des services, 85% des produits bancaires et assurances, la moitié du PNB (BRUYELLE P., 2000, p. 39).

¹ 13 % de la population nationale en 1990 et dix fois la seconde ville des Philippines.

Les auteurs BRUYELLE (2000) et WACKERMANN (2000) s'accordent à dire qu'il s'agit de « fausses métropoles » ou de métropoles incomplètes. Mais le choix d'adopter un processus d'internationalisation et de s'adapter à la mondialisation dans leur stratégie de développement confère à ces villes un rôle mondial naissant.

II.2.2. La métropole internationale sous l'angle de critères qualitatifs.

G. WACKERMANN (2000, p. 65) définit la métropole internationale de la façon suivante : « un pôle urbain majeur doté de la totalité ou quasi-totalité des fonctions urbaines au niveau qualitatif le plus élevé, constituant un espace décisionnel et de commandement déterminant dans un réseau de villes à vocation internationale. Elle concentre des activités de commandement dans les domaines les plus divers, participe à la maîtrise de l'espace mondial et appuie son rayonnement sur un territoire continu relativement vaste ».

Cette acception considère des critères prioritairement qualitatifs et de très haute technicité. A travers cette définition, l'auteur met l'accent sur le caractère varié et complet des fonctions de la ville : politique, économique, financière, sociale et culturelle. Ces fonctions nombreuses et de haut niveau permettent à cette ville d'exercer une fonction de décision et de commandement sur un espace transnational.

La notion de métropole a évolué, à la faveur des relations entre économies nationales et de la globalisation de l'économie. La métropole mondiale se caractérise par son rôle d'attraction et de diffusion de portée mondiale. A l'image de *hub* (pivot en français), elles coordonnent des processus (FRIEDMANN, 1986), en captant des flux économiques, financiers, d'informations et culturels d'origines diverses et redistribuant des dynamiques allant des flux de capitaux jusqu'aux courants d'idées.

Pour jouer un rôle de commandement économique à l'échelle mondiale, la métropole se distingue notamment par un système productif spécifique, adapté au contexte de la mondialisation de l'économie (S.SASSEN, 1996) : une tertiairisation de l'économie caractérisée par un complexe d'activités tertiaires supérieures rares et spécialisées, connectées aux réseaux mondiaux et capables de produire des services nouveaux et performants. Le tertiaire supérieur est le moteur de la multiplication des flux financiers et de la diffusion de progrès technologique, qui confèrent par là-même à la métropole l'image d'une place financière et d'un pôle technologique.

¹ Sa population équivaut aux deux tiers de la population urbaine nationale.

Le nombre d'entreprises à capitaux étrangers, la présence de multinationales témoignant de l'internationalisation des stratégies des firmes, reflètent le degré d'insertion de l'économie d'une métropole dans les réseaux mondiaux. Cette acception de la métropole est intimement liée à la mondialisation de l'économie.

Des éléments sont déterminants à la dynamique de métropolisation et confortent le statut de métropole : les appareils institutionnels, les infrastructures de transport, l'accès aux nouvelles technologies de l'information, une assise économique composée de secteurs variés et dynamiques, un marché du travail vaste et qualifié, le foncier et l'immobilier, la répartition des lieux de travail et de résidence.

Une différence structurelle sépare les mégalo-poles des pays mal développés des grandes métropoles des pays d'économie avancées : « celles-ci organisent leur territoire à l'échelle du monde, celles-là ne structurent pas leur territoire mais s'en nourrissent » (BRUYELLE P., 2000, p. 124). La relation que ces pôles urbains entretiennent avec leur hinterland prend la forme d'un processus d'appauvrissement de l'hinterland au profit du pôle urbain, incapable d'impulser des effets d'entraînement. Cette croissance unilatérale s'explique en partie par l'absence d'un réseau urbain complet et bien structuré avec des villes moyennes et d'un réseau routier performant.

III. L'impact des activités tertiaires supérieures sur l'organisation spatiale et la forme urbaine des métropoles.

III.1. Les caractéristiques de la localisation intra-urbaine.

La tendance de la localisation intra-urbaine des activités tertiaires supérieures répond généralement à une organisation monocentrique, résultant de la recherche des mêmes avantages d'implantation (MERENNE-SCHOUMAKER B., 1996, p.61).

Le tertiaire supérieur privilégie les lieux les plus accessibles, connus pour leur prestige, exerçant une attraction sur le reste de la ville et disposant d'un immobilier de qualité. Les activités tertiaires supérieures choisissent les quartiers centraux, regroupant traditionnellement les fonctions urbaines majeures (fonction d'échange, de commandement, religieuse...). Le centre-ville, reconnu pour être un lieu de rencontre et d'interactions sociales, attire les fonctions privilégiant le contact ou sensibles au prestige des lieux (banques, assurances, sièges sociaux).

Le regroupement des activités tertiaires supérieures est, en outre, favorisé par une offre immobilière concentrée en un lieu et répondant à leurs attentes : immeubles de bureaux ou immeubles bourgeois. Cette concentration intra-urbaine engendre une compétition pour le foncier, où seules les fonctions rares sont capables de payer les hauts loyers résultant de la forte demande. Vraisemblablement dans ce secteur d'activité plus que d'autres, il faut être là où sont les autres, sous peine d'avouer de ne pas être à la hauteur de la concurrence.

Cependant, la tendance à la concentration dans les quartiers anciens des villes est à nuancer avec l'apparition de nouveaux espaces de localisation en périphérie, destinés à accueillir des activités très spécifiques de même domaine (les parcs scientifiques et technopôles divers ont pour vocation de regrouper les activités de recherche technologique). Ce transfert d'activité en périphérie résulte soit de l'inadaptation du centre (immobilier inadapté, saturation de l'offre de bureaux, etc.), soit de la volonté des pouvoirs publics de promouvoir une nouvelle répartition des activités et de la population.

Le mode de localisation monocentrique des ATS à capitaux étrangers entraîne également le départ progressif des activités préexistantes (petits commerces, artisanat) et plus récemment de la résidence, chassée par le jeu conjoint des hausses de prix et des nuisances engendrées par les activités nouvellement implantées (bruit, circulation, problème de stationnement).

L'organisation intra-urbaine subit une redistribution des hommes et des activités vers des secteurs où le coût d'une localisation est moins onéreux. La spatialisation du coût du foncier et de l'immobilier et la logique de localisation des différents agents économiques participent à :

- une segmentation des marchés du foncier et de l'immobilier.
- une spécialisation des fonctions des espaces : ségrégation des fonctions résidentielles et économiques du territoire par exemple.
- Une accentuation de la division économique et sociale des espaces urbains, qui à terme, peut entraîner la marginalisation d'espaces, en proie à l'exclusion et au chômage.

Ce processus de concentration des activités tertiaires supérieures et d'éviction des fonctions traditionnelles (petits commerces, résidence) donne naissance à un quartier d'affaires de type *central business district* (CBD), rassemblant «les activités qui dirigent et qui rapportent, tout comme celles qui visent à donner à la population la possibilité de combler leurs exigences les plus élevées» (BEAULIEU-GARNIER J., 1995, pp.249-250). Il s'agit principalement des services financiers, de nombreux services marchands spécialisés (bureaux d'avocat, bureaux de publicité, presse et communication...), du commerce de luxe, de l'hôtellerie, de certaines activités culturelles ou de loisir, des ambassades, de certaines grandes administrations, de sièges sociaux de grandes entreprises.

Le CBD se fonde sur un parti d'urbanisme moderne : la concentration et le nombre important de gratte-ciels, construits en matériaux modernes confèrent au centre d'affaires une forme urbaine, qui le distingue des autres quartiers de la ville (Manhattan à New York, la City de Londres, Pudong à Shanghai).

La constitution d'un CBD s'accompagne généralement d'une restructuration de la répartition des activités. Schématiquement, les activités anomaes telles que les commerces, les restaurants et les hôtels de luxe se répartissent dans les premières couronnes autour du CBD. En s'éloignant du CBD, on retrouve des activités banales.

III.2. Le rôle du tertiaire supérieur international dans les grandes villes d'Asie du Sud-Est.

Reconnus en tant que nouveaux pays industrialisés ou « bébés tigres », les pays asiatiques¹ ont désigné la grande ville comme le reflet du rayonnement de leurs économies nationales. L'internationalisation et l'intégration de leurs économies à l'échelle mondiale, les deux vecteurs de la montée en puissance de l'économie sud-est asiatique, ont imposé une organisation urbaine spécifique.

Les entreprises à capitaux étrangers et les multinationales ont investi les quartiers anciens¹ et ont déterminé un paysage urbain radicalement différent. Les complexes immobiliers de prestige, dotés d'une identité architecturale moderne, s'adressent à une clientèle et des entreprises internationales. Ils proposent de multiples services : bureaux, appartements, centre de sport, magasins de luxe, etc. En regroupant des ATS à capitaux internationaux, ils sont des centres décisionnels de rayonnement international et incarnent la globalisation de l'économie.

L'image d'un CBD dense, subdivisé, spécialisé en sous-centres est communément associée à celle des métropoles mondiales (New York, Londres, Tokyo). Le CBD est alors le quartier à ériger pour prétendre entrer dans le « club » des métropoles internationales.

La mise en place progressive d'un quartier d'affaires, rendue en partie possible par les investissements immobiliers étrangers, induit une dynamique de rénovation urbaine : création d'ensembles résidentiels, d'îlots résidentiels abritant une population aisée, notamment les personnes travaillant dans le quartier d'affaires, d'immeubles tertiaires, de grands travaux d'infrastructures (GOLDBLUM C., 1996). Ce véritable projet urbain, généralement soutenu par une politique volontariste qui appelle de

¹ Singapour, Taïwan, Hong Kong et la Corée du Sud sont désignés sous le vocable « nouveaux pays industrialisés ». La Malaisie et la Thaïlande sont surnommées « bébés tigres » pour souligner la forte croissance de leur PIB, malgré un appareil industriel non arrivé à maturité.

ses vœux la modernisation urbaine du pays, induit un changement d'échelle des opérations immobilières : leur intervention ne se limite généralement pas à la réalisation d'une opération immobilière ponctuelle, il s'agit principalement de zones d'aménagement d'ensemble dont l'objectif est la modernisation de morceaux de ville.

Par leur mode d'implantation, le tertiaire supérieur, et notamment le tertiaire international dans les villes d'Asie du Sud-Est, est à l'origine d'une nouvelle image de la centralité et d'une répartition des hommes et des activités à l'échelle intra-urbaine tendant vers une organisation spatiale fonctionnelle. Elles exercent une attractivité sur des commerces particuliers, elles favorisent l'émergence de commerces spécifiques à leurs besoins.

Cette modernisation de la forme urbaine de la grande ville sud-est asiatique par le biais de l'édification d'un CBD ne suffit pas nécessairement à étendre son rayonnement économique et exercer un rôle de commandement économique à l'échelle mondiale, un des attributs reconnus des métropoles mondiales. De plus, au-delà de rassembler des activités tertiaires très spécifiques et très sophistiquées, le CBD, par le rassemblement de gratte-ciels symbolisant la modernité et l'ouverture sur l'international, donne l'impression d'une cité dominant une ville basse. Cette modernisation n'accentue t'elle pas une rupture socio-économique de l'espace urbain, figurée par une ville internationale connectée aux réseaux mondiaux et une ville locale, aux prises à des maux inextricables : la carence d'infrastructures (deux tiers des ménages à Jakarta ne sont pas desservis en eau courante), une croissance urbaine non maîtrisée provoquant la multiplication d'habitats insalubres ?

Lors des premières années suivant l'ouverture de l'économie aux capitaux étrangers, la construction de complexes immobiliers de prestige et des projets d'aménagement de quartiers se sont multipliés à Hanoï. Ils témoignaient de la volonté de la puissance publique de moderniser la forme urbaine de la ville et d'affirmer son rôle économique montant dans l'espace régional sud-est asiatique. Quinze ans après, nous essaierons de voir si l'afflux des capitaux étrangers a réellement contribué à l'essor économique de Hanoï. Enfin, nous déterminerons si Hanoï présente les caractéristiques qualitatives d'une métropole internationale d'envergure économique.

¹ Le premier arrondissement à Hô Chi Minh-ville.

Deuxième partie :

Hanoi, la métropole partielle d'un pays en
développement.

viles importantes sont Haiphong (1,5 million d'habitants), Danang (500 000 habitants), Huê (250 000 habitants) et Nha Trang (250 000 habitants). Le Viêt-nam ne souffre pas de macrocéphalie urbaine : 75 % de la population du pays est rurale. Mais l'accroissement démographique du pays est important et le phénomène d'exode rural laisse craindre une véritable explosion urbaine des principales villes du pays dans les années à venir. La croissance de la population urbaine connaît une augmentation brutale : en 1989, les urbains représentaient 19,3 % de la population totale ; ils représentent 25 % de la population totale aujourd'hui.

Le Viêt-nam est divisé en 61 provinces. Quatre villes ont le statut de villes-provinces, administrées directement par l'Etat : Hanoi, Hô Chi Minh-ville, Haiphong et Danang.

I.2. Le « miracle économique » vietnamien.

Au début des années 80, le Viêt-nam était un des cinq pays les plus pauvres du monde, marqué par des périodes de famine et souffrant d'un déficit persistant en vivres. Le revenu *per capita* est de 120 \$ en 1988. L'inflation des années 1986-1988 s'élève à 700%. Pendant toute une décennie, le pays est tributaire de l'URSS pour sa survie.

Les réformes économiques de 1986 en faveur de la libéralisation du secteur économique ont permis au Viêt-nam de rattraper son retard économique.

Tableau n°1 : les fondamentaux économiques en 2001.

		<i>PNB par volume (en milliards de dollars)</i>	<i>PNB par habitant (en dollars)</i>	<i>Taux de croissance du PIB</i>	<i>Importations et exportations (en milliards de dollars)</i>
Pays développé	France	1453,2	24170	2.1%	191,21
Pays de l'ASEAN *	Indonésie	125	600	3,6	95,6
	Thaïlande	121	2010	1,2	131
	Singapour	95,4	24150	-2,3	272,4
	Philippines	77,9	1050	2,1	73,6
	Malaisie	76,9	3390	1,0	180,4
	Viêt-nam	28,7	370	4,7	30,1
	Cambodge	3	260	nc	nc
	Laos	1,4	290	nc	nc

* A l'exception de Brunei et de la Birmanie (données non communiquées).

Source : Bilan du Monde, 2002, complété par Mission Economique, Ambassade de France, 2002.

Pour comprendre la situation économique du Viêt-nam, nous prenons comme éléments de comparaison les fondamentaux économiques des pays de l'ASEAN¹. L'ASEAN comprend les pays de

¹ *Association of South-East Asia Nations* (Association des Nations d'Asie du Sud-Est).

l'espace régional sud-est asiatique. Certains pays ont connu une évolution historique, politique et économique similaire. Parmi les pays de l'ASEAN, deux groupes se distinguent :

- L'Indonésie, la Thaïlande, Singapour, les Philippines et la Malaisie se caractérisent par un système politique et économique libéral.
- Le Viêt-nam, le Cambodge et le Laos disposent d'un régime politique communiste. Le Viêt-nam s'est tourné plus tôt vers une économie socialiste de marché.

Actuellement, les agrégats économiques du Viêt-nam restent encore loin derrière ceux des pays de l'ASEAN. Le Viêt-nam présente le profil d'un pays émergent. Un pays émergent est un pays du Sud affichant un taux de croissance relativement élevé et intégré dans les échanges commerciaux internationaux, par opposition aux pays les moins avancés (PMA)¹. Son taux de croissance est relativement élevé en comparaison de ceux des pays voisins et des pays développés comme la France : il est de 4,7% en 2001, surtout soutenu par les secteurs de l'industrie et de la construction². La part des secteurs de l'agriculture, de la forêt et de la pêche diminue dans la croissance du PIB depuis 1999, présentant un taux de croissance actuel de 2,7%. Le secteur des services poursuit une progression depuis 1999 avec un taux de croissance en 2001 de 6,1%³.

Le Viêt-nam est intégré aux échanges commerciaux internationaux, même si la valeur totale du volume des importations et exportations est moindre que celle des autres pays de l'ASEAN. En 2001, le Viêt-nam était le 2^{ème} producteur mondial de café après le Brésil et 2^{ème} producteur mondial de riz après la Thaïlande.

Ces bons résultats de croissance économique sont à mettre en lumière avec les indicateurs de développement du pays. Le Viêt-nam présente des difficultés à satisfaire des besoins élémentaires de la population :

- L'espérance de vie des femmes s'élevait à 71 ans, celle des hommes à 66 ans en 1999. Pour la même année, la mortalité infantile s'élevait à 37 enfants pour mille¹.
- De 1990 à 1998, on comptait 0,6 médecin pour 1000 habitants.
- Seulement 56% de la population avait accès en 2000 à une eau saine. Enfin, seulement 27% de la population dispose d'une ligne téléphonique nationale. Ce taux d'équipement est 4 fois inférieur à celui de la Chine ou de la Thaïlande.

¹ Source : Alternatives Economiques, n°195, septembre 2001.

² Taux de croissance de ce secteur : 10,4%.

³ Source : Bureau des Statistiques Générales, 2001.

- Seulement 25% des routes ont un revêtement bitumé.

La société vietnamienne est en majorité rurale (75%). Mais le taux de croissance de la population urbaine connaît une augmentation rapide. La majorité de la population active, à hauteur de 70 %, travaille dans le secteur primaire, contre 12 % dans le secteur secondaire et 18 % dans le secteur tertiaire. L'émergence d'une économie et d'une société urbaine et industrielle est en cours.

II. L'appel aux capitaux étrangers : un axe majeur de la politique de renouveau économique du Viêt-nam.

II.1. Le renouveau économique de 1986 : une volonté de rupture avec le passé.

II.1.1. La mise en place de l'ouverture économique du Viêt-nam.

En 1986, à la faveur de la *doi moi* littéralement « faire du neuf » et traduit en français par renouveau économique, l'économie vietnamienne connaît une rupture. La transition d'une économie dirigiste et planifiée à une économie dite « socialiste de marché » devient effective. Cette nouvelle orientation, visant à assurer le décollage économique et la modernisation de l'appareil productif du pays s'est traduite par une série de mesures de libéralisation et d'ouverture économique : réhabilitation des entreprises privées dans tous les secteurs (agriculture, industrie, commerce) ; redéploiement du secteur public, avec une réduction du nombre d'entreprises et des effectifs ; décentralisation de l'octroi des crédits grâce à la diversification des institutions financières ; encouragements des investissements directs étrangers (IDE). Les trois mots-clefs du renouveau économique sont : transition, stratégie asiatique de croissance, ouverture internationale (LAVIGNE M., 1999).

Le recours aux capitaux étrangers est un axe majeur du programme de réformes économiques. Les IDE apparaissent comme un facteur à la modernisation de l'appareil productif du pays.

II.1.2. Le cadre juridique de l'investissement étranger au Viêt-nam.

Le code des investissements étrangers est adopté le 29 décembre 1987. La loi autorise plusieurs formes d'investissements étrangers :

- La coentreprise réunissant une entité vietnamienne et une entité étrangère² ;
- L'entreprise à 100 % étrangère ;

¹ Source : The World Bank, "World Development Indicators 2001".

² Désignée également par le terme anglais *joint-venture*.

- Le contrat de coopération d'affaires, entre entités économiques vietnamienne et étrangère, qui n'entraîne pas la création d'une personne morale distincte.

En 1992, viennent s'y ajouter deux autres formes : les investissements dans les zones franches et les opérations désignées par le sigle BOT (*build, operate and transfert*).

La loi sur les investissements étrangers promulguée en février 1997 définit cinq domaines prioritaires :

- Les industries de grande taille orientées vers l'export et / ou assurant la substitution à l'importation.
- Les industries de haute technologie utilisant du travail qualifié.
- Les industries à forte intensité de travail utilisant les ressources nationales.
- Les infrastructures
- Les activités de services permettant d'obtenir des devises (tourisme, réparations de navires, services d'aéroports et services portuaires).

L'approche des autorités vietnamiennes sur les IDE, en adoptant un contrôle et une volonté de répartition par domaines prioritaires, apparaît fortement planificatrice. Par le biais d'une politique d'attraction des investissements étrangers, le gouvernement vietnamien entend promouvoir le développement des infrastructures, des industries de base et d'un potentiel immédiatement exportable de services, à savoir le tourisme.

II.1.3. Une volonté de participation aux relations politiques mondiales.

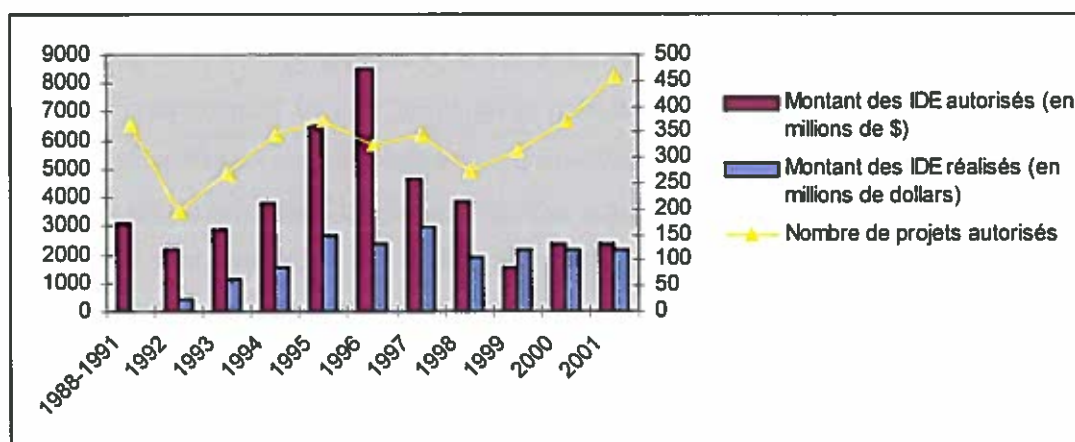
L'internationalisation de l'économie s'est accompagnée de l'internationalisation des relations politiques, illustrée par la levée de l'embargo américain en 1994 et l'intégration du Viêt-nam à l'ASEAN en 1995, puis au Forum de coopération économique en Asie du Sud-Est en 1998. Malgré une politique de commerce extérieur plutôt protectionniste (barrières tarifaires relativement importantes), le Viêt-nam affirme sa volonté de s'insérer au sein du réseau des pays d'Asie du Sud-Est, mais également de développer des partenariats sur le plan international, comme l'atteste son engagement dès 1995 dans un processus d'adhésion à l'OMC¹, son entrée effective étant prévue pour 2005.

¹ Organisation Mondiale du Commerce.

II.2. Les caractéristiques des IDE depuis l'ouverture économique.

II.2.1. L'évolution de flux d'IDE de 1988 à 2001.

Graphique n°1 : le montant des IDE en millions de dollars de 1988 à 2001.



Les projets pétroliers ne sont pas comptabilisés.

Source : Statistical Yearbook, 2001, complété par la Chambre de Commerce et d'Industrie française au Viêt-nam, 2002.

Le montant cumulé des IDE autorisés entre décembre 1988, date de la mise en application de la loi sur les investissements étrangers, et 2001 s'élève à 41,8 milliards de dollars pour la réalisation de 3628 projets.

De 1988 à 1996, les investisseurs étrangers ont répondu massivement à l'appel de la puissance publique vietnamienne. Le Viêt-nam dispose en effet d'avantages comparatifs non négligeables : une main d'œuvre bon marché, un bon niveau de formation générale, une position géographique dans la région d'Asie – Pacifique privilégiée et un marché de près de 80 millions de consommateurs potentiels.

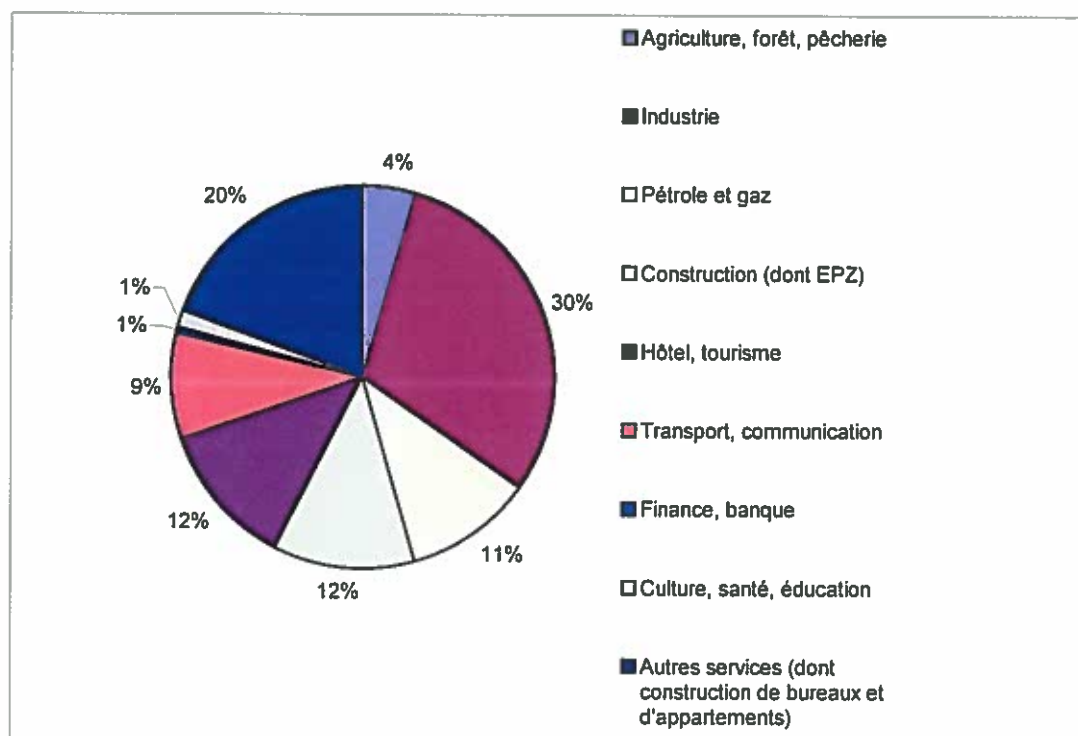
De 1988 à 1996, le montant des licences d'investissements accordées annuellement a progressé continuellement. Ce tableau distingue d'une part le montant de projets proposés par des entreprises étrangères et acceptés par les autorités vietnamiennes, qui reflète des promesses de sommes réellement engagées, et d'autre part, le montant des investissements étrangers effectivement réalisés. Le taux de réalisation (pourcentage du montant cumulé des réalisations / montant cumulé des investissements ayant obtenu la licence) entre 1992 et 2001 est de 50 %. En 1997, la stratégie d'appel aux capitaux étrangers présente un bilan positif : les entreprises à capitaux étrangers emploient 250 000 travailleurs, réalisent un quart de la production industrielle, les trois quarts du chiffre d'affaire des exportations et représentent 9% du PIB total.

II.2.3. La répartition des IDE par secteur d'activité de 1988 à 2000.

Tableau n°2 et graphique n°3 : la répartition de l'investissement étranger par secteurs d'activité de 1988 à 2000.

Secteur d'activité	Nombre de projets	Montants des IDE autorisés (en millions de \$)
Agriculture, forêt, pêche	417	1735
Industrie	1648	11877,1
Pétrole et gaz	56	4200,4
Construction ⁽¹⁾	282	4616,6
Hôtel, tourisme	202	4834,8
Transport, communication	140	3424,9
Finance, banque	34	243,1
Culture, santé, éducation	98	523,7
Autres services ⁽²⁾	293	7645,2
Total	3170	39100,8

Source : Statistical Yearbook, 2001. ⁽¹⁾inclus export processing zone. ⁽²⁾inclus construction de bureaux et appartements.



Source : Statistical Yearbook, 2001.

De 1988 à 2000, le secteur industriel capte le tiers des capitaux étrangers autorisés. Il s'agit principalement de l'industrie manufacturière¹ exportatrice, notamment la confection, le textile, la chaussure et l'électronique. Les entreprises européennes et asiatiques choisissent le Viêt-nam pour délocaliser leurs activités productives. Le textile, la chaussure et l'habillement constituent, à eux seuls, le quart des exportations en 2001.

Le deuxième secteur d'activité attirant le plus de capitaux autorisés, à hauteur de 20 % des investissements étrangers autorisés, est celui des autres services, dont la construction de bureaux et d'appartements. Enfin, le secteur du tourisme, comprenant la construction d'hôtels, attire 12 % des investissements étrangers autorisés.

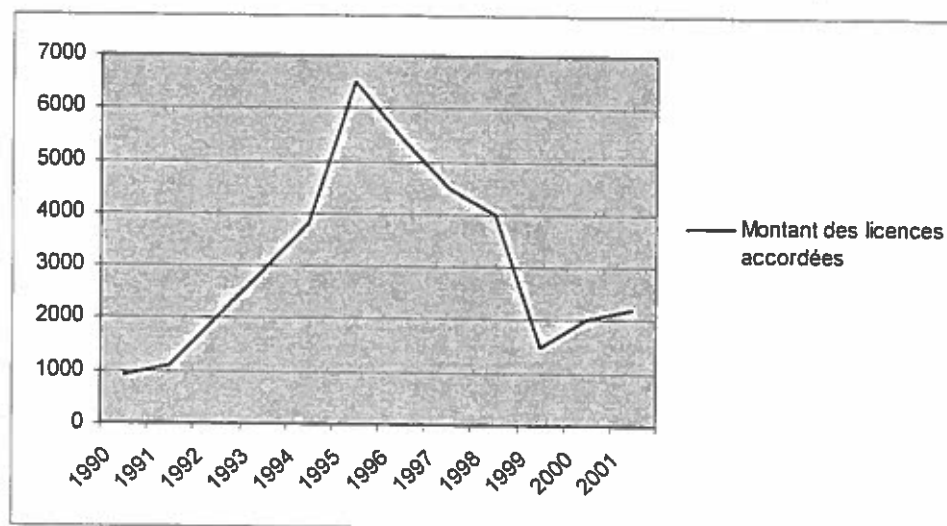
Le secteur des finances et des assurances, avec le poste « culture, santé et éducation » est pour l'instant très peu concerné par les investissements étrangers.

II.3. Les prémices de nouvelles tendances des IDE ?

II.3.1. Le ralentissement prononcé du flux d'investissements étrangers.

En 1997, le montant des investissements autorisés est de 4,4 milliards de dollars alors qu'il était de 8,7 milliards de dollars en 1996. En 1996, le montant record des investissements étrangers autorisés (8,5 milliards de dollars) s'explique par deux projets d'aménagement urbain d'un montant total de 3,1 milliards de dollars, City Horse à Hô Chi Minh-ville et CIPUTRA à Hanoi¹, dont les licences ont été délivrées le 31 décembre 1996 en dépit de l'état peu avancé de ces projets (PANDOLFI L., 2001, p. 441). Si on soustrait le montant de ces deux projets au montant total d'investissements étrangers enregistrés pour l'année 1996, ce montant est de 5,4 milliards de dollars. Le ralentissement du nombre d'autorisations a donc débuté dès 1995.

Graphique n°4 : le montant des licences accordées aux investisseurs étrangers de 1990 à 2001.



NB : les deux projets urbains City Horse et CIPUTRA enregistrés en 1996 ne sont pas inclus.

Source : Mission Economique, Ambassade de France, 2001.

¹ La main d'œuvre est le facteur de production prépondérant, l'apport de machines sophistiquées est en comparaison plus faible.

Le secteur le plus touché par le déclin des capitaux étrangers concerne la construction d'hôtels et de bureaux de standing international, c'est-à-dire l'immobilier tertiaire supérieur. De 1988 à 1997, l'hôtellerie et le logement attiraient plus de 20% des investissements étrangers. En 1990, le nombre de visiteurs au Viêt-nam était de 250 000. En 1996, il était de 1,6 million de visiteurs, soit une fréquentation touristique multipliée par 7 en 6 ans. Le contexte favorable de l'époque faisait du tourisme, un secteur particulièrement rentable, les sommes investies dégagant assez rapidement des bénéfices, sans risque avéré².

Spécifiquement à Hanoi, les premières années suivant l'ouverture économique ont été marquées par une phase d'équipement d'hôtels et de bureaux de standing international car la capitale du pays n'en disposait pas. Les projets immobiliers tertiaires supérieurs qui ont suivi n'ont pas été conçus en tenant compte du début de ralentissement du flux touristique et du manque d'infrastructures, commençant à peser sur la poursuite du développement économique du pays (PANDOLFI L., 2001, p. 489). Les investisseurs, en particulier asiatiques, suivaient une logique de spéculation, qui a rapidement conduit à une surcapacité de l'offre de chambres d'hôtels et de bureaux dans les deux grandes villes du pays et a négligé d'autres secteurs plus profitables à l'industrialisation du Viêt-nam.

Les aléas du secteur immobilier ne doivent pas pour autant minorer le dynamisme du secteur touristique, qui reste un axe fort du développement du Viêt-nam. Le nombre de visiteurs étrangers au Viêt-nam étaient de 2,3 millions en 2001, soit une progression de près de 70 % par rapport à 1996.

II.3.2. Les causes du reflux.

Si en apparence, le cadre de l'investissement étranger au Viêt-nam est considéré comme l'un des plus libéraux de la zone Asie-Pacifique, il existe dans les faits des obstacles à la mise en place d'un projet à capitaux étrangers.

Le climat jugé peu favorable par les investisseurs étrangers, malgré les révisions successives de la loi sur les investissements étrangers, est la raison principale. Les investisseurs potentiels mettent l'index sur la lourdeur et la lenteur des procédures. Il est impossible d'obtenir une licence d'investissement en moins d'un an (HERLAND M., 1999, p.123).

¹ Le projet urbain de City Horse s'est vu retiré sa licence en 1999 et le projet de ville nouvelle CIPUTRA n'a toujours pas vu le jour.

² Certains projets dans le secteur de l'hôtellerie à Hanoi étaient bénéficiaires après moins de deux ans d'activité avec un taux de remplissage avoisinant les 90 % (DECOSTER F., LEMAIRE F., 1994, p. 73).

La coentreprise, qui suppose une entité vietnamienne¹ et une entité étrangère, est la forme d'investissement la plus rapide pour obtenir une licence. Mais ce partenariat n'est pas sans difficulté, les deux partis n'ayant pas les mêmes objectifs ou intérêts dans l'affaire.

De plus, le gouvernement, par l'intermédiaire de la procédure d'agrément nécessaire pour tout projet d'investissement étranger, exerce un contrôle sur la nature des projets, ce qui restreint la création de PME à certains secteurs. Notamment, les autorités vietnamiennes portent une attention particulière aux projets relevant du secteur technologique et exigent une technologie dernier cri. Les projets dont les transferts de technologie sont jugés insuffisants par le ministère concerné sont écartés (LAVIGNE M., 1999, p. 166).

Une autre raison invoquée est la criminalité en hausse, moindre que dans d'autres pays, qui se manifeste par des vols sur les sites de production.

La crise boursière et financière survenue en 1997 en Asie du Sud-Est a eu un retentissement sur l'économie du Viêt-nam, celle-ci étant largement ouverte aux capitaux d'origine asiatique. Les projets des nombreux partenaires asiatiques du Viêt-nam ont été revus à la baisse, voire réorientés vers d'autres marchés émergents. Mais la crise n'est venue qu'amplifier le déclin pressenti dès 1995.

En dépit des obstacles liés à leur implantation au Viêt-nam, les entreprises à capitaux étrangers ont joué un rôle certain dans la stratégie de croissance économique du pays. En 2001, elles réalisent 12 % du PIB total du pays et 34 % de la production nationale². En revanche, elles emploient à peine 1% de la population active.

II.3.3. Les nouvelles tendances des IDE.

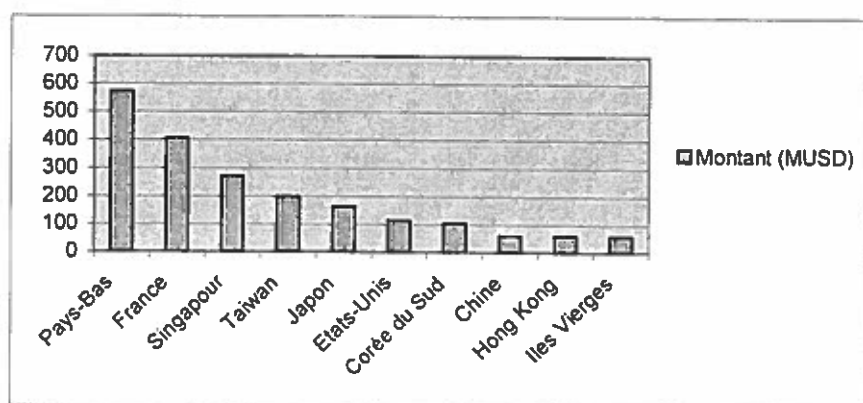
En 2001, le nombre de licences accordées semble indiquer une reprise après trois années de baisse. A la mi-décembre 2001, 458 nouveaux projets à capitaux étrangers ont obtenu une licence pour un montant total de plus de 2,2 milliards de dollars. 90% d'entre eux concerne le secteur industriel, dont 70% des projets relèvent de l'industrie lourde¹.

Le tableau, présentant les principaux pays investisseurs au Viêt-nam pour l'année 2001, révèle un net recul des pays asiatiques au profit des pays occidentaux.

¹ Celle-ci généralement minoritaire dispose néanmoins d'un droit de veto.

² Source : Mission Economique, Ambassade de France, 2001.

Graphique n°5 et tableau n°3 : les 10 premiers pays investisseurs au Vietnam en 2001 (chiffres au 20 décembre 2001).



Source : Mission Economique, Ambassade de France à Hanoi , 2001.

Pays	% du total
Pays-Bas	26,18
France	18,58
Singapour	12,35
Taiwan	9,02
Japon	7,32
Etats-Unis	5,12
Corée du Sud	4,76
Chine	2,75
Hong Kong	2,68
Iles Vierges	2,66
Autres	8,58
Total	100

L'Aide Publique au Développement² est également une source importante de capitaux extérieurs. Le premier donateur est la Banque Mondiale³. Les crédits sont destinés à améliorer les infrastructures participant à la qualité de vie et à l'industrialisation du pays : eau, électricité, audiovisuel, télécommunications, aéronautique, transport ferroviaire, hôpitaux et réformes de l'Etat.

En dépit des premiers signes du retour des investisseurs étrangers, le MOCI⁴ attribue au Viêt-nam un risque élevé à moyen terme. Malgré l'amélioration de la législation, l'environnement juridique et administratif continue de décevoir les investisseurs étrangers. Avec le retard d'investissements réalisés sur ceux autorisés et des licences annulées, les institutions financières attribuent un risque maximum au Viêt-nam, ce qui explique la difficulté des investisseurs étrangers à lever des fonds.

III. Le poids du secteur privé et public dans l'économie vietnamienne.

L'importance des IDE dans le contexte économique vietnamien est à mettre en lumière avec le rôle des agents économiques locaux.

¹ Source : Vietnam Economic News, n°1, 2002.

² Désignée sous le sigle ADP.

³ 2^{ème} : La Banque Asiatique, 3^{ème} : le Japon, 4^{ème} : la France.

⁴ Source : MOCI, N°1530, 24 au 30 janvier 2002.

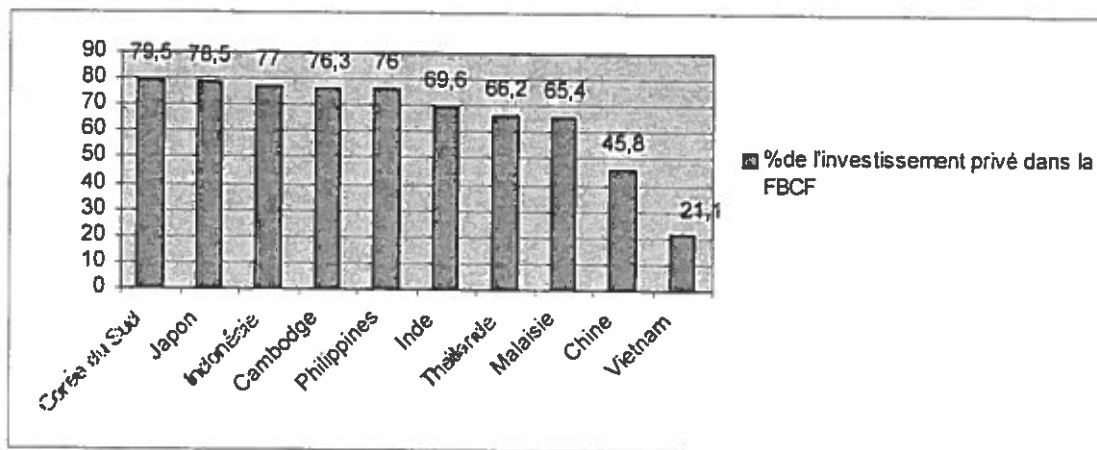
Le secteur privé représente 48% du PIB et emploie 89,1% de la population active. Ces indicateurs révèlent son importance dans l'économie vietnamienne, l'initiative privée ayant été instituée en 1986 avec la *Doi Moi*.

Cependant, on note un recul du secteur privé dans la contribution à l'investissement national, au profit du secteur public depuis 1995 (cf graphique n°7). L'explication provient des lenteurs des processus d'actionnarisation des 5500 entreprises publiques que comptent le Viêt-nam (la moitié serait déficitaire). L'actionnarisation des entreprises publiques consiste à leur faire bénéficier du statut de sociétés anonymes dotées d'un capital détenu tout ou partie par des actionnaires non publics (salariés, entreprises, individus). Seules 631 des quelques 5500 entreprises d'Etat ont été actionnalisées depuis 1992 (PAULMIER T., SACHWALD F., 2002).

Le secteur privé a investi dans les industries légères et les services. Il souffre de sous-capitalisation et d'un accès insuffisant à des modes de financement adéquats. La plupart des entreprises privées dépendent entièrement de fonds propres ou d'emprunts auprès de membres de familles et du marché de crédits informels. Les procédures d'octroi sont généralement plus simples qu'un recours aux banques, souvent réticentes en raison des défauts de paiement.

Le poids du secteur privé dans la FBCF¹ au Viêt-nam est nettement faible au regard des pays voisins.

Graphique n°6 : la faiblesse de l'investissement privé dans la FBCF au regard des pays voisins en 2000.



Source : World Bank, 2001 ; Statistical Yearbook, 2001.

Le secteur public demeure un agent économique incontournable du contexte économique vietnamien. En 1998, il représente 40% du PIB total et emploie un peu plus de 10% de la population active. Le système productif reste largement contrôlé par l'Etat. L'investissement public a compensé le recul des

¹ FBCF : formation brute de capital fixe.

dépenses d'investissement d'origine étrangère et la stagnation de l'investissement privé. De 1995 à 2000, l'investissement public passe de 38 à 62% des investissements totaux réalisés au Viêt-nam. La part du secteur privé et celle des investissements étrangers diminuent entre ces deux dates.

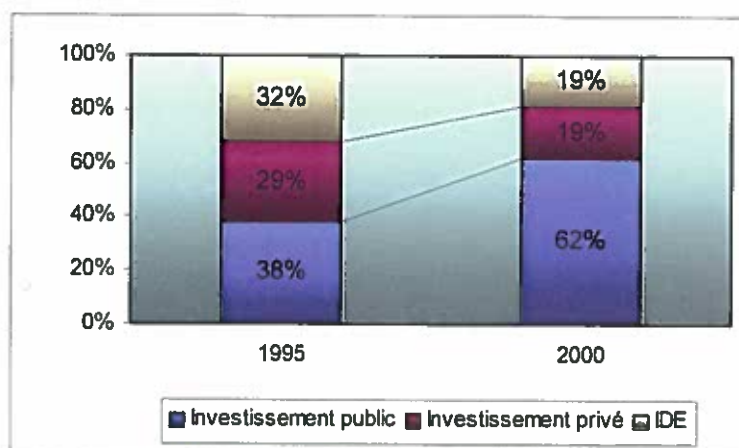
Tableau n°4 : la répartition du PIB par agent économique (% à prix courant).

	1991	1995	1997	1998	1999	2000	2001 (est.)
Public	31,07	40,18	40,48	40	38,74	38,98	39
Privé	68,93	53,52	50,45	49,97	49,02	47,76	48
Investissements étrangers	nc*	6,3	9,07	10,03	12,24	13,26	13
Total	100	100	100	100	100	100	100

*nc signifie non communiqué.

Source : Chambre de Commerce et d'Industrie Française au Vietnam, 2002.

Graphique n°7 : le poids croissant de l'investissement public sur le total d'investissement en 2000.



Source : World Bank, 2001.

Tableau n°5 : la répartition de la population active selon l'agent économique (en % du total)

	1991	1995	1997	1998	1999	2000	2001 (est.)
Public	10,1	8,7	8,8	8,8	8,7	9	10,1
Privé	89,9	90,9	90,6	90,5	90,5	90,2	89,1
Investissements étrangers	nc*	0,4	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8
Total (en milliers de personnes)	30572	33667	33978	34352	34800	35680	36205

*nc signifie non communiqué.

Source : Chambre de Commerce et d'Industrie Française au Vietnam, 2002.

Le contexte économique de Hanoi ne peut se comprendre sans les données de l'économie du Viêt-nam. Nous l'avons vu, l'économie du Viêt-nam connaît une progression continue, mais aujourd'hui les apports des IDE apparaissent plus limités, notamment dans le secteur tertiaire. Le dynamisme économique s'explique par un rattrapage dans les secteurs secondaire et tertiaire, la réalisation d'infrastructures élémentaires comme les routes. Le contexte économique vietnamien n'a pas la maturité d'une économie portée par un secteur tertiaire varié et complexe.

Nous allons considérer si, 15 ans après l'ouverture économique, Hanoi répond aux critères d'une métropole internationale définie dans la première partie. Nous avons retenu une définition axée sur des critères essentiellement économiques, privilégiant les postulats suivants :

- *Le dynamisme du secteur tertiaire supérieur est le moteur de la puissance économique de la métropole internationale.*
- *Son rayonnement économique international repose sur un secteur tertiaire supérieur largement pénétré par les investissements étrangers.*

Au début des années 1990, alors que l'internationalisation de l'économie du Viêt-nam battait son plein, la manifestation la plus flagrante de l'implantation des IDE à Hanoi était la multiplication de complexes immobiliers tertiaires et d'ambitieux projets d'aménagement d'ensemble.

La capitale du Viêt-nam mettait en œuvre sa modernisation urbaine par le biais de grands travaux urbains. Mais ces projets d'aménagement urbain reflétaient-ils réellement une économie en plein essor, notamment portée par la montée en puissance de l'internationalisation du secteur tertiaire ou ne jouaient-ils pas le rôle d'effet d'annonce, permettant aux dirigeants de Hanoi de jouer sur un mode discursif afin d'encourager l'afflux de capitaux étrangers ?

IV. L'affirmation d'une métropole nouvelle dans l'espace régional d'Asie du sud-est ?

IV.1. Une métropole d'envergure nationale.

En tant que capitale du Viêt-nam, elle est le centre politique du pays. C'est le lieu où se prennent les décisions politiques concernant l'ensemble du pays. De plus, ce statut lui confère un rôle politique international sur la scène mondiale. Elle accueille le Comité Central du Parti Communiste, le Gouvernement, les grandes organisations du pays, les ambassades de 150 pays et des organisations internationales.

C'est la deuxième ville du pays en termes de population. La province de Hanoi compte 3 millions d'habitants. Hô Chi Minh-ville et son agglomération compte 8 millions d'habitants.

En termes d'infrastructures, la ville est reliée au reste de la province et du pays par 5 routes nationales :

- RN 1 : elle traverse la ville du nord au sud en direction de Hô Chi Minh-ville.

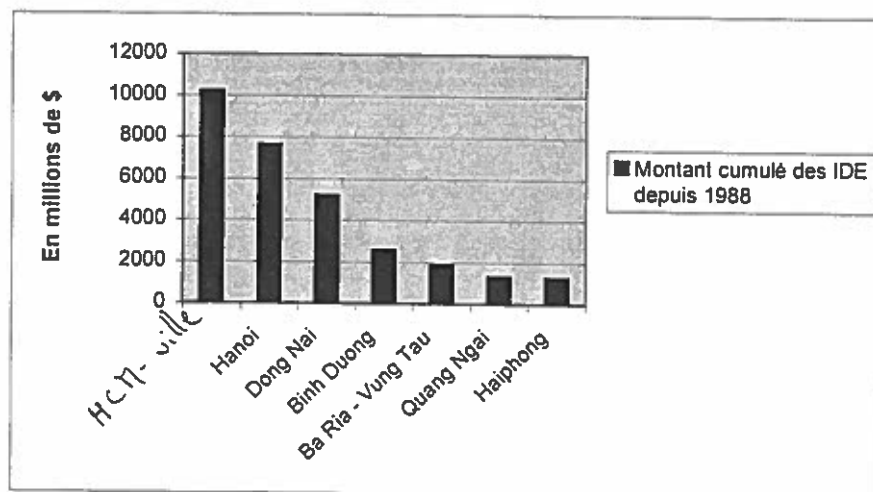
- RN 3 : vers Thai Nguyen au nord, elle dispose d'un embranchement avec la RN 2 en direction de l'aéroport.
- RN 5 : elle relie la capitale à Haiphong à l'est.
- RN 6 : elle relie la capitale vers Ha Dong au sud-ouest.
- RN 32 : elle relie la capitale vers Son Tay à l'ouest.

Le réseau ferroviaire, en étoile à partir de Hanoi, dessert l'ensemble du pays. Elle compte 2 aéroports : l'aéroport international de Noi Bai situé au nord de la province et l'aéroport de Gia Lam à l'ouest de la province qui assure quelques lignes intérieures et du fret.

C'est le centre intellectuel du pays : la ville accueille 62% des cadres, scientifiques, professeurs et maîtres du pays. De plus, la région du Nord compte 86% des instituts de recherche, dont 80% sont situés à Hanoi. La majeure partie des projets de coopération scientifique internationale passent par Hanoi. Seulement 10% d'entre eux se trouvent dans le sud du pays, pour la plupart rassemblés à Hô Chi Minh-ville et 4% dans la région centre du pays (PAULMIER T., SACHWALD F., 2002.)

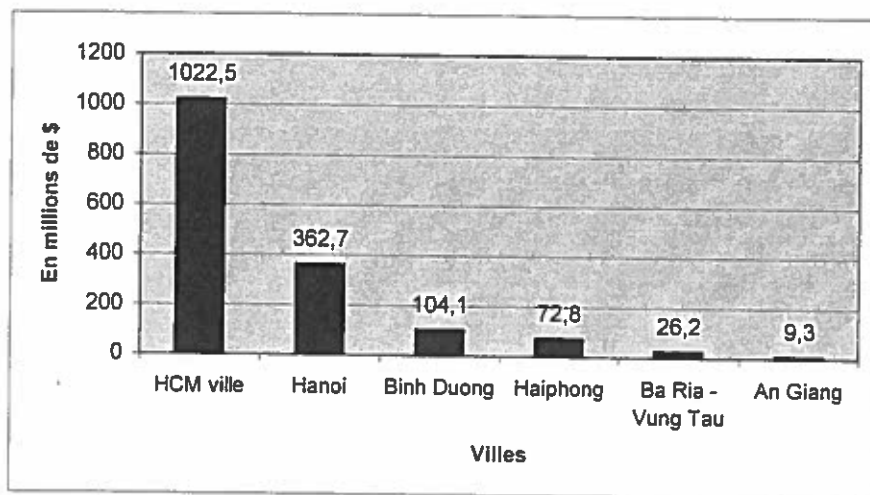
Le contexte économique vietnamien se caractérise par une très forte bipolarité, les deux pôles économiques majeurs étant Hô Chi Minh-ville au sud et Hanoi, au nord du pays. De 1988 à 1999, les deux pôles de croissance ont accueilli les 4/5 des investissements étrangers. Hanoi est la 2^{ème} zone d'accueil des investissements étrangers depuis 1988 et le 2^{ème} centre d'échanges internationaux.

Graphique n°8 : le montant cumulé des IDE de 1988 à 2001.



Source : Statistical Yearbook, 2001.

Graphique n°9 : les premières villes d'import-export au Viêt-nam de 1988 à 2001.



Source : Statistical Yearbook, 2001.

Les secteurs secondaire et tertiaire de Hô Chi Minh-ville et de Hanoi réalisent près de 70% du PIB du pays. 25 des 29 zones industrielles du pays se répartissent entre les deux villes (WEISSBERG D., 2001, p.266).

La croissance du PIB annuel de Hanoi a été de 12% en 2001. Dans le nord du pays, Hanoi et Haiphong situé sur la côte est du pays constituent les principaux centres économiques.

IV.2. Hanoi est-elle une métropole internationale ?

En matière économique, la métropole internationale doit satisfaire 3 critères :

- une population qualitativement apte à être intégrée à l'échelle internationale, à de vastes réseaux d'échanges de toute nature.
- Des infrastructures et des équipements d'accueil des grandes manifestations internationales, contribuant à l'image de carrefour entre les hommes, les biens matériels et immatériels (valeurs financières, nouvelles technologies, informations, décisions).
- Un système productif spécifique caractérisé par une part d'IDE importante et un complexe de services spécialisés, destinés à optimiser le fonctionnement des entreprises et leurs relations.

IV.2.1. Une majorité d'emplois d'origine agricole et la question des infrastructures à Hanoi.

La libéralisation de l'économie a permis une augmentation continue du pouvoir d'achat. De 1991 à 1998, le PIB par habitant est passé de 122\$ à 330\$. Mais il reste un des plus faibles de la région sud-est asiatique. Le mode de consommation est donc encore limité et concerne les biens de première nécessité.

La majorité de la population active de Hanoi travaille dans le secteur primaire (38,1%), puis le secteur tertiaire (33,4%) et le secteur secondaire (28,5%). La part de la population active du secteur primaire est à la baisse, mais la structure de la population active repose encore essentiellement sur les secteurs primaire et secondaire. 83 % de la main d'œuvre n'est pas qualifié¹.

En 1997, Hanoi s'est doté du premier centre de conférences internationales du Viêt-nam. L'aéroport Noi Bai de Hanoi, en 2000, a eu une affluence de 1 828 000 passagers. Pour comparaison, les aéroports des villes voisines telles que Pékin, Singapour, Bangkok et Hong Kong ont acheminé entre 2 et 3 millions de passagers la même année². La capitale du Viêt-nam n'est pas un nœud de communication important, elle se situe dans la périphérie de grandes villes sud-est asiatiques économiquement puissantes : Singapour, Bangkok, Kuala Lumpur et Hô Chi Minh-ville.

IV.2.2. Les caractéristiques du système économique de Hanoi.

□ Un système économique en phase de tertiatisation.

La contribution du secteur tertiaire au PIB de la ville s'élève à 59,4%, alors que celles des secteurs primaire et secondaire sont respectivement de 4,3% et 36,2%. La mutation du système productif vers une part prépondérante du secteur tertiaire est en cours.

Un éclairage sur la situation du secteur des banques et des assurances au Viêt-nam est préalable dans la mesure où il relève du tertiaire supérieur et est à l'origine de la constitution d'un secteur tertiaire supérieur varié.

Le marché financier est encore à ses balbutiements. Le système financier se confond avec le secteur bancaire. Depuis 1990, on note une amélioration du secteur bancaire. Alors que les crédits domestiques accordés au secteur privé ne représentaient que 2,5% du PIB en 1990, ils représentent 21,7% du PIB en 1999. C'est 5 fois inférieur à la moyenne mondiale mais similaire aux pays à faible revenu comme l'Indonésie (20,7%) et l'Inde (26,1%). En 2000, les dépôts bancaires ne représentent que 20% du PIB, mais sont en nette progression : ils ne représentaient que 10% en 1990. Aujourd'hui, seulement 10% de la population de Hanoi et de Hô Chi Minh-ville dispose d'un compte bancaire. C'est une progression notable, la part n'était que de 2% en 1997.

Le revenu des assurances ne représente que 0,56% du PIB au Viêt-nam, 5% dans les autres pays de la région et 10% dans les pays développés. Seules 25% des entreprises vietnamiennes sont assurées. Ces

¹ Source : Vietnam Investment Review, 18 – 24 mars 2002.

² Source : CAAV, 2002.

chiffres traduisent un développement tout récent de ces secteurs d'activités, encore peu utilisés par les agents économiques.

La faiblesse du développement du secteur bancaire et des assurances s'explique par le fait culturel : en effet, les Vietnamiens font appel à la solidarité familiale dont les flux financiers prennent la forme de tontine. De plus, l'idée de prévenir les aléas de l'avenir n'est pas encore entrée dans les mœurs. Les activités bancaires des établissements de crédit sont assez limitées, tant au plan quantitatif que qualitatif. Les opérations bancaires proposées sont encore élémentaires. Les recours aux activités bancaires concernent des dépôts à court terme, dans la mesure où peu de projets d'investissement sont viables à long terme. Ainsi, le volume annuel des transactions monétaires ne représente que 6 fois le PIB vietnamien contre 40 à 100 fois dans les économies des pays développés. Le secteur bancaire n'inspire pas encore la confiance des particuliers : les créances sont douteuses, la gestion et la rentabilité sont médiocres. Les particuliers épargnent leurs économies sous la forme de dollars, de *chi* d'or et dans l'immobilier, valeurs actuellement plus sûres.

Enfin, le secteur bancaire et financier ne représentait que 0,9% des investissements étrangers. Le secteur tertiaire supérieur s'avère être à l'état d'embryon. L'économie du Viêt-nam, dans son ensemble, reste à l'écart du processus de globalisation financière. Hanoi ne dispose pas d'une bourse de valeurs financières¹.

La tertiairisation de l'économie à Hanoi est impulsée par la multiplication des commerces privés. Le secteur tertiaire est basique et n'est pas très développé.

Selon une étude de la Mission Economique au Viêt-nam, le nombre de cabinets d'audit et de consultants étrangers augmente mais est encore insuffisant pour constituer aujourd'hui un outil de contrôle et de modernisation dont l'économie aurait besoin. Par exemple, il n'existe que 20 grands cabinets d'avocats internationaux dans tout le pays².

Le Viêt-nam ne dispose pas d'un dispositif technologique performant. En effet, les secteurs ouverts en priorité aux investissements étrangers, définis par le gouvernement, traduisent une volonté forte de bénéficier de transferts de technologie. Dans la loi sur les investissements étrangers promulguée en février 1997 définissant les 5 domaines prioritaires, l'un concernant les industries de haute technologie utilisant le travail qualifié (LAVIGNE M., 1999, p.112).

¹ Une bourse des valeurs financières a ouvert à Hô Chi Minh-ville en juillet 2000.

² Source : Cabinet Gide, Loyrette et Nouel, avril 2002.

Les ATS accompagnent un contexte économique stimulé par des secteurs d'activités variés et entretenant des synergies. Les ATS, en encourageant les complémentarités entre les entreprises, sont à l'image d'un secteur d'activité conjonctif. La base économique de Hanoi est encore insuffisamment vaste et complexe pour que les ATS se multiplient.

□ **Les secteurs économiques privilégiés par les IDE.**

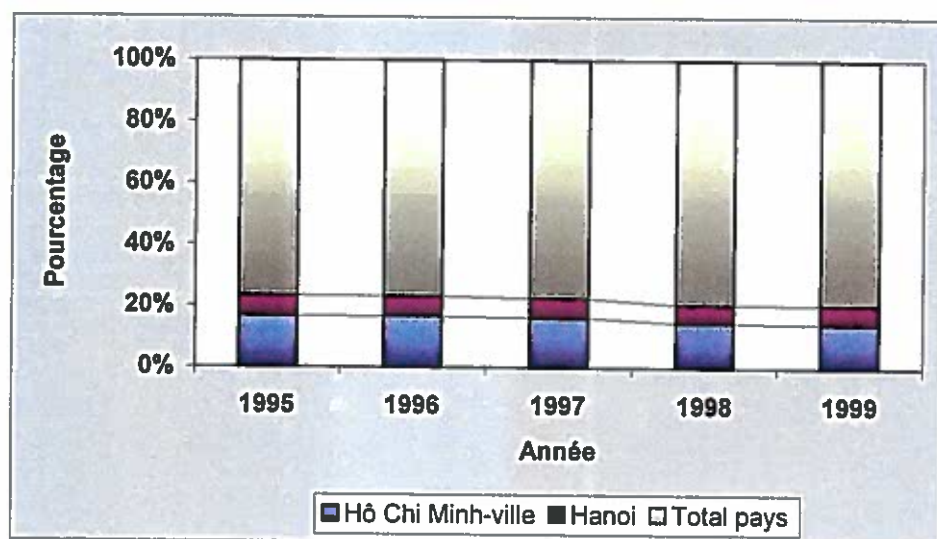
En 1998, la répartition des investissements étrangers à Hanoi privilégie les secteurs de la modernisation urbaine, l'équipement hôtelier et l'industrie. La majorité des investissements étrangers concernent les infrastructures et le développement urbain (37,6%) et la construction de bureaux, de restaurants et des hôtels (30%). 20,6% des investissements étrangers concernent le secteur industriel. Les industries à capitaux étrangers produisent de l'équipement de la personne comme des radios et des télévisions, des véhicules motorisés et des produits agroalimentaires. Le secteur tertiaire supérieur reste peu pénétré par les investissements étrangers.

□ **La primauté économique de Hô Chi Minh-ville.**

La situation économique de Hanoi ne se comprend qu'en considérant la concurrence exercée par Hô Chi Minh-ville.

Aujourd'hui, il reste peu de traces de l'épisode de communisme dur appliqué à Hô Chi Minh-ville au lendemain de sa prise par l'armée populaire vietnamienne, le 30 avril 1975. La reconnaissance de l'initiative privée, impulsée par la *Doi Moi*, a relancé une machine économique paralysée pendant dix ans. Hô Chi Minh-ville, avec 8 millions d'habitants soit plus du double de la population de Hanoi, a renoué plus rapidement avec l'esprit d'entreprendre et affiche aujourd'hui une croissance économique remarquable, faisant d'elle sans conteste la capitale économique du pays. Cette région assure un tiers du PNB vietnamien et canalise les deux tiers du commerce national. De nombreux secteurs manufacturiers sont représentés : électronique, textile, chaussures et agroalimentaire.

**Graphique n°10 : la croissance de la production nationale de 1995 à 1999 :
la part de Hô Chi Minh-ville et de Hanoi dans la production nationale.**

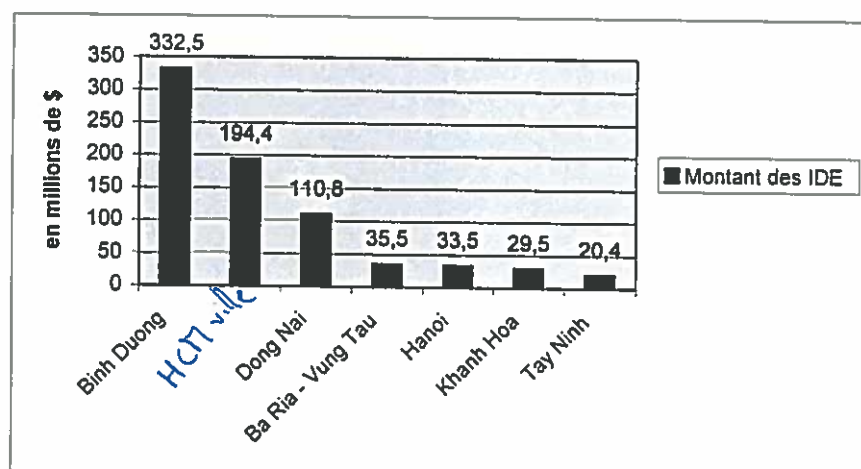


Source : Statistical Yearbook, 2001.

Hô Chi Minh-ville assure une grande part de la production nationale. Jusqu'en 1997, la ville assurait plus de 20% de la production nationale, Hanoi représentant 8% de la production nationale. Mais leur part respective diminue régulièrement jusqu'en 1999 : Hô Chi Minh-ville 17,9% et Hanoi 7,7%. La raison de leur recul dans la production nationale provient de l'affirmation économique de villes secondaires et des politiques de rééquilibrage en faveur du centre du pays menées par l'Etat.

Hô Chi Minh-ville réalise près de la moitié du montant des exportations-importations du pays sur la période de 1988 à 2001¹. Alors que Hanoi, pourtant en 2^{ème} position, n'a assuré que près de 17% sur la même période.

Graphique n°11 : les premières villes bénéficiaires d'IDE en 2000.



Source : Statistical Yearbook, 2001.

La région du sud avec les villes de Binh Duong, Hô Chi Minh-ville, Dong Nai et Baria – Vung Tau sont les 4 premières villes du Viêt-nam d'implantation des IDE en 2000. Hanoi n'arrive qu'en 5^{ème} position. Ainsi, la province du Sud-Est-Nord, qui comprend Hô Chi Minh-ville, a accueilli 701 millions de dollars en 2000 alors que la province du delta du Fleuve Rouge, qui comprend Hanoi, n'en a accueilli que 43 millions.

Depuis l'ouverture économique, les IDE se dirigent dans leur majorité dans la région du sud et se localisent non seulement à Hô Chi Minh-ville mais également dans un réseau de villes secondaires (Binh Duong, Dong Nai, Baria – Vung Tau). La constitution d'un réseau de villes autour de Hô Chi Minh-ville prouve en ce sens qu'elle est davantage amenée que Hanoi à jouer un rôle économique international. Au regard de la répartition des investissements étrangers et pour reprendre l'expression de Priscilla DE ROO, Hô Chi Minh-ville présente davantage les caractéristiques d'une ville-réseau, attribut de la métropole, que ceux d'une ville-pôle.

Enfin, la région de Hô Chi Minh-ville, en 1999, compte 3 fois plus d'entreprises à capitaux étrangers que celle de Hanoi². Jacques MALIVERNEY, de la Mission Economique de Hanoi, lors de notre entretien, nous signalait que les entreprises à capitaux étrangers installées à Hanoi étaient pour la plupart des bureaux de représentation, les établissements de décision s'installant à Hô Chi Minh-ville. A titre d'exemple, sur les 166 filiales françaises implantées au Viêt-nam, seules 59 d'entre elles ont un bureau de représentation à Hanoi. Les sièges sociaux se situent à Hô Chi Minh-ville, Dong Nai, Baria-Vung Tau et également Danang dans le centre du pays³.

Le secteur économique de Hanoi est davantage axé sur l'industrie lourde. Les zones industrielles en banlieue nord et est, au nombre de 9, accueillent des activités faisant appel à peu de technologies : petite mécanique, produits chimiques, agroalimentaire, tissage, céramique (WEISSBERG D., 1999, p. 266).

La région du delta du Fleuve Rouge compte plus d'industries d'Etat en 1999 que dans la région Sud-Est-Nord :

- 601 dans la région du delta du Fleuve Rouge, dont 264 à Hanoi.
- 402 dans la région Sud-Est-Nord, dont 279 à Hô Chi Minh-ville.

Il est notable de voir le nombre d'industries d'Etat augmenter à Hanoi (+40 depuis 1995) alors que leur nombre a baissé de 314 depuis 1995 à Hô Chi Minh-ville. Le caractère exogène du

¹ Source : département général du Commerce, avril 2002.

² Hô Chi Minh-ville, Dong Nai et Binh Duong en comptent 611, Hanoi et Haiphong 143.

³ Source : Mission Economique, Ambassade de France au Viêt-nam, avril 2002.

développement de la région du Sud tend à s'affirmer alors que la région du Nord, notamment par le poids des entreprises d'état, s'oriente davantage vers un développement économique endogène. Les capitaux étrangers, dans un contexte de très forte bipolarité économique, ne contribuent pas à combler l'écart la séparant de Hô Chi Minh-ville. Bien au contraire, ils apparaissent comme un facteur aggravant, privilégiant la région de Hô Chi Minh-ville.

La capitale conserve l'image, néfaste pour les investisseurs, d'un bastion du communisme. Les autorités publiques, dans leur rôle d'encadrement de l'économie, font preuve d'un certain manque de souplesse par le biais de « tracasseries » administratives. Enfin, la population a retrouvé plus timidement les règles de l'économie de marché. Autant de points faibles qui expliquent, du moins en partie, la différence de croissance entre les deux villes.

La primauté économique de Hô Chi Minh-ville constitue un obstacle à l'affirmation économique de Hanoi dans son espace régional. De plus, la concurrence avec les villes voisines, déjà reconnues comme place économique et financière d'envergure internationale (Singapour, Hong Kong) explique les difficultés de Hanoi à s'affirmer comme un pôle économique majeur.

Hanoi ne présente pas les caractéristiques d'une métropole internationale. En revanche, les perspectives d'évolution démographique laissent entendre qu'elle tend à devenir une métropole internationale sous l'angle de critères quantitatifs. La population devrait doubler d'ici 20 ans. 40 000 migrants viennent augmenter le nombre d'habitants chaque année. Les constructions illicites dans les districts péri-urbains se multiplient. Ce qui, à terme, risquent d'engendrer des maux urbains tels que la congestion du trafic, le manque d'équipements publics, la pollution si le développement soutenu des infrastructures n'est pas mené en parallèle.

En définitive, l'immobilier tertiaire de prestige à capitaux étrangers n'a pas suffi à développer un secteur tertiaire supérieur international et à hisser Hanoi au rang d'une métropole internationale. Les grands projets d'aménagement urbain exercent des effets d'entraînement sur l'économie d'une région mais accompagnent surtout un environnement économique en pleine expansion.

Une métropole internationale est à la fois à l'origine et entretient un environnement économique particulier et une organisation intra-urbaine caractérisée par la fonctionnalité pour optimiser les flux matériels et immatériels. La métropole définit et organise ses caractéristiques socio-économiques sous l'impulsion de logiques économiques.

La présence d'ATS à capitaux étrangers à Hanoi est bien réelle : il s'agit de cabinets-conseils aux entreprises et de complexes immobiliers tertiaires. C'est le signe de la constitution progressive d'un secteur tertiaire supérieur.

Selon Bernadette MERENNE-SCHOUMAKER, la métropolisation est une forme particulière de polarisation. Quand bien même Hanoi n'est pas une métropole internationale, il nous importe de savoir si l'arrivée des ATS à capitaux étrangers a ou non entraîné un processus de métropolisation à l'échelle intra-urbaine, aboutissant à une spécialisation des zones par types d'activités et une ségrégation des fonctions résidentielles et économiques.

Troisième partie :

Les impacts des ATS à capitaux étrangers
sur l'organisation intra-urbaine de Hanoi.

I. Présentation de Hanoi.

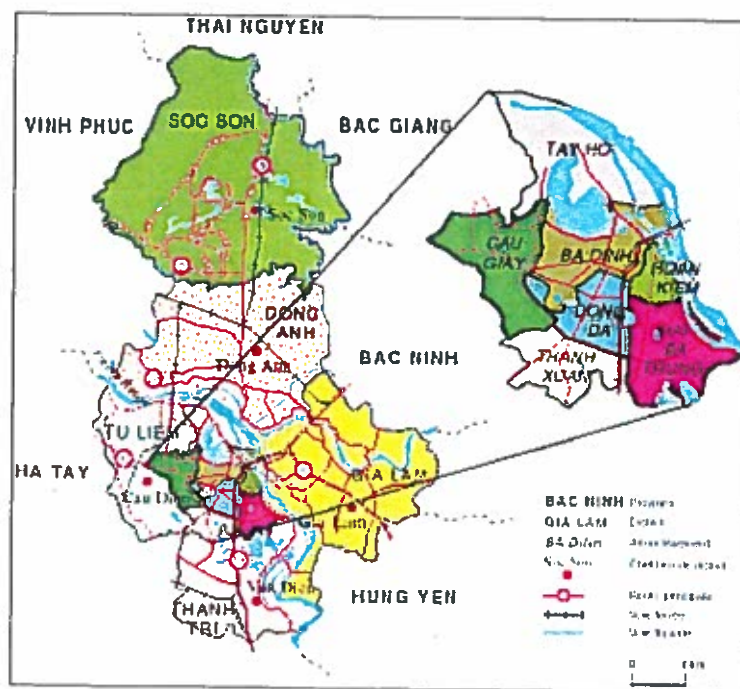
I.1. Découpage administratif.

Au 31 décembre 1997, Hanoi intra-muros (1 312 700 habitants) et sa périphérie (1 177 300 habitants) comptent environ 2,5 millions d'habitants, soit un peu plus de 3 % de la population totale du Viêt-nam.

La province de Hanoi est divisée administrativement en sept arrondissements urbains et cinq districts suburbains :

- Quatre arrondissements urbains : *Hoàn Kiếm, Hai Ba Trung, Dong Da et Ba Dinh.*
- Trois arrondissements urbains ont été ajoutés en 1996, soit par adjonction, soit par subdivision : *Tay Ho* au nord et à l'est du lac de l'ouest, *Câu Giây* à l'ouest et *Thanh Xuan* au sud-est.
- Cinq districts suburbains : *Soc Son, Dong Anh, Gia Lam, Tu Liem et Thanh Tri*, à forte emprise rurale, se caractérisent par des rizières et des alignements de maisons le long des grands axes routiers.

Carte n°4 : la province de Hanoi. Source : site de l'ambassade France au Viêt-nam.



1.2. La constitution historique de l'organisation spatiale de Hanoi.

L'organisation intra-urbaine de Hanoi se comprend selon son évolution historique. Hanoi est constitué de quartiers facilement identifiables par la spécificité de leur trame viaire, de la densité du bâti et du style architectural du bâti. Ils témoignent des différentes phases d'urbanisation au cours de son histoire.

Le centre-ville de Hanoi se compose de trois quartiers historiques :

- Le quartier des « 36 rues et corporations » : situé au nord du lac Hoàn Kiếm, il s'agit de l'ancienne ville marchande traditionnelle abritant des commerçants et des artisans dont la fonction initiale était de subvenir aux besoins de la cité impériale.
- Le quartier « français » : situé au sud du lac Hoàn Kiếm, il était le quartier commercial et résidentiel des colons français.
- Le quartier Ba Dinh situé à l'ouest du quartier des « 36 rues et corporations » : l'ancienne citadelle impériale, siège du pouvoir royal, a été détruite lors de l'époque coloniale française et a laissé place à un quartier à l'urbanisme français. Les palais et résidences de l'époque coloniale accueillent aujourd'hui les instances gouvernementales vietnamienne et des ambassades étrangères. C'est un quartier pour l'essentiel voué à la fonction administrative.

En règle générale, un modèle d'organisation spatiale prédomine dans les villes des pays ayant atteint un certain niveau de développement. Il repose sur la répartition distincte des fonctions habitat, activités économiques, équipements publics et de loisir, plus ou moins encouragée par la puissance publique dans les schémas de planification urbaine. C'est une organisation spatiale fonctionnelle liée au processus de localisation des agents économiques en fonction des avantages et du coût foncier qu'ils pensent obtenir d'une localisation. L'amélioration du transport motorisé participe à une organisation intra-urbaine fonctionnelle.

Au cours de nos entretiens à Hanoi et en France avec des chercheurs spécialistes de Hanoi et de l'Asie du Sud-Est et des acteurs de la coopération internationale entre la France et la ville de Hanoi, deux opinions se dégageaient : l'une étant que les ATS à capitaux étrangers n'avaient pas modifié l'organisation spatiale de Hanoi, l'autre étant que les ATS à capitaux étrangers, par leur forme et leur fonctionnement particulier, avaient nécessairement induit des modifications.

Cette différence d'opinions était, à notre sens, due à la perception des ATS à capitaux étrangers dans leur espace urbain d'implantation. En effet, Hanoi présente un environnement urbain marqué par la

permanence de la mixité des fonctions commerce-habitat, par des activités économiques dominées par le commerce et par un environnement bâti hétérogène, datant d'époques et d'influences différentes.

Notre recherche s'est donc fondée sur les questions suivantes :

- Les ATS à capitaux étrangers ont-elles induit une modification des caractéristiques socio-économiques et bâties de leur espace urbain immédiat ?
- Constate-t-on des modifications des caractéristiques de Hanoi directement liées à l'arrivée des ATS à capitaux étrangers ?
- Les ATS à capitaux étrangers engendrent-elles une organisation spatiale fonctionnelle de la ville selon une hiérarchie de centres : hypercentre, centres secondaires et spécialisés, que l'on retrouve dans la majeure partie des grandes villes du monde ?

Notre travail de recherche s'est effectué à partir de deux niveaux d'analyse : l'espace urbain et la répartition des ATS, à capitaux étrangers ou non, sur l'ensemble de la ville.

II. Les impacts des ATS à capitaux étrangers sur l'espace urbain.

II.1. La méthode d'analyse de l'espace urbain.

L'analyse à l'échelle de l'espace urbain s'apparente à une photographie des espaces urbains¹ sélectionnés, quinze après l'ouverture économique aux capitaux étrangers. Trois sites ont été sélectionnés² afin de mener les observations de terrain. Il s'agit des secteurs autour de trois complexes immobiliers de prestige :

- Le Sofitel Plaza³, situé entre le lac Tây et le lac Truc Bach, au nord du centre-ville. Le secteur d'implantation du Sofitel Plaza a été choisi car il se situe en dehors du centre-ville, dans un environnement tant urbain que rural et traditionnel.
- Le Hanoi Towers⁴, situé dans le centre-ville, dans un quartier très attractif aux multiples fonctions (décisionnelle, commerciale, résidentielle, culturelle et historique).

¹ Par espace urbain, nous considérons l'environnement socio-économique et bâti du secteur dans lesquelles se sont implantées les ATS à capitaux étrangers.

² Avec les conseils de l'architecte NGUYEN QUOC TONG.

³ Situé au 1 rue Thanh Niên.

⁴ Le nom du complexe est en réalité Hanoi Somerset, situé au 49 Hai Ba Trung.

- Le complexe Daeha¹, situé à l'ouest du centre-ville. Contrairement à la majorité des complexes immobiliers de prestige présents à Hanoi, il se situe en dehors du centre-ville.

Ces trois sites correspondent à trois logiques d'implantation différentes, permettant de mener des comparaisons. Les complexes immobiliers de prestige se sont implantés dans un environnement économique et bâti spécifique. Ont-ils amené une adaptation de l'économie locale par un processus d'agrégation de commerces et services spécifiques à leur fonctionnement ? Se sont-ils imposés dans l'espace urbain en induisant des aménagements d'ensemble favorisant l'arrivée d'une population aisée au détriment des occupants d'origine ? Ou bien, la dynamique de l'économie locale s'est-elle poursuivie parallèlement à leur présence, sans recherche d'interactions ?

La phase d'observation de terrain a consisté à relever les informations suivantes :

- Les caractéristiques des activités économiques : les types dominants d'activités.
- Les caractéristiques des commerces : les types de biens proposés par les commerces, des commerces de type familial en rez-de-chaussée des habitations, la taille du commerce (étals, échoppes, magasins sophistiqués), la présence de centres commerciaux et supermarchés).
- Les caractéristiques du bâti : les types d'habitation (compartiment², maison de caractère³ ou grand ensemble de logements collectifs⁴), l'état, la densité (le bâti est dit aéré si la proportion d'espaces non bâtis est importante, le bâti est dit dense si la proportion d'espaces non bâtis est faible).

¹ Situé au 360 rue Kim Ma.

² Le compartiment est une habitation qui se caractérise par une largeur faible et une profondeur importante. Cette forme lui vaut l'appellation de maison-tube. Ce type d'habitat est très courant à Hanoi : il associe généralement un commerce en rez-de-chaussée et un logement aux étages.

³ Il s'agit des villas datant de l'époque coloniale ou du compartiment traditionnel vietnamien.

⁴ Ce type d'habitat fut importé de l'Occident par l'intermédiaire de la Chine, de la Corée du Nord ou encore de l'ex-URSS. Les grands ensembles d'habitat collectif (Ku Thap Té en vietnamien, communément désigné sous le signe KTT) ont été implantés dans des espaces en attente d'urbanisation, à partir de 1958, à l'intérieur du périmètre de la ville ancienne, puis se sont concentrées en première couronne, en proche périphérie avant de s'étendre au-delà des routes-digues, limites de la ville, et de s'implanter le long des infrastructures routières. Entre 1958 et 1990, une trentaine de KTT ont été réalisés à Hanoi, abritant une forte densité de population (jusqu'à 20000 habitants). Voir à ce sujet PEDELAHORE DE LODDIS, in CLEMENT P., LANCRET N., 2001, p. 297.

II.2. Le secteur d'implantation du Sofitel Plaza.

II.2.1. Le contexte.

Le Sofitel Plaza¹, construit à la fin des années 1990, s'est implanté sur les abords du lac Tây, qui s'étend sur 600 hectares au nord du centre-ville. Il est proche du centre-ville, puisque le lac Truc Bach fait la jonction entre le quartier des « 36 rues » et le lac Tây. Ce secteur se caractérisait encore au début des années 1990 par un contexte autant rural qu'urbain. On comptait de nombreuses activités florales, horticoles et arboricoles liées par la présence du lac.

Au début des années 1990, ce secteur était désigné par la puissance publique de Hanoi pour accueillir un ambitieux programme d'aménagement, destiné à affirmer la modernisation de la capitale du Viêt-nam. Il devait comporter un centre d'affaires, un quartier résidentiel et commerçant, le parti d'aménagement étant résolument axé sur une forme urbaine moderne².

Ce projet, plus large qu'un quartier, bénéficiait d'une importance nationale³. Sa réalisation était censée affirmer le rôle économique grandissant de Hanoi dans son aire régionale d'appartenance et de la faire entrer « dans le « club » des grandes métropoles d'Asie »⁴. C'était un secteur très convoité par les promoteurs immobiliers, en raison de la qualité paysagère du site et des disponibilités foncières, lors de la phase d'expansion de l'internationalisation de l'économie de Hanoi.

Ce projet a été conçu durant la première moitié des années 1990, au moment de l'afflux massif des capitaux étrangers et des promesses d'intentions ambitieuses de grandes entreprises internationales.

Le tarissement des capitaux étrangers et l'annulation des projets d'aménagement financés par les capitaux étrangers ont remis en cause la réalisation de ce quartier moderniste. De plus, son évaluation est restée superficielle. Le projet n'a pas été suivi d'étude de faisabilité, de montage opérationnel et financier.

¹ Il comporte des chambres d'hôtels, deux restaurants de cuisine internationale, une piscine, une discothèque, un parking et des salles de conférence.

² L'ensemble de la surface construite du secteur comprenait :

- Des centres d'affaires internationaux : 42% du total.
- Des centres culturels et sportifs : 13% du total.
- Les sièges de sociétés internationales, organismes et instituts de recherche : 20% du total.
- Les immeubles d'habitations destinés en partie à reloger les expropriés : 10% du total.
- Les maisons d'habitation basses : 7% du total.
- Les villages et hameaux à conserver ou à restaurer.
- Les centres municipaux.

³ « Il doit constituer un nouveau pôle pour Hanoi, similaire à La Défense pour Paris », (...) compléter la ville ancienne pour donner un aspect moderne à la capitale du Viêt-nam ». Source : EPAD (Cergy-Pontoise), 1997, p. 21.

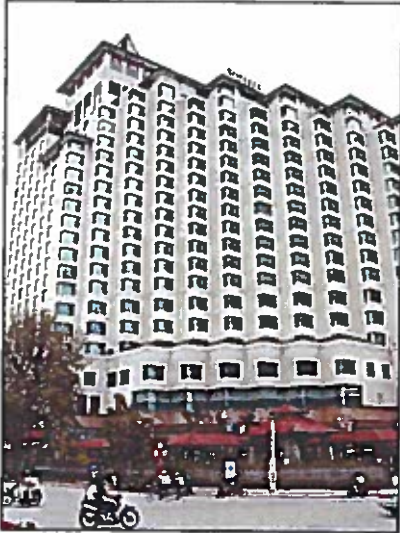
⁴ Source : ETTEINGER Bernard, LAVOREL Hélène, 1993, p. 56.

II.2.2. Les caractéristiques de l'espace urbain autour du Sofitel Plaza.

Le secteur dans lequel s'est implanté le Sofitel Plaza ne présente pas les caractéristiques d'un centre d'affaires internationales comme le concevait le projet d'aménagement des rives du lac Tây.

Photo n°1 : le Sofitel Plaza.

Auteur : MLCAM.



Il se situe à un carrefour stratégique de Hanoi : près de la route-digue qui constitue la limite est du centre-ville et la rue Thanh Niên menant au quartier Ba Đình.

□ Une fonction touristique et de plaisance.

Il semble que les capitaux étrangers et locaux dans le secteur du tourisme ont pris le relais des capitaux étrangers dans le domaine du tertiaire supérieur, avec plus ou moins de réussite. En effet, le secteur se caractérise par une fonction touristique manifestée par les différents produits hôteliers qui se sont multipliés durant les années 1990. Différentes catégories sont présentes : on dénombre des complexes hôteliers de grand standing comme l'hôtel Thang Loi, née d'une joint-venture vietnamo-cubaine et des hôtels familiaux, notamment sur la route-digue de Yen Phu.

Photo n°2 : le complexe hôtelier Thang Loi.

Auteur : MLCAM.

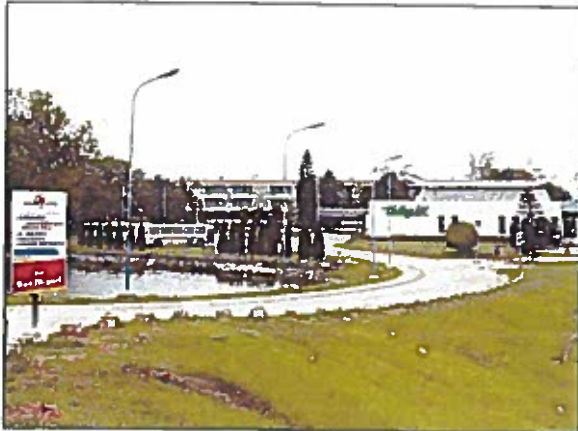


Photo n°3 : un petit hôtel près de la route-digue.
Auteur : MLCAM.

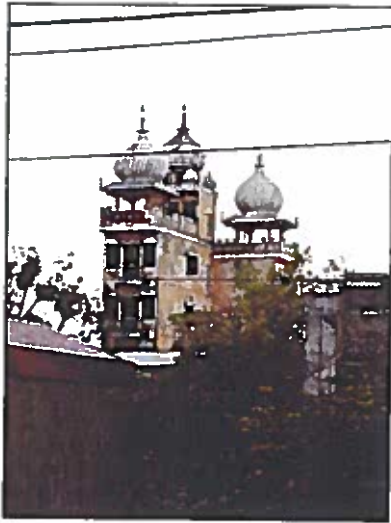


Photo n°4 : un exemple d'hôtel familial.
Auteur :MLCAM.



C'est un lieu de détente, favorisé par les promenades aménagées sur les rives du lac Tây et du lac Truc Bach dans la rue Thanh Niên. De nombreux cafés et restaurants, ainsi que des commerces proposant des activités nautiques viennent confirmer la fonction de plaisance caractérisant ce secteur. Cette fonction est accentuée par la présence de nombreux hôtels tenus par des Vietnamiens.



Photo n°5 : les cafés se sont multipliés le long de la rue Thanh Niên, qui sépare le lac Tay du lac Truc Bach.
Auteur : MLCAM.

L'activité touristique comme l'activité de plaisance a subi des revers. Certains hôtels de grande capacité¹ mais également des hôtels familiaux n'ont jamais ouvert ou ont fonctionné pendant peu de temps. Un grand café situé dans la rue Nguyen Biêu, au sud du lac Truc Bach, est dans l'attente d'un nouvel acquéreur.

¹ L'hôtel Sheraton dans le village de Nghi Tâm a été réalisé par le groupe malaisien Faber et la Hô Tây corporation. D'un montant de 80 millions de dollars, sa réalisation se stoppa nette lors de la crise financière de 1997 qui toucha lourdement la Malaisie. Il n'a pour l'instant trouvé aucun repreneur. (PANDOLFI L., 2001, p.490).



Photo n°6 : le café de la rue Nguyen Biêu.
Auteur : MLCAM.

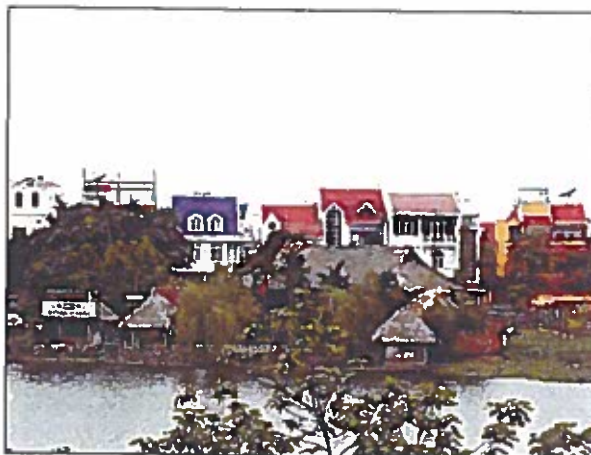
Photo n°7 :
l'hôtel Sheraton, dans l'attente d'un acquéreur.
Auteur : MLCAM.



□ *Une fonction résidentielle de haut standing.*

Une fonction résidentielle est clairement identifiable. De nombreuses villas de haut standing ont été construites au bord des deux lacs. Elles sont le signe d'une spéculation foncière et immobilière ayant commencé dès le début des années 1990. Ces constructions nouvelles se sont adressées en premier lieu à des résidents expatriés.

Photos n°8 et 9 : les abords des lacs Truc Bach et Tay deviennent progressivement des quartiers résidentiels de haut standing.
Auteur : MLCAM.



❑ *La persistance d'activités liées aux lacs.*

Autour des rives du lac Tây, notamment dans le village de Nghi Tam, quelques activités traditionnelles comme les cultures de fleurs et d'arbustes sont encore présentes. Mais la perspective de profits élevés permise par la promotion immobilière a incontestablement encouragé les familles à céder leur terrain et à exercer ailleurs. Il s'agit d'une transformation des caractéristiques traditionnelles du secteur, non pas initiée directement par la pression d'investisseurs immobiliers étrangers, mais par des investisseurs immobiliers vietnamiens pour proposer des villas de haut standing à une population aisée étrangère ou non.



Photo n°10 : on trouve encore quelques activités arboricoles dans le village de Nghi Tam au milieu de villas récentes.
Auteur : MLCAM.

Le secteur s'est bien modifié au cours des 15 dernières années : la disparition progressive des activités florales et arbustives, la multiplication de villas de haut standing, l'affirmation des activités économiques vouées au tourisme et à la plaisance.

La pression immobilière par les investisseurs étrangers s'est bien ressentie durant la première moitié des années 1990 et a donné lieu à des réalisations de haut standing. Néanmoins, elle s'est essoufflée en raison de la surcapacité en équipements hôteliers de la ville, devenue manifeste durant la seconde moitié des années 1990 et l'échec de certains projets, qui a mis en lumière les risques financiers de telles opérations. En revanche, la spéculation foncière est toujours soutenue par des promoteurs immobiliers vietnamiens, pas forcément représentés par des compagnies immobilières. Des particuliers ont investi leurs économies dans une valeur lucrative, du moins au regard du contexte économique vietnamien, le foncier.

Cependant, l'observation de terrain n'a pu mettre en évidence des changements dans les caractéristiques socio-économiques et du bâti imputables directement à l'arrivée du Sofitel Plaza. Les activités économiques dominantes restent les commerces, en rez-de-chaussée des compartiments. La diversité des produits vendus ne témoigne pas d'une spécialisation des activités commerciales en vue de répondre aux besoins spécifiques de la clientèle du Sofitel Plaza. En revanche, l'ouverture en avril

2002 d'un immeuble de bureaux et d'appartements¹ situé face au Sofitel Plaza laisse supposer d'éventuels impacts directs sur les caractéristiques socio-économiques de leur espace urbain d'implantation.

II.3. Le secteur d'implantation du Hanoi Towers.

II.3.1. Evolution historique.

Le secteur d'implantation du Hanoi Towers est le « quartier français » car l'urbanisme a été conçu et réalisé lors de l'époque coloniale, sur les principes occidentaux de fonctionnalité urbaine avec de nombreux bâtiments de confort, de bonnes conditions d'accessibilité, des infrastructures urbaines favorables.

Il prend la forme d'un rectangle orienté est-ouest au sud du lac Hoàn Kiếm. Il comprend quatre boulevards transversaux percés en 1888 : aujourd'hui Tràng Thi – Tràng Tiên, Hai Ba Trung, Ly Thuong Kiet et Tran Hung Dao. De gabarit important, ils offrent une bonne accessibilité. Ils sont tracés et équipés des infrastructures modernes (éclairage, réseaux enterrés). La trame viaire est en damier.

Le commerce est de longue date une fonction dominante et dynamique de ce quartier.

Durant la période coloniale, il était le centre politique, commercial et résidentiel des colons français. Suite à l'indépendance du Viêt-nam en 1954, les bâtiments prestigieux ont accueilli les administrations centrales du gouvernement vietnamien. Sa fonction centrale et le prestige de ce quartier sont donc anciens.

II.3.2. Les caractéristiques de l'espace urbain autour du Hanoi Towers.

Le Hanoi Somerset Grand Hotel, construit de 1993 à 1996, communément appelé Hanoi Towers, comporte deux tours : l'une de 12 étages pour des bureaux et l'autre de 24 étages pour des appartements². Il comporte également un restaurant de cuisine internationale, un club de sport, une galerie commerciale et un parking.

¹ Le « Hanoi Lake View Apartment », situé au 28 rue Thanh Niên.

² Voir à ce sujet NGUYEN Laurence, 1998, p. 89.



Photo n°11 : le Hanoi Towers vu du carrefour de Dien Bien Phu.
Auteur : MLCAM.

❑ *Un nombre important de complexes immobiliers de prestige.*

Ce secteur a été le lieu de prédilection des implantations des complexes immobiliers de prestige¹. Lors du boum de l'immobilier de prestige, ce quartier concentrait la majeure partie des intentions des promoteurs immobiliers étrangers. Plusieurs facteurs ont concouru à la forte attractivité de ce quartier aux yeux des investisseurs immobiliers étrangers.

Tout d'abord, ce quartier remplit une fonction décisionnelle : il est le siège des administrations les plus importantes du pays (ministère de l'Industrie rue Hai Ba Trung, ministère du Commerce rue Tràng Tiên, etc.) et de la ville (la mairie rue Dinh Tiên Hoàng face au lac Hoàn Kiếm).

Des administrations internationales telles que le PNUD, le FAO et la Banque Mondiale y ont installées leurs locaux². Il accueille de nombreux équipements publics : l'Hôpital de l'Amitié Viêt-nam – Allemagne rue Tràng Thi, la Bibliothèque Nationale rue Ly Thuong Kiet.

C'est également un quartier bénéficiant d'une architecture prestigieuse. La présence de monuments historiques tels que l'Opéra et de nombreuses villas coloniales joue en faveur de son prestige et lui confère la fonction de quartier historique. Par ailleurs, la rénovation et l'extension de l'hôtel

¹ 63 Ly Thai To, « Press Club » au 59a rue Ly Thai To, « Metropole Business Centre » au 56 rue Ly Thai To, « Hilton » au 1 rue Lê Thanh Tông, « Central Building » au 31 rue Hai Ba Trung, « Tungshing Square » au 2 rue Ngo Quyen, « International Centre » au 17 rue Ngo Quyen, « Hanoi Central Office Building » au 44b rue Ly Thuong Kiet, « Guoman Hotel » au 83a rue Ly Thuong Kiet, « Prime Centre » au 53 rue Quang Trung, « Nguyen Du » au 30 rue Nguyen Du.

² PNUD : Programme des Nations Unies pour le Développement.

FAO : Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture.

Métropole en 1989 pour accueillir des bureaux¹, puis la restauration du théâtre municipal² en 1997, rebaptisé Opéra par la suite, ont constitué des accélérateurs à l'attractivité du quartier.

Enfin, la fonctionnalité de l'urbanisme avec une voirie rectiligne et large favorise l'utilisation de la voiture et une bonne accessibilité sur l'ensemble de la ville.

Une autre raison est avancée pour expliquer la concentration de complexes immobiliers de prestige. Le statut juridique choisi des sociétés représentant les réalisations immobilières est la *joint-venture*. La partie étrangère apportant les capitaux, la partie vietnamienne apporte généralement le foncier. Les entreprises d'Etat possèdent de nombreux terrains en centre-ville, ce qui offrent des opportunités foncières aux investisseurs immobiliers étrangers (PANDOLFI L., 2001, p.460 – p.465). La puissance publique, comme les investisseurs immobiliers étrangers, a joué un rôle dans la modernisation de la forme urbaine du centre-ville.

La majorité des investisseurs immobiliers étrangers ont privilégié ce quartier en raison de ses fonctions multiples et de son prestige. Les complexes immobiliers tertiaires proposant des bureaux aux entreprises, il est, sous cet angle, le centre d'affaires de Hanoi.



Photo n°12 : le Hanoi Central Office Building, communément appelé Méliá.
Auteur : MLCAM.

□ *Un centre d'affaires à la forme urbaine atypique.*

Les complexes immobiliers de prestige, malgré leur nombre, n'ont pas transformé radicalement la forme urbaine du quartier. En effet, ce quartier ne se caractérise pas par la *skyline* typique des *Central Business District*, s'illustrant par le nombre important et la densité de gratte-ciels, en matériaux modernes, manifestant la fonction centrale d'un quartier par un urbanisme ultra-moderne.

¹ Il s'agit du premier investissement étranger dans le domaine de l'immobilier de prestige à Hanoi porté par l'entreprise de construction française FEAL International (appartenant également au groupe Société Générale des Eaux). (PANDOLFI L., 2001, p.454 et p. 463).

² La construction du théâtre municipal date de 1911, son architecture est largement inspirée de l'Opéra Garnier à Paris. La restauration est restée fidèle au style architectural d'origine, mais a été l'occasion d'agrandir et moderniser la capacité d'accueil de l'Opéra.

Les complexes immobiliers de prestige dans ce quartier présentent dans leur architecture un parti pris moderne : par leur forte emprise foncière recouvrant plusieurs parcelles, leur volumétrie et l'utilisation de matériaux modernes (béton, acier, verre), ils tranchent avec l'environnement bâti pré-existant constitué de villas mitoyennes de faible hauteur, datant de l'époque coloniale.

Par leur architecture monumentale et leur localisation aux carrefours stratégiques de la ville, ces réalisations immobilières se positionnent comme des symboles de modernité. Le Hanoi Towers exerce une fonction symbolique, manifestant la dynamique de modernisation de la capitale du Viêt-nam.

La recherche de leur intégration esthétique et paysagère dans l'environnement bâti d'implantation est reléguée au second plan, les investisseurs immobiliers recherchant avant tout une rentabilisation rapide et élevée de leurs investissements¹. C'est pourquoi, la multiplication de telles constructions laissait craindre la défiguration, voire la perte du quartier historique, comme cela s'était produit dans les autres villes d'Asie du sud-est.

La localisation des bâtiments tertiaires supérieurs, malgré leur nombre important, ne s'est pas effectuée sur des parcelles mitoyennes, donnant alors un aspect de concentration. Ces implantations se sont faites au gré des opportunités foncières proposées par les entreprises associées vietnamiennes. La puissance publique n'a pas par ailleurs menée une politique volontariste d'aménagement, fondée sur un renouvellement de la forme urbaine. La transformation de la forme urbaine du centre-ville en CBD aurait été permise si les complexes immobiliers tertiaires s'inscrivaient dans un plan d'aménagement d'ensemble, visant une refonte totale des caractéristiques urbanistiques, sociales et économiques des quartiers concernés. La puissance publique de Singapour a mené une politique très volontariste de modernisation de la ville en faisant table rase de son quartier ancien afin de laisser place à un CBD. A Hanoi, le manque de moyens financiers pour mener un programme d'aménagement d'ensemble et la recherche de consensus dans les aménagements projetés semblent être des explications à la forme urbaine hétéroclite du centre-ville. A travers la forme urbaine du centre-ville de Hanoi, on perçoit la volonté de la puissance publique de concilier trois objectifs : la modernisation et le développement économique de la ville par la réalisation d'opérations immobilières à capitaux étrangers, la préservation du patrimoine bâti remarquable et de ne pas heurter la population par des projets d'aménagement de grande ampleur.

Les complexes immobiliers tertiaires n'ont pas évincé le bâti pré-existant. Mais une transformation de la forme urbaine du centre-ville de Hanoi est bien décelable, sous l'effet des particuliers vietnamiens.

¹ « Les produits immobiliers des investisseurs internationaux répondent à une logique simple : la réalisation et la rentabilisation la plus rapide possible, au détriment d'une véritable recherche de qualité architecturale et urbaine ». (DECOSTER F., 1995, p. 128).

□ *Une transformation du bâti par les Hanoïens.*

On note un nombre important de compartiments récents ou rénovés, de grande hauteur pour rentabiliser le coût du foncier. Ils sont la conséquence directe de la hausse du niveau de vie des Hanoïens. Le bâti ancien cohabite avec les compartiments modernes et l'immobilier tertiaire supérieur, ce qui participe à l'hétérogénéité du bâti du centre-ville.

Il y a donc une cohabitation entre une logique portée par les investisseurs immobiliers étrangers et une logique portée par des entreprises de construction et des particuliers vietnamiens. Cette hétérogénéité des styles du bâti reste spécifique à Hanoi, dans la mesure où bon nombre de villes de pays développés et de grandes villes sud-est asiatiques présentent un quartier central avec un style de bâti homogène, facilement identifiable pour marquer sa hiérarchie dans le reste de la ville.

□ *Un regroupement de commerces sophistiqués.*

Les investigations de terrain ont noté une forte concentration de commerces proposant des biens sophistiqués tels que du matériel électroménager, HI-FI et motos dans les rues Tràng Thi, Hai Ba Trung, Bà Triệu et Ly Thuong Kiêt. Ce sont des biens depuis peu accessibles aux Vietnamiens. La concentration de ce type de commerces ne se justifie pas par la présence du Hanoi Towers dans le sens où ils ne répondent pas directement aux besoins des activités économiques et des résidents de ce complexe. L'explication de leur nombre et de leur stratégie de localisation relève davantage de l'augmentation du niveau de vie des Hanoïens et du prestige du quartier dont les commerces souhaitent bénéficier.



Photo n°13 : des commerces proposant de l'équipement de la personne et de la maison se sont multipliés le long de la rue Hai Ba Trung.
Auteur : MLCAM.

La présence de quatre centres commerciaux à des carrefours importants (1 dans la rue Dien Bien Phu et 3 dans les rues Tràng Thi – Tràng Tiên) est liée à la fréquentation élevée de ce quartier.

Photo n°14 et 15 : l'attractivité du quartier se confirme par l'émergence de centres commerciaux, encore récents à Hanoi.
Auteur : MLCAM.



Le Hanoi Towers n'a pas directement engendré l'arrivée de commerces, d'activités tertiaires et d'équipements spécifiques. En revanche, il a renforcé le prestige de ce quartier.

□ Une fonction résidentielle présente.

Le type d'habitation dominant est le compartiment, avec le commerce en rez-de-chaussée. Les nouvelles constructions dans ce quartier étant majoritairement des compartiments, on peut aisément supposer que les fonctions commerce-habitat sont les facteurs du dynamisme de ce quartier. L'imbrication des fonctions commerce-habitat est toujours la caractéristique de ce quartier.

La transformation des caractéristiques socio-économiques et du bâti du quartier s'opère sous l'effet de la multiplication de commerces privés, résultant de l'initiative des résidents. La fonction commerciale n'est pas venue se substituer à la fonction résidentielle. Cette dernière a permis l'apparition de commerces.

II.4. Le secteur d'implantation du complexe Daeha.

II.4.1. Le contexte.

A l'origine, le secteur n'a été ouvert que tardivement à l'urbanisation et a subi de grands programmes d'aménagements. Le premier a été la réalisation du grand ensemble d'habitat collectif Giang Vo¹, de 1981 à 1984.

¹ Le KTT de Giang Vo associe des habitations et des équipements. Des investissements étrangers s'y sont implantés. Par exemple, le Hanoi Hotel était à l'origine une tour de 10 étages construite en 1986 dans le programme de KTT de Giang Vo, destinée à recevoir des familles. Mais les habitants ont manifesté des réticences à s'y installer. En 1986, il devient un hôtel. Il est alors transféré dans une joint-venture à un investisseur hongkongais et devient le Hanoi Hotel. C'est alors une opération hôtelière au sein et au centre d'un quartier d'habitat collectif largement populaire. Des équipements internationaux se sont installés à proximité de la cité de Giang Vo : l'ambassade de Finlande et de Suède et le collège vietnamo-hollandais.

Le deuxième programme d'aménagement important a été le quartier diplomatique de Van Phuc, le long de la rue Kim Ma, à la fin des années 1980, pour accueillir les premières représentations et résidences étrangères hors du centre-ville. Cette opération a eu des effets directs sur la modernisation de l'infrastructure du secteur. La vente du droit d'usage des terrains à des ambassades ou des organismes internationaux, qui y ont établi leur siège ou les résidences de leur personnel a permis de financer l'élargissement de la rue Kim Ma, la création d'une avenue transversale en 1994, Lieu Giai, et le relogement des anciens occupants du bord de la route dans un lotissement situé à proximité.

A l'occasion de ces travaux publics, de grands terrains situés le long des nouvelles voies ont été drainés et remblayés et leur droit d'usage a pu être vendu à des opérateurs internationaux. Le relogement des habitants déplacés repose essentiellement sur leur nouveau droit à construire. La puissance publique s'est chargée de viabiliser un terrain de 3 hectares et de le diviser en 300 lots. Chaque foyer délogé par les travaux d'infrastructure s'est vu attribuer une parcelle dans ce lotissement et une indemnité de relogement, à charge pour lui de construire sa nouvelle maison. Le quartier de relogement à l'écart de la route principale est mal situé pour le commerce ; il est en revanche propice au logement de personnel étranger. Ainsi, certaines maisons de ce nouveau quartier sont-elles destinées par leurs constructeurs, non pas à assurer leur propre relogement, mais à être louées à des étrangers. La fonction résidentielle et immobilière prend le pas sur la source de revenu tiré des commerces et de l'artisanat traditionnellement implantés le long de la route-digue. Les activités de construction et de transactions immobilières sont montées en puissance suite à la création de la cité internationale Van Phuc.

Les aménagements menés dans ce secteur ont été fortement soutenus par la puissance publique. En effet, ils s'inscrivent dans l'objectif de renouvellement de Hanoi défini par le Schéma Directeur de 1992. L'autoroute mise en service en 1991 reliant l'ouest de la ville à l'aéroport international de Noi Bai a contribué au développement de ce secteur. Elle ouvre un nouveau territoire au développement au nord de Hanoi.

Le complexe Daeha, dont la construction débuta en 1993 et s'acheva en 1996, est le premier complexe tertiaire à Hanoi regroupant une tour de bureaux, un hôtel 5 étoiles et un immeuble d'appartements¹. Il n'a pas déclenché les transformations profondes du secteur.

¹ C'est une joint-venture réunissant le conglomérat industriel sud-coréen Daewoo et la compagnie d'Etat vietnamienne Hanel. La construction a débuté en 1993 et s'est achevée 1996. Le coût total du complexe immobilier s'est élevé à 64 millions de dollars. (PANDOLFI L., 2001, p.486).

II.4.2. Les caractéristiques de l'espace urbain autour du complexe Daeha.

Le complexe Daeha se situe à proximité de l'autoroute menant à l'aéroport international Noibai et à un carrefour très fréquenté avec les avenues Kim Ma, généralement emprunté par les cortèges officiels lors de la venue de chefs d'Etat étrangers, Lieu Giai et Nguyen Chi Thanh. Il s'agit d'une trame viaire très large, adapté au flux de voitures.



Photo n°16 : Le complexe Daeha.
La tour de gauche accueille des bureaux, le bâtiment blanc est un immeuble résidentiel.
Auteur : MLCAM.

Photo n°17 : Une vue du carrefour auprès duquel le complexe Daeha s'est implanté.
Auteur : MLCAM.



Photo n°18 : L'avenue Lieu Giai, percée dans les années 1990, dispose d'un large gabarit propice aux flux des voitures.
Auteur : MLCAM.

□ *Une fonction internationale affirmée.*

Un nombre important de constructions récentes et modernes a été constaté, pour les bureaux des organisations étrangères : la tour Aia¹ dans l'avenue Kim Ma, le lycée international de Hanoi avenue Lieu Giai, l'ambassade de Japon, l'ambassade d'Australie derrière le complexe Daeha, le lycée international UNIS, les ambassades de Suède et de Finlande.



Photo n°19 : l'ambassade de Suède.
Auteur : MLCAM.



Photo n°20 : une vue des logements dans l'enceinte de
l'ambassade du Japon.
Auteur : MLCAM.

Photo n°21 : le *Hanoi international school* est un
des nombreux établissements scolaires internationaux
que comporte le quartier.
Auteur : MLCAM.



¹ Cet immeuble est issu d'une joint-venture japonaise et vietnamienne. Il comprend un restaurant de cuisine internationale, un supermarché, un parking, des chambres d'hôtels, des bureaux et des appartements.



Photo n°22 : ce bâtiment en construction, situé à l'intersection des rues Lieu Giai et Doi Can, va accueillir un institut universitaire.
Auteur : MLCAM.

□ *L'apparition de villas récentes et luxueuses.*

Ce secteur se caractérise par de nombreuses villas rénovées ou récemment construites, que l'on retrouve précisément le long de la rue Kim Ma près du parc zoologique et sur les rives du lac Ngoc Khanh. Le bâti du secteur demeure varié : les compartiments récents et luxueux, les constructions modernes de grande hauteur et de forte emprise foncière et le grand ensemble de KTT cohabitent dans le même secteur. On note la recherche de l'amélioration du confort et de l'esthétique des habitations des particuliers, qu'elles soient de type compartiment ou KTT : par exemple, les jardinets à l'entrée. La sophistication des logements témoigne de la présence d'une catégorie de Hanoïens aisés, soucieux de la qualité esthétique de leur habitation.



Photo n°23 : des villas récentes, illustrant les tendances actuelles en matière d'architecture, se sont multipliées le long de l'avenue Kim Ma.
Auteur : MLCAM.

Photo n°24 : le contraste est étonnant dans ce KTT, situé près de l'avenue Lieu Giai, où les étages sont soumis à une dégradation avancée alors que le rez-de-chaussée a fait l'objet d'une recherche esthétique.
Auteur : MLCAM.



□ Une fonction commerciale omniprésente.

La fonction commerciale est très présente : les KTT se sont dotés d'annexes gagnées sur la rue ou le trottoir afin de tenir un commerce. Les compartiments disposent d'une boutique au rez-de-chaussée. Les types de commerce sont variés mais organisés au sein du secteur : ainsi, près du parc zoologique et du lac Ngoc Khanh, on remarque bon nombre de cafés et restaurants.



Photo n°25 : des KTT de la cité Giang Vo se sont équipés d'annexes commerciales en rez-de-chaussée.
Auteur : MLCAM.

Plus on se rapproche du centre-ville, plus on note des commerces sophistiqués établis le long de la rue Kim Ma. Par ailleurs, les étals sur les trottoirs sont bien présents.



Photo n°26 : ces compartiments récents sont intéressants pour deux raisons. Ils témoignent de l'émergence d'un nouveau type de bâti plus confortable tout en maintenant une fonction commerciale avec des boutiques sophistiquées.
Auteur : MLCAM.

Les types de commerce ne répondent pas spécifiquement à la demande d'une clientèle internationale, malgré la présence de nombreux organismes étrangers. Les bâtiments accueillant la population

étrangère comptent dans leur enceinte tous les équipements nécessaires au quotidien. Ils fonctionnent sur un mode autonome.

Manifestement dans ce secteur, deux modes de fonctionnement apparaissent : la population internationale vit à l'intérieur des enceintes de leurs cités autosuffisantes¹ et la population locale conduit les dynamiques commerciales et de construction.



Photo n°27 : une vue de la cité internationale Van Phuc.
Auteur : MLCAM.



Photo n°28 : les logements de la cité Van Phuc derrière leur enceinte.
Auteur : MLCAM.



Photo n°29 : une villa de la cité Van Phuc accueillant une ambassade.
Auteur : MLCAM.

¹ La cité Van Phuc comporte les équipements suivants : un service médical généraliste, une clinique dentaire, une épicerie, une piscine, un centre de sport et une supérette.

Dans ce quartier, trois logiques cohabitent et sont à l'origine des transformations du secteur : la puissance publique par la réalisation d'aménagements importants, une dynamique exogène qui a donné lieu à des réalisations immobilières modernes et des équipements, et une dynamique locale tournée vers les activités de commerce, dont l'essor s'explique par le niveau de fréquentation de la rue Kim Ma, et la construction de maisons individuelles confortables, par la qualité paysagère des lacs et la possibilité de louer à une clientèle étrangère.

A l'échelle de l'espace urbain, les modifications de l'environnement socio-économique et bâti constatées ne semblent pas directement induites de l'implantation du complexe immobilier de prestige. Les complexes immobiliers de prestige, avec l'ensemble des activités qu'ils comptent en leur sein, n'ont pas engendré l'arrivée d'activités tertiaires spécifiquement destinées à répondre à leurs besoins. En fait, ils comprennent dans leur enceinte tous les commerces, équipements et services nécessaires aux besoins de leurs résidents. Ils fonctionnent sur un mode autonome, comme des enclaves.

Cependant, les espaces urbains observés se modifient réellement par l'initiative privée locale. L'effet de l'augmentation du niveau de vie et les modifications de mode de vie des Hanoiens sont deux facteurs manifestes. Sur les 3 sites sélectionnés, les caractéristiques socio-économiques et bâties présentent des similitudes :

- *La fonction commerce-habitat prédomine, quelque soit le type de bâti. Elle se retrouve dans le compartiment, la villa coloniale et le KTT.*
- *La construction de compartiments de grande hauteur et plus confortables est conséquente, surtout aux abords des lacs (Lac Tâ, lac Truc Bach, lac Ngoc Khanh et parc zoologique).*
- *L'amélioration des conditions d'habiter se retrouve également dans les KTT. Il y a un phénomène important de personnalisation du logement.*

Ces constatations mettent en lumière le dynamisme de l'économie locale, qui apparaît comme un facteur prépondérant des modifications des caractéristiques socio-économiques et bâties de l'espace urbain.

Certaines raisons viennent expliquer les transformations limitées de l'espace urbain liées à l'implantation d'un complexe immobilier de prestige. Tout d'abord, le reflux des investissements étrangers a laissé en suspens la réalisation de projets immobiliers. Ça a été le cas pour le secteur du lac Tâ. La multiplication de complexes immobiliers de prestige dans le centre-ville de Hanoi au détriment de la préservation du patrimoine bâti remarquable, au demeurant centre historique de la ville, a suscité de vives protestations de la part de la société civile vietnamienne. Mais la vision

d'une ville avec un centre d'affaires doté d'une forme urbaine moderne n'est pas abandonnée par les dirigeants de Hanoi. Le projet de ville nouvelle CIPUTRA, conçu selon un zonage fonctionnel (centre d'affaires, quartiers résidentiels, quartiers commerciaux) est l'alternative choisie par les dirigeants vietnamiens pour préserver le patrimoine bâti du centre et poursuivre la modernisation du profil urbain de la ville.

L'absence de modifications socio-économiques et bâties de l'espace urbain signifie-t-elle pour autant une absence de modifications de l'organisation intra-urbaine de Hanoi ?

III. Les impacts des ATS à capitaux étrangers à l'échelle intra-urbaine de Hanoi.

III.1. La méthode d'analyse de la localisation des ATS à l'échelle intra-urbaine.

La méthode de travail a procédé dans un premier temps à l'élaboration d'une base de données sur les ATS localisées à Hanoi. Les sources essentielles d'informations dont nous avons disposées ont été :

- L'annuaire de Hanoi¹.
- L'annuaire des entreprises du Viêt-nam².

Le premier a été utile pour inventorier les entreprises par type d'activités et notifier leur localisation. Le deuxième a permis de compléter la première liste et de préciser l'origine des capitaux (vietnamiens ou étrangers) et le statut juridique de la société.

Les projets immobiliers de prestige à capitaux étrangers étant notre critère principal d'observation, cette liste a pu être complétée par des informations fournies par une agence immobilière installée à Hanoi, chargée de la location de bureaux³. De plus amples informations sur les projets immobiliers de prestige à capitaux étrangers ont été fournies par des thèses de doctorat⁴.

Les types d'ATS retenus sont du domaine de :

- L'immobilier de prestige.
- Assurance et banque.

¹ BUU DIEN HANOI, « Yellow pages & white pages telephone directory, 2001 », 267 pages.

² VIETNAM CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY, INFORMATION DEVELOPMENT COMPANY, « Viêt-nam Business Directory, 2002 », 728 pages.

³ CHESTERTON PETTY Viêt-nam.

⁴ NGUYEN L., 1996, 563 pages et PANDOLFI L., 2001, 567 pages.

- Finances.
- Droit : cabinets d'avocats et conseils juridiques.
- Comptabilité.
- Investissement.
- Informatique.
- Marketing et analyse de marchés.

Les activités de commerce, d'import-export et de construction ne relèvent pas du tertiaire supérieur mais elles ont été retenues en raison de leur nombre et pour être fortement pénétrées par les capitaux étrangers. Ils sont potentiellement les principaux secteurs demandeurs de services sophistiqués aux entreprises et moteurs de la complexification du secteur tertiaire de Hanoi.

D'autres secteurs d'activité, destinés aux besoins spécifiques des ATS, ont été retenus. Il s'agit :

- Des appartements de haut standing avec services.
- Des hôtels¹.
- Des restaurants de cuisine internationale.

Ces deux dernières activités sont retenues car elles sont destinées à satisfaire une clientèle cosmopolite.

Enfin, des aménités ont été considérées comme indicateurs de l'équipement de secteurs :

- Cliniques.
- Parcs de stationnement de voitures².
- Supermarchés et centres commerciaux³.

La base de données ainsi constituée se compose de 635 entreprises relevant des activités mentionnées précédemment. Certaines sociétés proposaient plusieurs types d'activités comme, par exemple, les cabinets-conseils spécialisés dans la finance et la comptabilité ou les complexes immobiliers proposant des appartements. Un double comptage a été évité autant que possible.

¹ La distinction entre les complexes immobiliers de prestige et les hôtels repose sur le fait que les complexes immobiliers de prestige proposent de multiples services (chambres pour séjours touristiques, appartements, bureaux, salles de conférence, restaurants, magasins, etc.), les hôtels étant entendus comme des établissements ne proposant que l'hébergement touristique.

² La voiture étant un mode de déplacement encore rare et réservé à une catégorie aisée de population.

³ Leur nombre et leur fréquentation par les habitants de Hanoi sont encore faibles. Ils satisfont pour l'instant une catégorie de population minoritaire et les populations expatriées, ces dernières étant plus familiarisées par ce mode de consommation que les habitants de Hanoi.

Pour seulement 14,6% des entreprises répertoriées, l'origine des capitaux a pu être identifiée. Les autres entreprises sont constituées soit de capitaux vietnamiens, soit leur origine n'a pas été précisée par les sources d'informations dont nous disposions.

Dans la base de données, nous n'avons retenu que les complexes immobiliers de prestige à capitaux étrangers. Ils sont au nombre de 25 dans la ville.

Tableau n°6 : le récapitulatif de la base de données.

	Secteur d'activité	Total	Capitaux étrangers	Capitaux vietnamiens ou indéterminé	Part des entreprises à capitaux étrangers (en %)
Activités tertiaires supérieures et banales	Complexe immobilier de prestige	25	25	nd	nd
	Comptabilité	5	5	0	100
	Assurance	4	3	1	75
	Appartements	17	12	5	70,5
	Construction	10	4	6	40
	Banque	64	18	46	28
	Informatique	62	12	50	19,3
	Hôtels	171	9	162	12,6
	Marketing	10	1	9	10
	Droit	51	3	49	5,8
	Investissement	53	1	52	1,8
	Commerce	58	0	58	0
	Finance	21	0	21	0
Indicateurs complémentaires	Restaurants internationaux	34	nd	nd	nd
	Cliniques	33	nd	nd	nd
	Centres commerciaux / Supermarchés	13	nd	nd	nd
	Parcs de stationnement	4	nd	nd	nd
	TOTAL	635	93	459	nd

N.B. : nd signifie non déterminé.

La comptabilité, les assurances et les appartements de haut standing, comptent la plus grande proportion d'entreprises à capitaux étrangers.

Une série de cartes a été réalisée pour déceler les tendances de localisation des ATS à capitaux étrangers et les secteurs concernés par leurs implantations.

III.2. Une concentration des ATS à capitaux étrangers dans le « quartier français ».

Le « quartier français » se caractérise par une diversité des secteurs d'activité présents : il existe au moins une société de chaque secteur d'activité retenue pour l'analyse. Il est le mieux équipé en hôtels,

centres commerciaux et supermarchés. Il compte trois cliniques et deux parcs de stationnement. Chaque complexe immobilier de prestige dispose d'un parking privé, ce qui peut expliquer leur faible nombre malgré le trafic important dans ce secteur. Pour cette raison, il est l'hypercentre de Hanoi.

Les ATS à capitaux étrangers choisissent une localisation en hypercentre, dans leur majorité et tous secteurs d'activité confondus. L'hypercentre est bien le centre d'affaires de la ville, même s'il ne se caractérise pas par une forme urbaine typique des centres d'affaires des pays développés. Il remplit une fonction d'affaires et de vitrine de l'essor économique de Hanoi sur l'international. Le mode de localisation des ATS est monocentrique, que l'on retrouve aussi bien dans les grandes villes du monde qu'à Hanoi.

Mais la fonction d'affaires n'est pas la seule à expliquer l'attractivité de l'hypercentre. Le bon équipement en restaurants internationaux et en hôtels s'explique aussi par sa fonction touristique très affirmée.

En revanche, les appartements de haut standing se situent en dehors de l'hypercentre. Nous ne pouvons conclure que la fonction résidentielle de haut standing est absente dans l'hypercentre puisque de nombreux complexes immobiliers de prestige proposent la location d'appartements.

III.3. Les ATS à capitaux étrangers : une préférence pour l'immobilier de prestige.

L'analyse des tendances d'implantation des ATS montre que les sociétés à capitaux étrangers s'installent majoritairement dans un complexe immobilier de prestige. Sur les 635 établissements répertoriés, 70 d'entre eux ont leurs bureaux dans un complexe immobilier de prestige. Il s'agit pour la plupart de bureaux-conseils aux entreprises dans le domaine de la comptabilité, des finances, de l'investissement, du droit, du marketing et analyse de marchés et de l'informatique. Les sociétés dont l'activité relève des banques et assurances choisissent majoritairement également les complexes immobiliers de prestige. 34,2% sont des sociétés à capitaux étrangers. Leur contact avec le client et le souci de leur image de marque les poussent à choisir une installation de prestige.

Le taux de vacance des complexes immobiliers de prestige est relativement faible à Hanoi. Nous disposons du taux de vacance de 21 immeubles proposant des bureaux¹ :

- 12 sont complets ou affichent un taux de vacance compris entre 0 et 5% ;
- 7 affichent un taux de vacance compris entre 10 et 50% ;

¹ Source : CHESTERTON PETTY Viêt-nam, mai 2002.

- 2 ont un taux de vacance supérieur à 50%, un étant en phase de commercialisation.

La moyenne des taux de vacance s'élève à 14%. La location de bureaux dans l'immobilier de prestige à Hanoi ne semble pas connaître de difficulté.

III.4. Une logique de localisation différente selon l'origine des capitaux.

Dans les secteurs de la banque, des cabinets d'avocats et de la construction, il est notable que les sociétés à capitaux étrangers se localisent dans l'hypercentre, alors que celles à capitaux vietnamiens se localisent en dehors de l'hypercentre.

En revanche, cette différence de localisation selon l'origine des capitaux ne se retrouve pas dans les domaines de l'hôtellerie et de l'informatique.

Le coût de l'immobilier a donc relégué en périphérie de l'hypercentre un bon nombre d'entreprises à capitaux vietnamiens.

III.5. Une spécialisation des secteurs de la ville liée aux tendances de localisation.

III.5.1. Le lac Tay et le lac Truc Bach.

De nombreux produits hôteliers, allant du mini-hôtel familial au complexe hôtelier, se sont multipliés autour de ces lacs. L'analyse de terrain ayant mis en évidence la présence de cafés, de restaurants et d'activités nautiques, ce secteur dégage clairement une fonction de plaisance. La qualité du paysage est une raison évidente à cette tendance de localisation, qui se retrouve également pour les appartements de haut standing. En revanche, très peu d'activités tertiaires supérieures sont à dénombrer. Les sociétés à capitaux étrangers, même dans le domaine de l'hôtellerie, sont rares. Le secteur du lac Tay ne présente pas une fonction de centre d'affaires, il semble plutôt que l'hôtellerie et la résidence ont pris le relais de la transformation de ce secteur. Ce secteur n'est pas la vitrine de l'internationalisation de l'économie de Hanoi puisque les sociétés à capitaux étrangers sont peu présentes, même dans le domaine de l'hôtellerie. Ce secteur semble se transformer sous l'impulsion des capitaux vietnamiens.

III.5.2. Le nord de l'arrondissement de Hai Ba Trung.

Il s'agit du carré dont la limite nord est la rue Nguyen Du, la limite est la rue Ngo Thi Nam, la limite sud la rue Dai Co Viêt et la limite ouest les lacs Thien Quang et Bay Mây. Ce secteur ne compte qu'un complexe immobilier de prestige : le 30 Nguyen Du. Il est en dehors de l'hypercentre mais il se caractérise par un nombre important d'entreprises dans le domaine du commerce, de la construction,

de l'informatique, de l'investissement et des conseils juridiques. Des appartements de haut standing ont été construits près des lacs. Ce secteur compte majoritairement des entreprises à capitaux vietnamiens.

III.5.3. Le sud de l'arrondissement de Dong Da.

Il s'agit du rectangle limité au nord par les rues Thai Ha, Chua Boc, à l'est par la rue Ton That Tung, au sud par les rues Truong Chinh et Lang et à l'ouest par la rue Lang Hà. Ce secteur se caractérise par un grand nombre d'entreprises à capitaux vietnamiens dans le domaine de la finance, de l'informatique, de la banque et des hôtels. Il ne compte aucun complexe immobilier de prestige, qui explique l'absence d'entreprises à capitaux étrangers. Le dynamisme économique de ce secteur est impulsé par les entreprises vietnamiennes. En outre, ce secteur se caractérise par un nombre conséquent de cliniques, deux centres commerciaux et de banques, que l'on peut expliquer par la densité importante de population. Ce secteur compte en effet trois grands ensembles d'habitat collectif : Trung Tu, Kim Lien et Khuong Thuong.

III.5.4. Le triangle Kim Ma, Nguyen Chi Thanh et Giang Vo.

Ce secteur compte 5 complexes immobiliers de prestige. Egalement, un sixième est à noter avec celui de la rue Lang Hà. Ce secteur est bien équipé : il compte 3 centres commerciaux, 2 parcs de stationnement et une clinique. Malgré la présence de nombreux lacs, ce secteur ne compte pas d'appartements de haut standing et peu d'hôtels à capitaux vietnamiens. La présence des complexes immobiliers de prestige, qui proposent ces deux types de service, peut expliquer cette absence.

La rue Lang Hà compte un nombre important de sociétés de commerce mais surtout d'entreprises en informatique à capitaux vietnamiens ou étrangers et de sociétés d'investissement. Ce secteur présente une spécialisation émergente de fonctions économiques.

III.5.5. L'absence d'entreprises à capitaux étrangers dans le quartier des « 36 rues ».

Ce quartier a été tenu à l'écart de la fièvre de l'immobilier de prestige. La raison provient des caractéristiques urbaines et de la densité de population de ce secteur :

- La structure de la voirie est dense et tortueuse, non adaptée aux contraintes d'accessibilité. Les parcelles sont de faible superficie, ce qui engendrent une multiplicité de droits d'usages des sols¹.

- Ce quartier est un des plus densément habités de la ville. Dans certaines rues, la densité de population s'élève à 90 000 habitants sur 1 km², soit une densité deux fois supérieure à celle du reste de la ville et comparable à celle des centres anciens de Delhi et du Caire, deux villes multimillionnaires (10,8 millions d'habitants pour la première et 11,5 millions pour la deuxième). Aujourd'hui, par son dynamisme commercial, il est, sur le plan fonctionnel, le véritable centre commercial et résidentiel de Hanoi².

¹ Le Droit d'Usage du Sol (DUS) n'est pas un titre de propriété foncière. L'Etat est l'unique propriétaire du sol au Viêt-nam. Le DUS est un bail de type emphytéotique délivré aux résidents de la parcelle. En revanche, ils sont propriétaires des constructions de la parcelle.

² Voir à ce sujet NGUYEN QUOC Tong, « Histoire de Hanoi, la ville en ses quartiers », p.25, *in* "Hanoi, le cycle des métamorphoses", 2001.

Conclusion

Dans les documents de planification urbaine est retranscrite la volonté forte des pouvoirs publics de Hanoi de rediriger les projets à capitaux étrangers vers de nouvelles zones d'urbanisation, en faveur des zones industrielles proches de l'aéroport international de Noi Bai, des villes-satellites et du projet de ville nouvelle. Mais le retard des infrastructures, indispensables pour convaincre les investisseurs étrangers à excentrer leurs établissements du centre décisionnel actuel reste un frein. Il est notable que le Japon, un des principaux pays investisseurs au Viêt-nam, est également un des principaux fournisseurs d'APD¹, contribuant à l'amélioration des infrastructures du pays. Les investissements étrangers se consacrent aux secteurs de la construction et des infrastructures, ce qui est un autre indicateur de leur insuffisance. La modernisation des infrastructures urbaines et portuaires, la restauration du réseau routier et ferroviaire, etc. exigent de lourds investissements nécessaires à la poursuite de la modernisation de l'économie et constituent les garanties de réussite aux investisseurs étrangers.

Quinze ans après l'ouverture de l'économie vietnamienne aux capitaux étrangers, dix ans après l'arrivée des premiers complexes immobiliers de prestige à Hanoi, la recherche menée nous a permis de préciser les impacts des ATS à capitaux étrangers sur l'organisation intra-urbaine de Hanoi.

Les trois secteurs étudiés à l'échelle de l'espace urbain n'ont pas révélé des modifications socio-économiques et bâties induites par le complexe immobilier de prestige. En effet, leur présence n'a pas entraîné l'arrivée d'activités économiques répondant spécifiquement à leurs besoins et n'a pas été à l'origine de l'émergence d'un quartier exclusivement résidentiel ou économique.

Cependant, les ATS à capitaux étrangers respectent une organisation fortement monocentrique. Le regroupement de l'offre immobilière de prestige dans un secteur bien délimité est clairement à l'origine de la constitution d'un centre d'affaires que l'on peut qualifier d'international. En effet, les ATS à capitaux étrangers ont privilégié le prestige et la fonctionnalité proposés par les complexes immobiliers tertiaires. La fonction d'affaires de l'hypercentre est réelle mais l'originalité de Hanoi se situe au niveau de sa forme urbaine. Cette fonction d'affaires n'est pas clairement signalée par un CBD, comme les autres villes d'Asie du Sud-Est. C'est un centre multifonctionnel : les ATS à capitaux étrangers n'ont pas évincé les fonctions politiques, résidentielles et commerciales pré-existantes. C'est une différence avec les autres grandes villes du monde telles que Paris ou Londres. Ces villes présentent plusieurs centres d'affaires distincts par leur fonction : centre regroupant les

activités de la finance, centre regroupant les activités de publicité, centre regroupant les activités informatiques, etc. L'hypercentre de Hanoi, actuellement, cumule une multitude de secteurs tertiaires supérieurs.

Les tendances de localisation des ATS à capitaux étrangers ont engendré une redistribution des activités économiques par origine des capitaux. Le marché foncier et immobilier apparaît comme un facteur prépondérant à cette répartition spatiale distincte selon l'origine des capitaux. C'est le signe d'une segmentation des marchés fonciers et immobiliers. Les activités tertiaires à capitaux vietnamiens sont moins présentes dans l'hypercentre que celles du tertiaire à capitaux étrangers. La différence d'implantation ne signifie pas que ces entreprises se situent dans deux réseaux distincts, l'un connecté à l'économie internationale et l'autre limité aux circuits de l'économie locale, n'entretenant pas de relations entre elles. Mais cette différence de localisation selon l'origine des capitaux se retrouvent dans d'autres villes de pays en développement.

L'analyse des cartes a mis en évidence des centres secondaires regroupant des activités tertiaires. Ces centres secondaires s'affirment actuellement comme étant des secteurs de regroupement d'activités nouvelles créées par des entrepreneurs vietnamiens. Les entreprises tertiaires à capitaux vietnamiens se localisent près de l'hypercentre, comme c'est le cas dans la partie nord de l'arrondissement de Hai Ba Trung, ou dans des secteurs d'urbanisation récente (Lang Ha, Ngoc Khanh, sud de l'arrondissement de Dong Da). C'est vraisemblablement le signe de l'émergence d'une organisation spatiale caractérisée par des centres hiérarchisés et spécialisés.

L'implantation des ATS, plus spécifiquement à capitaux vietnamiens, peut se faire dans des quartiers d'habitat populaire, comme les KTT. Ce sont pourtant des secteurs de forte densité de population et à l'origine à vocation résidentielle. La cité Giang Vo, comme le sud du district Dong Da, apparaissent comme des secteurs s'affirmant par le dynamisme d'activités tertiaires banales ou sophistiquées impulsées par des entrepreneurs vietnamiens.

Les résultats de la recherche nous orientent sur la compréhension de l'économie locale, dont le dynamisme repose sur une classe moyenne émergente. En poursuivant leurs intérêts, ces agents économiques locaux influent sur les caractéristiques socio-économiques et bâties des quartiers de Hanoi. Les trois sites étudiés révèlent la mise en place progressive d'une division sociale de l'espace urbain par l'activité immobilière des particuliers vietnamiens.

¹ Aide Publique au Développement.

Les lacs, autrefois remplissant une fonction vivrière, sont toujours attractifs et apparaissent désormais les moteurs de la spéculation immobilière.

La compréhension des logiques d'implantation et des contraintes de fonctionnement du secteur privé permettra de saisir les tendances de modification de l'organisation spatiale et tracer les perspectives d'urbanisation de Hanoi. Cette donnée est d'autant plus lourde d'enjeux que la croissance urbaine se maintient à un rythme soutenue.

Table des illustrations

TABLEAUX

- p.19 n°1 : les fondamentaux économiques en 2001.
- p.25 n°2 : la répartition de l'investissement étranger par secteurs d'activité de 1988 à 2000.
- p.29 n°3 : les 10 premiers pays investisseurs au Vietnam en 2001.
- p.31 n°4 : la répartition du PIB par agent économique (% à prix courant).
- p.31 n°5 : la répartition de la population active selon l'agent économique (en % du total).
- p.67 n°6 : le récapitulatif de la base de données.

GRAPHIQUES

- p.23 n°1 : le montant des IDE en millions de dollars de 1988 à 2001.
- p.24 n°2 : les principaux pays d'origine des IDE de 1988 à 2000.
- p.25 n°3 : la répartition de l'investissement étranger par secteurs d'activité de 1988 à 2000.
- p.26 n°4 : le montant des licences accordées aux investisseurs étrangers de 1990 à 2001.
- p.29 n°5 : les 10 premiers pays investisseurs au Vietnam en 2001.
- p.30 n°6 : la faiblesse de l'investissement privé dans la FBCF au regard des pays voisins en 2000.
- p.31 n°7 : le poids croissant de l'investissement public sur le total d'investissement en 2000.
- p.33 n°8 : le montant cumulé des IDE de 1988 à 2001.
- p.34 n°9 : les premières villes d'import-export au Viêt-nam de 1988 à 2001.
- p.38 n°10 : la croissance de la production nationale de 1995 à 1999...
- p.38 n°11 : les premières villes bénéficiaires d'IDE en 2000.

PHOTOGRAPHIES

- p.48 n°1 : le Sofitel Plaza.
- p.48 n°2 : le complexe hôtelier Thang Loi.
- p.49 n°3 : un petit hôtel près de la route-digue.
- p.49 n°4 : un exemple d'hôtel familial.
- p.49 n°5 : les cafés se sont multipliés le long de la rue Thanh Niên, qui sépare le lac Tay du lac Truc Bach.
- p.50 n°6 : le café de la rue Nguyen Biêu.
- p.50 n°7 : l'hôtel Sheraton, dans l'attente d'un acquéreur.
- p.50 n°8 et 9 : les abords des lacs Truc Bach et Tay deviennent progressivement des quartiers résidentiels...
- p.51 n°10 : on trouve encore quelques activités arboricoles dans le village de Nghi Tam...
- p.53 n°11 : le Hanoi Towers vu du carrefour de Dien Bien Phu.
- p.54 n°12 : le Hanoi Central Office Building, communément appelé Mélia.
- p.56 n°13 : des commerces proposant de l'équipement de la personne et de la maison se sont multipliés...
- p.57 n°14 et 15 : l'attractivité du quartier se confirme par l'émergence de centres commerciaux...
- p.59 n°16 : le complexe Daeha. La tour de gauche accueille des bureaux, le bâtiment blanc est un immeuble..
- p.59 n°17 : une vue du carrefour auprès duquel le complexe Daeha s'est implanté.
- p.59 n°18 : l'avenue Lieu Giai, percée dans les années 1990, dispose d'un large gabarit propice aux flux ...
- p.60 n°19 : l'ambassade de Suède.
- p.60 n°20 : une vue des logements dans l'enceinte de l'ambassade du Japon.
- p.60 n°21 : le *Hanoi international school* est un des nombreux établissements scolaires internationaux...
- p.61 n°22 : ce bâtiment en construction, situé à l'intersection des rues Lieu Giai et Doi Can, va accueillir...
- p.61 n°23 : des villas récentes, illustrant les tendances actuelles en matière d'architecture...
- p.62 n°24 : le contraste est étonnant dans ce KTT, situé près de l'avenue Lieu Giai...
- p.62 n°25 : des KTT de la cité Giang Vo se sont équipés d'annexes commerciales en rez-de-chaussée.
- p.62 n°26 : ces compartiments récents sont intéressants pour deux raisons...
- p.63 n°27 : une vue de la cité internationale Van Phuc.
- p.63 n°28 : les logements de la cité Van Phuc derrière leur enceinte.
- p.63 n°29 : une villa de la cité Van Phuc accueillant une ambassade.

CARTES

- p.18 n°1 : la situation du Viêt-nam en Asie du Sud-Est. Source : Bilan du Monde, 2002.
- p.18 n°2 : les villes principales du Viêt-nam. Auteur : MLCAM.
- p.33 n°3 : les infrastructures routières du Viêt-nam. Source : HERLAND M., 1999.
- p.43 n°4 : la province de Hanoi. Source : site de l'ambassade France au Viêt-nam.
- p.44 n°5 : le périmètre du centre-ville de Hanoi. Auteur : MLCAM.
- p.45 n°6 : les trois secteurs d'investigation. Auteur : MLCAM.

Bibliographie

I. Le tertiaire supérieur.

A. Livres, études et rapports.

BAILLY Antoine, « La localisation des activités de type tertiaire et développement spatial », in « Le secteur tertiaire en question », 1988, pp. 53-79.

BENSAHEL Liliane, « Introduction à l'économie de service », PUG, 1997, 119 pages.

BONAMY Joël, MAY Nicole (sous la dir.), « Services et mutations urbaines – questionnements et perspectives », Anthropos, 1994, 283 pages.

DALMASSO Etienne, « Les activités tertiaires – Leur rôle dans l'organisation de l'espace. Tome III Systèmes urbains et activités tertiaires », centre de documentation universitaire et société d'édition d'enseignement supérieur réunis, 1976, 161 pages.

MERENNE-SCHOUMAKER Bernadette, « La localisation des services », édition Nathan, 1996, 185 pages.

PHILIPPE Jean, LEO Pierre-Yves et BOULIANNE Louis-Marie (sous la dir.), « Services et métropoles – Formes urbaines et changement économique », l'Harmattan Villes et Entreprises, 1999, 301 pages.

B. Articles de revue.

CARREZ Jean-François, « Le développement des fonctions tertiaires supérieures internationales à Paris et dans les métropoles régionales », *la Documentation française*, mars 1991, 109 pages.

II. Le concept de métropole.

A. Livres, études et rapports.

AGENCES D'URBANISME DE GRENOBLE, LYON, SAINT-ETIENNE, « Les processus de métropolisation - synthèse bibliographique », collection du CERTU, 2001, 108 pages.

ASCHER François, « Métapolis ou l'avenir des villes », éditions Odile Jacob, 1995, 345 pages.

BRUYELLE Pierre (coord.), « Les très grandes concentrations urbaines », Paris : SEDES/HER, 2000, 318 pages.

ECOLE POLYTECHNIQUE FEDERALE DE LAUSANNE, « Développement durable, métropolisation et pollutions des ressources naturelles à Hô Chi Minh-ville, Viêt-nam », 1996, pp.11-60.

SASSEN Saskia, « La ville globale – New York – Londres - Tokyo », Descartes et Cie, 1996, 530 pages.

SPECTOR Thérèse, THEYS Jacques (sous la dir.), « Villes du XXIème siècle – Entre villes et métropoles : rupture ou continuité ? – Synthèse du colloque de La Rochelle 19-20-21 octobre 1998 », Collection du CERTU, 1998, 261 pages.

TROIN Jean-François, « Les métropoles des « Sud », Ellipses, 2000, 159 pages.

WACKERMANN Gabriel, « Très grandes villes et métropolisation », Paris : Ellipses Edition Marketing S.A., 2000, 223 pages.

B. Articles de revue.

BUISSON Marie-Andrée, ROUSIER Nicole, « L'internationalisation des villes : métropolisation et nouveaux rapports ville-région », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°2, 1998, pp.163-164.

LEROY Stéphane, « Sémantiques de la métropolisation », *Revue Géographique*, tome 29, n°1, 2000, pp. 78-86.

III. Economie, aménagement du territoire et urbanisme en Asie du Sud-Est.

A. Livres, études et rapports.

GOLDBLUM Charles, « L'Asie du Sud-Est », in Thierry Paquot (dir.), « Le monde des villes », Bruxelles, éditions Complexe, 1996, pp. 169-186.

GOLDBLUM Charles, « Les politiques incitatives dans le domaine de l'habitat en Asie du Sud-Est : les possibilités de transfert et d'adaptation de l'ingénierie d'expérimentation du Plan Construction et Architecture - Bangkok - Singapour - Hanoi - Hô Chi Minh-ville, état et perspectives de l'habitat en relation avec le développement urbain. Rapport final », Paris : Association pour la Recherche et le Développement en Urbanisme, 1994, pp. 81-114.

GOLDBLUM Charles, « Capitales de l'Asie du Sud-Est. Stratégies urbaines et politiques du logement », Groupement de Recherche sur l'Asie du Sud-Est (Architecture et Urbanisme), Centre de recherche de l'école d'architecture Paris-Villemin, 1985, 356 pages.

B. Articles de revue.

CHEVALLIER Agnès, « Emergence, mondialisation et échanges internationaux », *Revue Française de Géoeconomie*, n°6, été 1998, pp. 53 - 67.

CORNET Odile, « Asie, ces pays émergents à l'aube d'une reprise », *MOCI*, n°1538, 21 mars 2002, pp.14-22.

DORLEANS Bernard, « Cinq villes d'Asie où l'immobilier explose », *MOCI*, n°1191-1192-1193, 27 juillet au 16 août 1995, pp. 27-29.

FORBES Dean, HAMNETT Stephen, « Pacific-Asian cities : challenges and prospects », *Built Environment*, vol. 27, n°2, 2001, pp. 64-155.

TERSEN, « L'investissement direct étranger dans les pays d'Asie de l'Est », *Notes bleues de Bercy*, n°55, 16-31 janvier 1995.

URBAN STUDIES, « Globalising Asian Cities », vol.37, n°12, nov. 2000, pp.214-239.

IV. Economie, aménagement du territoire et urbanisme du Viêt-nam.

A. Livres, études et rapports.

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE FRANÇAISE AU VIETNAM, « Investissements Directs Etrangers et Commerce Extérieur au Vietnam, besoins, perspectives et réformes », Dr. Le Dang Doanh, présentation du 21 février 2002.

FIRST VIETNAM URBAN FORUM, "Some issues on urban planning and investment in Vietnam - contribution of Ministry of Planning and Investment", MOC, WB, ADB, UNDP, SDC, Hanoi 21st may 2001.

HERLAND Michel, « Le Viêt-nam en mutation », Les Etudes de la Documentation française, 1999, 155 pages.

LAVIGNE Marie, « Economie du Viêt-nam : réforme, ouverture et développement », L'Harmattan collection Pays de l'Est, 1999, 189 pages.

PAULMIER Thierry, SACHWALD Frédérique, « Quelle politique d'innovation pour le Vietnam ? », Ministère des Affaires Etrangères, Missions des appuis financiers et des études économiques DCT/F, Forum Franco-Vietnamien, 20-21 mars 2002, 73 p.

POUILLIEUTE Antoine (Ambassadeur de France en République Socialiste du Viêt-nam), « L'Etat et l'environnement des entreprises : la recherche de compétitivité », 3^{ème} Forum franco-vietnamien, 20-21 mars 2002.

WEISSBERG Daniel, « Hanoi et Hô Chi Minh Ville (Saïgon), double métropolisation et développement », in Guy Jalabert (dir.), « Portraits de grandes villes : société, pouvoirs, territoires », Toulouse : Presses universitaires du Mirail, 2001, pp. 263 – 280.

B. Articles de revue.

MISSION ECONOMIQUE A HANOI, « Viêt-nam », MOCI, n°1530, 24 au 30 janvier 2002, pp.262-264.

SHANNON Kelly, « A tale of two cities : Hanoi and Hô Chi Minh City », Archis (NLD), n°1, janvier 2000, pp. 36-53.

THANH LIEM Lam, « Bilan de dix années du « renouveau » économique au Viêt-nam », Acta Geographica, n°106, 1996, pp.37-55.

WEISSBERG Daniel, « Réformes économiques, investissement étranger et mutations du territoire au Viêt-nam », Annales de géographie, Armand Colin, n°605, 1999, pp. 67 – 85.

V. La métropolisation de Hanoi.

A. Livres, études et rapports.

DECOSTER François, KLOUCHE Djamel, « Hanoi », collection Portrait de ville, Institut français d'architecture, Paris, 1997, 58 pages.

DECOSTER François, « Hanoi : fragments de mutation, rapport de mission 14 juillet – 14 octobre 1994 », Paris Dynamique Urbaine, 1995, 333 pages.

DECOSTER François, LEMAIRE Frédérique, « Hanoi : planification et internationalisation », mémoire de DESS sous la direction de Christiane BLANCOT, IEP Paris cycle supérieur de spécialisation en Aménagement et Urbanisme, 1993-1994, 119 pages.

MASSOLS Audrey, PINSON Gilles, « Le centre de Hanoi, changements d'usages et mutations des formes urbaines », mémoire de DESS sous la direction de Christiane BLANCOT, IEP Paris, cycle supérieur de spécialisation en Aménagement, Urbanisme et Développement local, 1993 – 1994, 64 pages.

NGUYEN Laurence, « Esquisse de la politique de modernisation et de développement urbain à Hanoi et à Hô Chi Minh-ville (1986-1996) », thèse de doctorat sous la direction de Charles GOLDBLUM, IFU-Paris 8, 1998, 2 tomes, 563 pages.

PANDOLFI Laurent, « Une terre sans prix, réforme foncière et urbanisation au Viêt-nam. Hanoi, 1986-2000 », thèse de doctorat sous la direction de Charles GOLDBLUM, laboratoire des Théories des Mutations Urbaines, Université Paris 8 – IFU, 2001, 567 p.

SCHENK Hans, « Hanoi », in « Métropoles en mouvement », Atelier International IUED / PUCA / CRNS programme ville, 2-4 décembre 1998, 19 pages.

UMR « REGARDS » (CNRS-IRD), CIRAD, LABORATOIRE D'ETUDE DES TRANSFERTS EN HYDROLOGIE ET ENVIRONNEMENT (CNRS), INSTITUT DES METIERS DE LA VILLE, « Regards sur le Périurbain de Hanoi, contribution à l'exposition Hanoi, le cycle des métamorphoses », 2002, 25 pages.

B. Articles de revue.

DECOSTER François, KLOUCHE Djamel, « Hanoi, le chantier d'une métropole », Diagonal, n°114, 1995, pp. 31 – 35.

ETTEINGER Bernard, « Un nouveau schéma directeur pour Hanoi : le dragon prépare son envol », Les cahiers de l'IAURIF, n° 104 – 105, 1993, pp. 123 – 137.

POUYLLAU Michel, « Structures urbaines et modèle territorial de Hanoi », Mappemonde (FRA), n°52, décembre, 1998, pp. 30 – 34.

VI. La préservation du patrimoine bâti de Hanoi.

A. Livres, études et rapports.

KOPERDRAAT Anne, « Hanoi's colonial villas in transition, functional change and the impacts on villa residents », Department of Human Geography, Faculty of Environmental Studies, University of Amsterdam, 1998, 167 pages.

MINISTERE DE LA CONSTRUCTION, INSTITUT DE RECHERCHE EN ARCHITECTURE, « Conservation du patrimoine architectural et paysager de Hanoi », éditions de la Construction, 1999, 51 pages.

MOURAREAU Olivier, « Quelles stratégies pour la préservation du quartier français de Hanoi, Vietnam ? », mémoire de DESS urbanisme, aménagement, développement, sous la direction de Charles GOLDBLUM, 1996, 150 pages.

PARENTEAU René, CHAMPAGNE Luc, « La conservation des quartiers historiques en Indochine », Karthala – Agence de la francophonie (ACCT), 1997, 222 pages.

PARENTEAU René, « Les impacts de la restauration dans le quartier colonial français de Hanoi », Institut d'urbanisme, Université de Montréal, 1994, 87 pages.

B. Articles de revue.

LES CAHIERS DE L'ANAH, « Hanoi, entre patrimoine et dynamisme économique », n° 98, 2001, pp.5 - 8.

NGUYEN Laurence, « La question du patrimoine dans le renouveau vietnamien, la confrontation de Hanoi et d'Hô Chi Minh-ville », *Les annales de la Recherche Urbaine*, n° 72, 1996, pp.88 - 97.

NGUYEN Laurence, « Les architectes en chef de Hanoi et de Hô Chi Minh-ville entre autorité et marché », *Les annales de la Recherche Urbaine*, n° 88, ?, pp. 58 - 61.

WATKINS Paul, "Hanoi under threat", *Architectural revue* (GBR), n°1166, avril 1994, pp. 70-74.

VII. Les évolutions de l'urbanisme et de l'architecture de Hanoi.

A. Livres, études et rapports.

CLEMENT P., LANCRET N., "Hanoi, le cycle des métamorphoses", éditions Recherche, 2001, 351 pages.

PAPIN Philippe, « Histoire de Hanoi », Fayard, 2001, 404 pages.

B. Articles de revue.

PEDELAHORE DE LODDIS Christian, « Les éléments constitutifs de la ville de Hanoi (XIX, XX^{ème} siècle) », *Etudes Vietnamiennes*, n°12 (82), 1986, pp.92-140.

VIII. Les projets d'aménagement urbain de Hanoi.

A. Livres, études et rapports.

ATELIERS DE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE EN ASIE DU SUD-EST (les), Paris, « Extension (I') à l'ouest du lac Tâi : un nouveau centre pour Hanoi », 1997, 40 pages.

EPAD (Cergy-Pontoise), « Un nouveau centre pour Hanoi : l'extension à l'ouest du lac Tâi, Hanoi 1997 1^{ère} session 10 juillet – 7 août », Les ateliers d'été de Cergy-Pontoise, Les ateliers de la maîtrise d'œuvre urbaine en Asie du Sud-Est, 1997, 40 pages.

ETTEINGER Bernard, LAVOREL Hélène, « Hanoi : le secteur sud du lac Tâi, un projet majeur. Rapport de mission (14 au 28 mai 1993) », IAURIF, 1993, 63 pages.

REGION ILE-DE-FRANCE, COMITE POPULAIRE, VILLES NOUVELLES DE FRANCE, « Projet de ville nouvelle de Hanoi : Hanoi New Town. Etude de pré-faisabilité. Rapport final », 2000, 73 pages.

B. Articles de revue.

ETTEINGER Bernard, « Hanoi : le lac Tây, passé et futur, quelle harmonie ? », *Urbanisme*, janvier/février 1995, n°280, pp. 22 à 25.

IX. La question foncière.

A. Articles de revue.

PANDOLFI Laurent, « Prix fonciers au Viêt-nam : les paradoxes du socialisme de marché », *Etudes foncières*, sept-octobre 2001, n°93, pp. 38-41.

X. Statistiques générales sur le Viêt-nam.

GENERAL STATISTICAL OFFICE, "Statistical Yearbook 2000", Socialist Republic of Vietnam, statistical publishing house, 2001, 599 pages.

XI. Sources d'informations pour l'étude de terrain.

HANOI CITY PEOPLE'S COMMITTEE, "Potentials and opportunities for foreign investment", 1998, 132 pages.

BUU DIEN HANOI, «Yellow pages & white pages telephone directory , 2001»,2001, 267 pages.

VIETNAM CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY, INFORMATION DEVELOPMENT COMPANY, "Viêt-nam Business Directory, 2002", 2002, 728 pages.

XII. Divers articles de revue.

« In from the cold », *Vietnam Economic Times*, mars 2002, p.16.

"A quoi servent les investissements étrangers ?", *Alternatives Economiques*, n°195, septembre 2001, p. 55.

PASSICOUSSET Laurent, « Rue de la Soie chacun tisse sa toile », *Croissance*, n°418, juillet-août 1998, pp.12-15.

BILAN DU MONDE Editions 2002, 216 pages.

XIII. Sites internet.

www.dree.org/vietnam

www.ambafrance-vn.org/coop_dec/vnhanoi.htm

www.imf.org

ANNEXES

Cartes

p.67 : Une concentration des ATS à capitaux étrangers dans le « quartier français ».

- Carte I : Un regroupement de complexes immobiliers de prestige à capitaux étrangers dans le centre-ville.
- Carte II : Une concentration des activités tertiaires supérieures à capitaux étrangers dans le centre-ville de Hanoi.
- Carte III, IV et V : Une diversité de fonctions tertiaires présentes dans le centre-ville de Hanoi.
- Carte VI : Une fonction touristique affirmée.
- Carte VII : Des équipements variés.

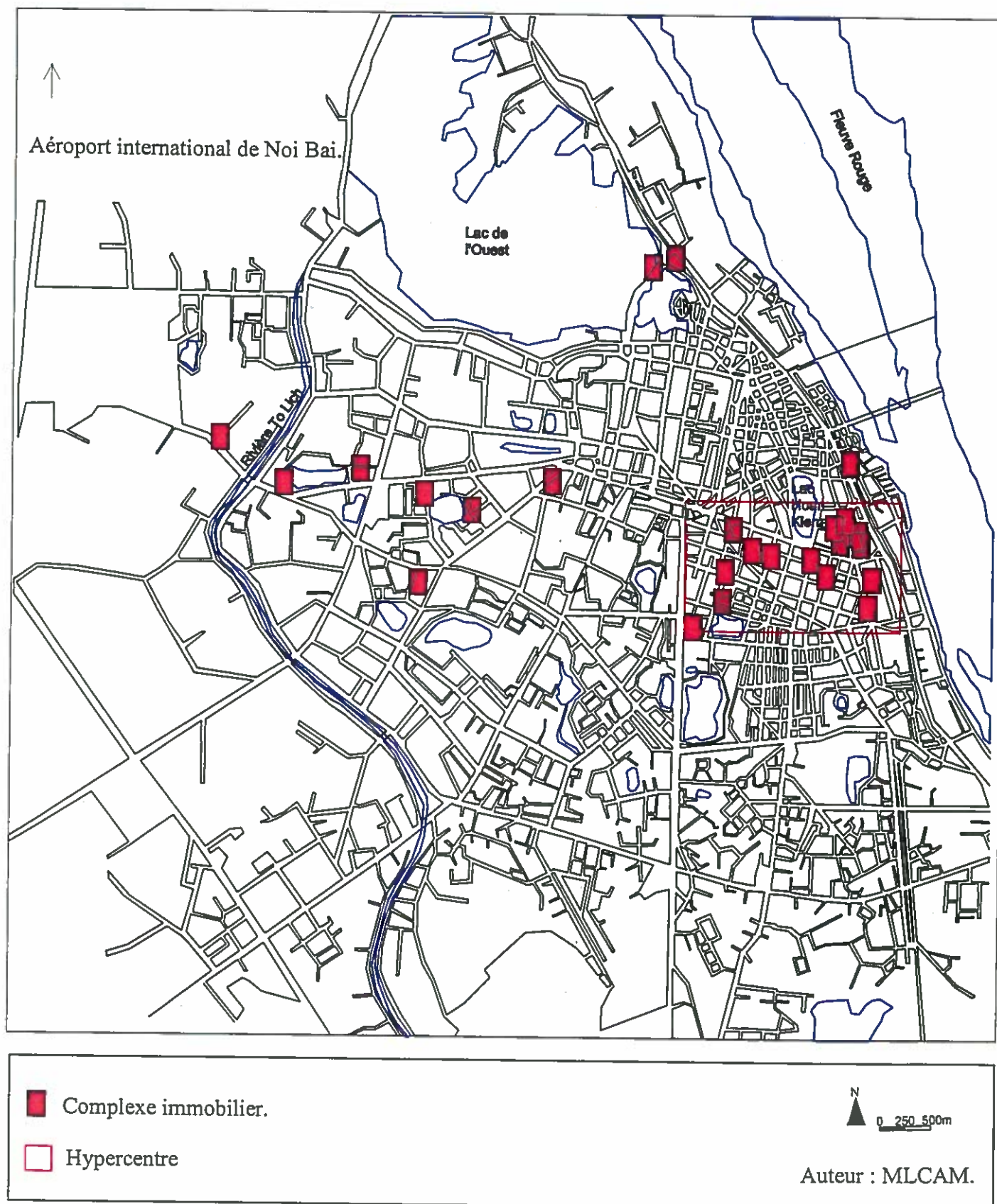
p.69 : Une logique de localisation différente selon l'origine des capitaux.

- Carte VIII : Une logique de localisation différente selon l'origine des capitaux.
- Carte IX : ...qui ne s'applique pas aux secteurs de l'hôtellerie et de l'informatique.

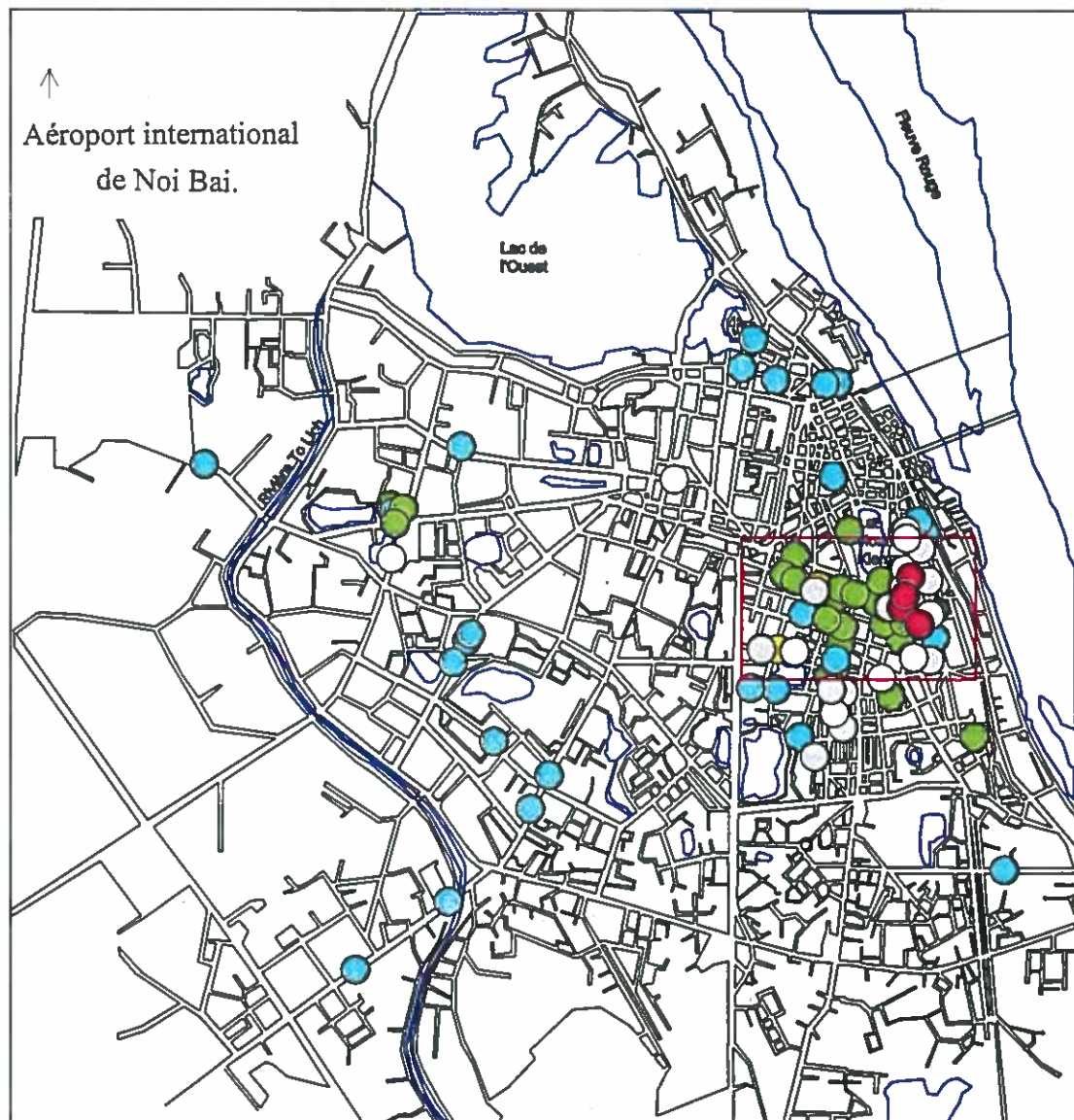
p.69 : Une spécialisation des secteurs de la ville liée aux tendances de localisation.

- Carte X : Le lac Tay et le lac Truc Bach : une fonction « tourisme » et « résidence » prédominante.
- Carte XI : Le nord de l'arrondissement de Hai Ba Trung : des appartements de haut standing près des lacs.
- Carte XII et XIII : le nord de l'arrondissement de Hai Ba Trung : des activités tertiaires à capitaux vietnamiens.
- Carte XIV : le sud de l'arrondissement Dong Da : une diversité d'activités tertiaires liées aux grands ensembles d'habitat collectif.
- Carte XV : le sud de l'arrondissement Dong Da : un bon niveau d'équipements lié à la densité de population.
- Carte XVI et XVII : le triangle Kim Ma – Nguyen Chi Thanh et Giang Vo : la montée en puissance d'un centre secondaire.
- Carte XVIII : la rue Lang Hà : l'émergence d'un centre d'activités spécialisé.

Carte I : Un regroupement de complexes immobiliers de prestige à capitaux étrangers dans le centre-ville.



Carte II : Une concentration des activités tertiaires supérieures à capitaux étrangers dans le centre-ville de Hanoi.



● Comptabilité.

● Assurances.

Cabinets d'avocat.

○ A capitaux étrangers.

○ A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.

Banques

● A capitaux étrangers.

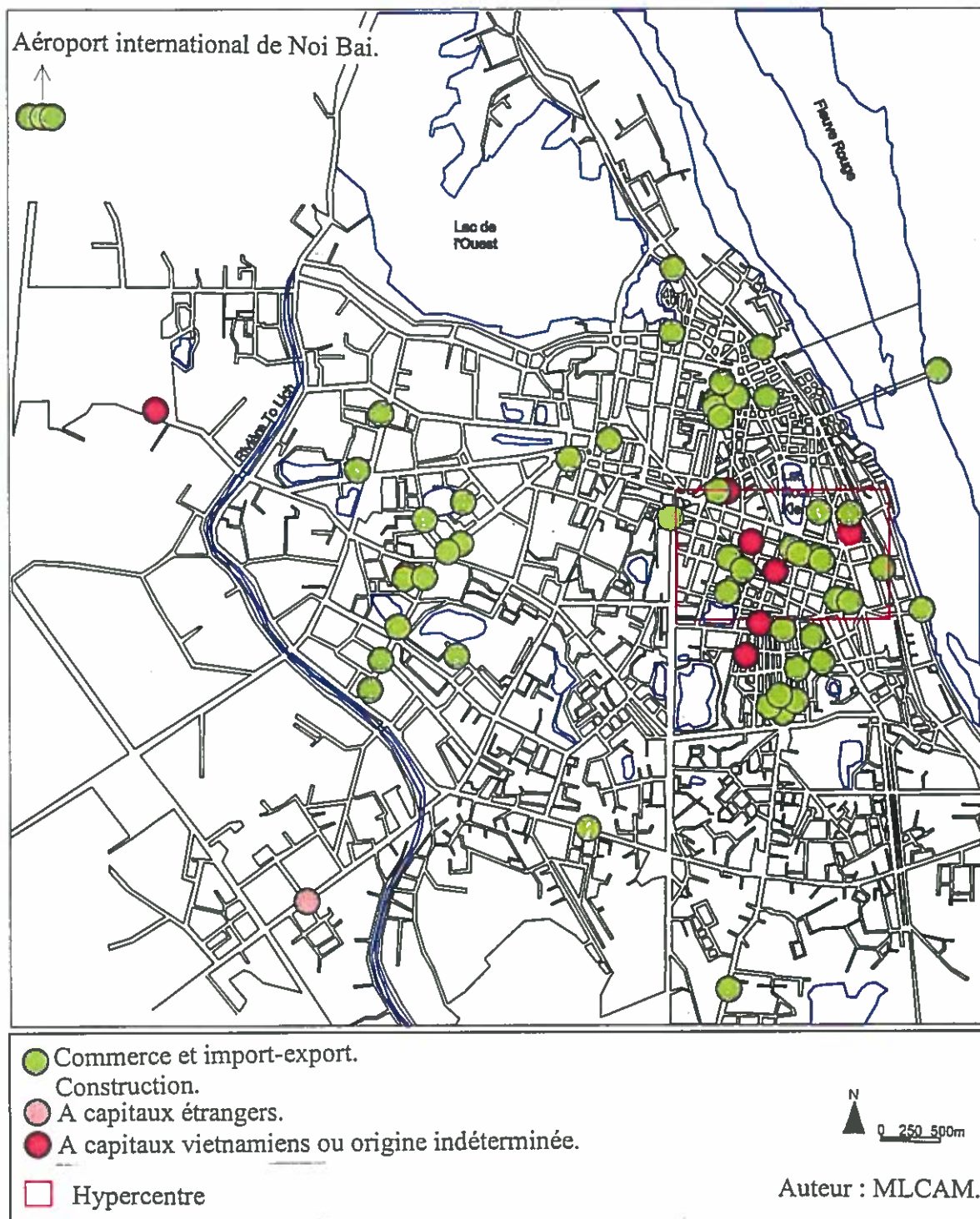
● A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.

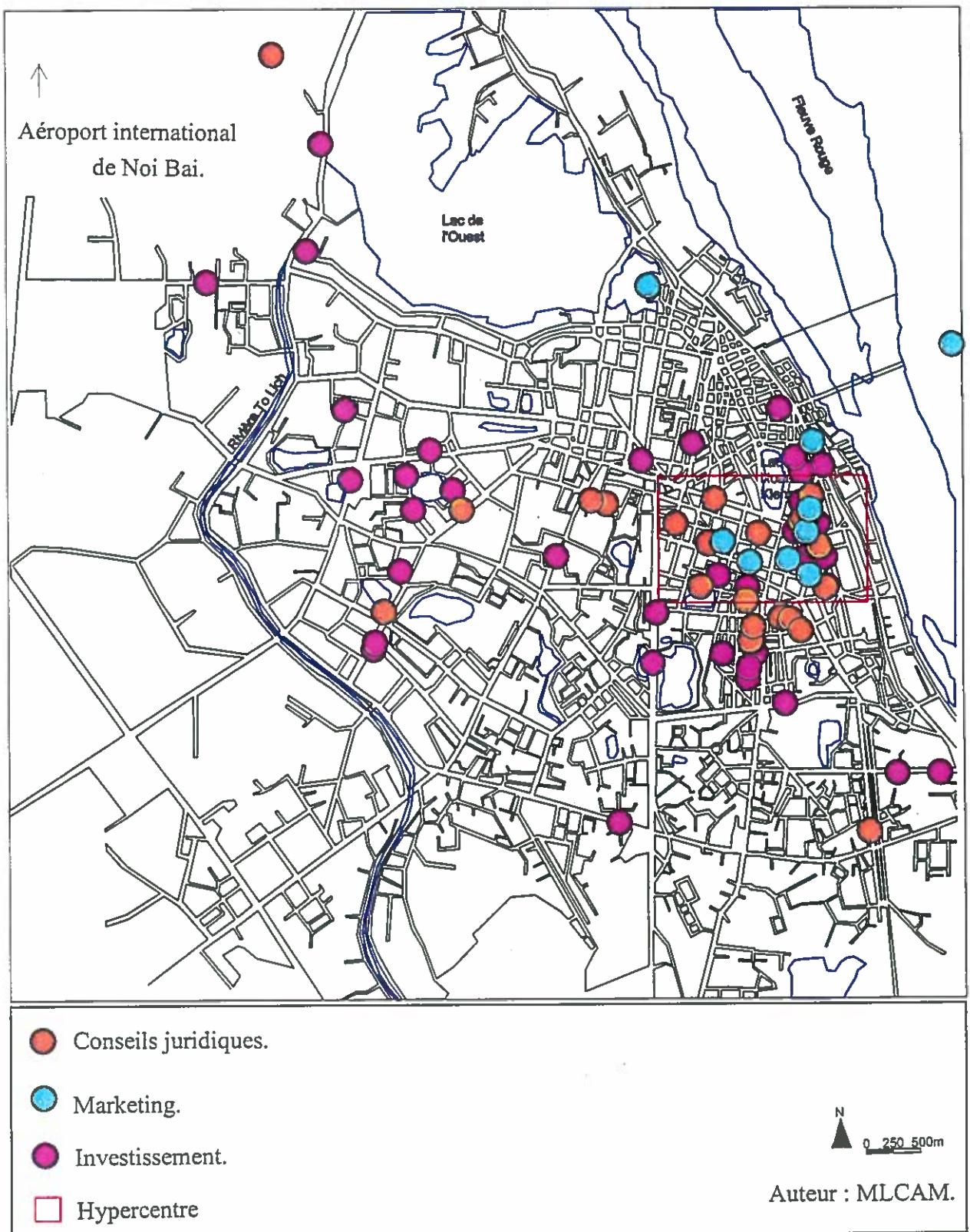
□ Hypercentre

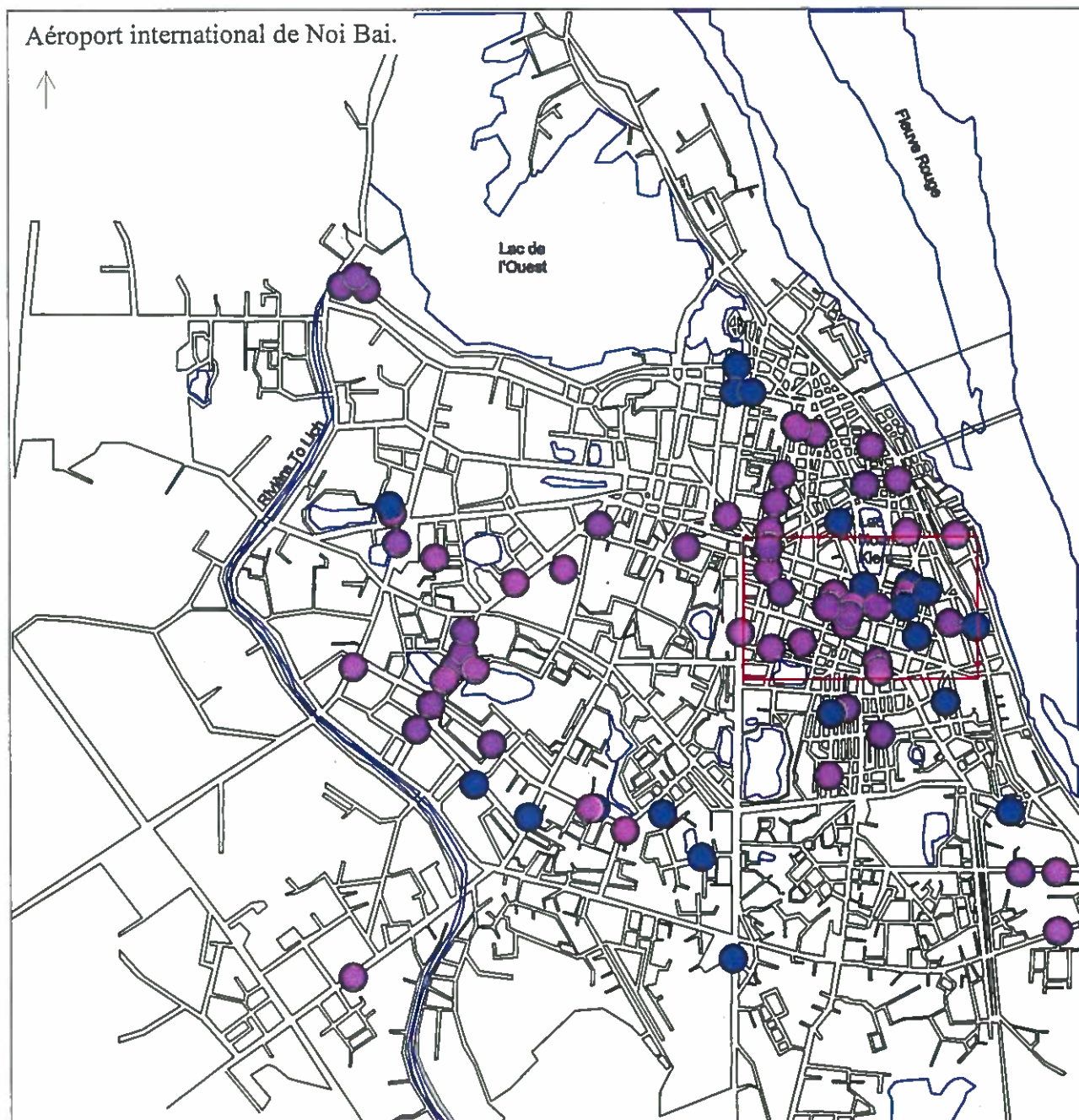


Auteur : MLCAM.

Carte III, IV et V : Une diversité de fonctions tertiaires présentes dans le centre-ville de Hanoi.





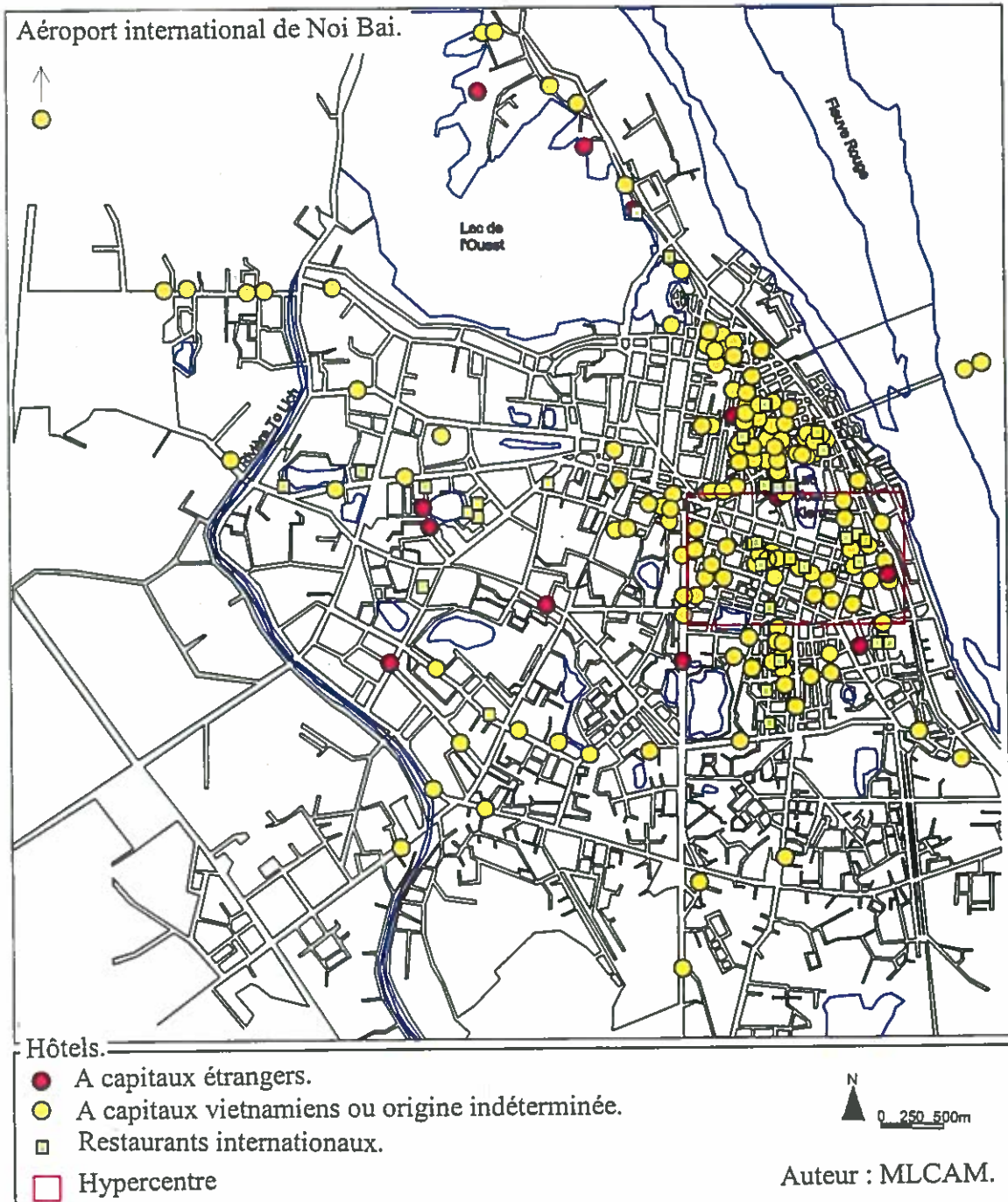


- Informatique.
- A capitaux étrangers.
- A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.
- Finances.
- Hypercentre

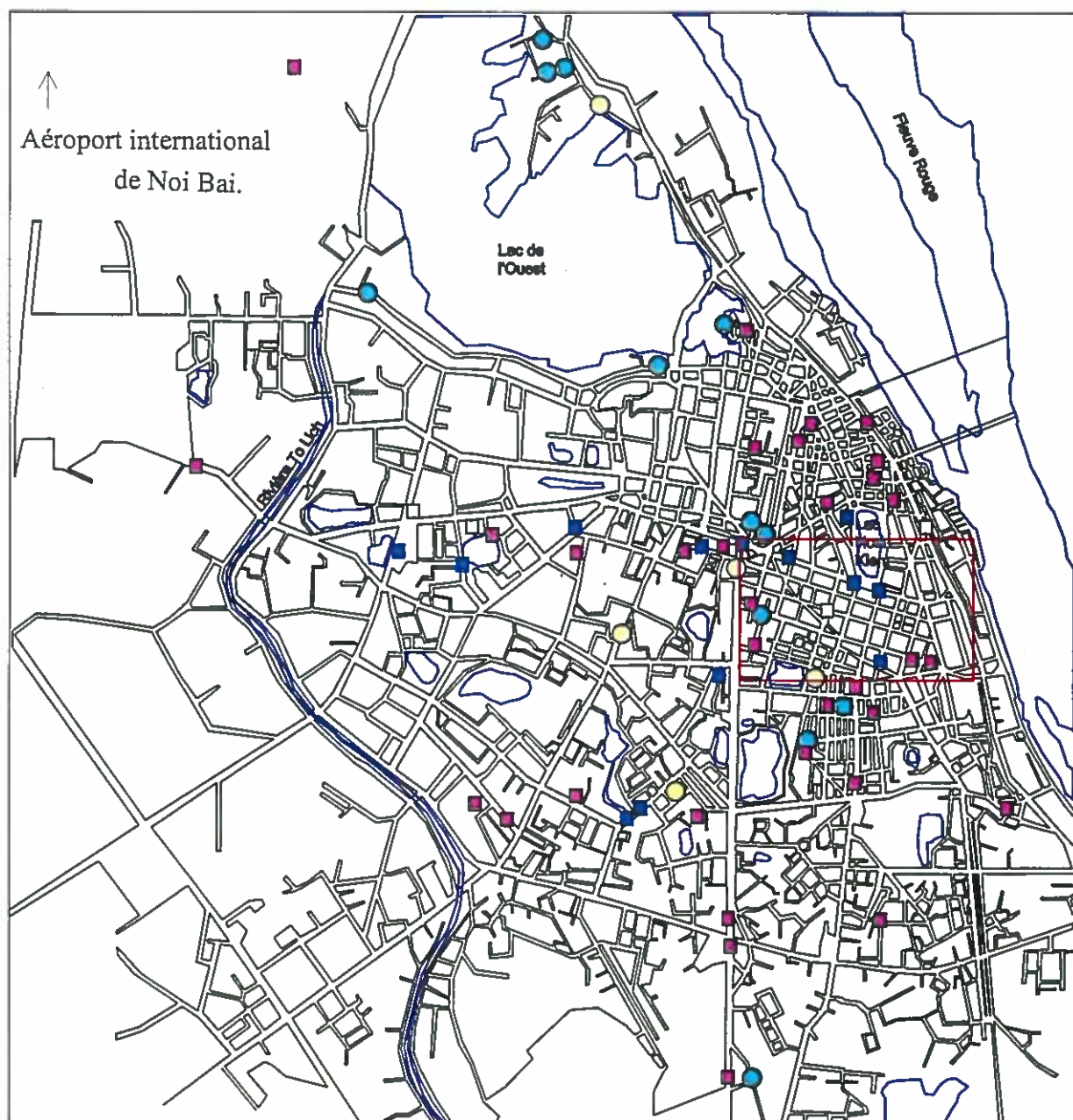
N
0 250 500m

Auteur : MLCAM.

Carte VI : Une fonction touristique affirmée.



Carte VII : Des équipements variés.

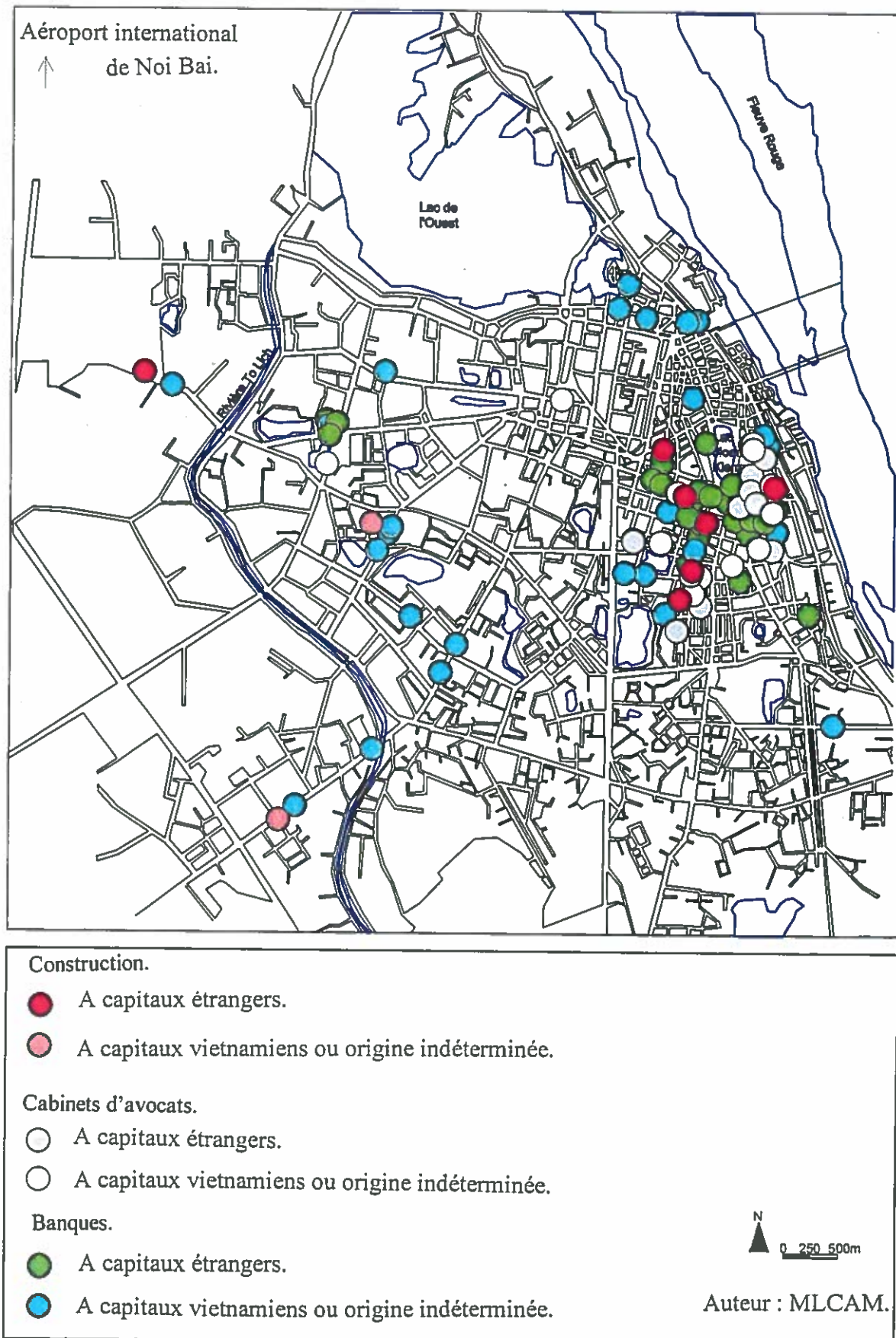


- Cliniques.
- Centres commerciaux et supermarchés.
- Parcs de stationnement.
- Appartements de haut standing.
- A capitaux étrangers.
- A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.
- Hypercentre

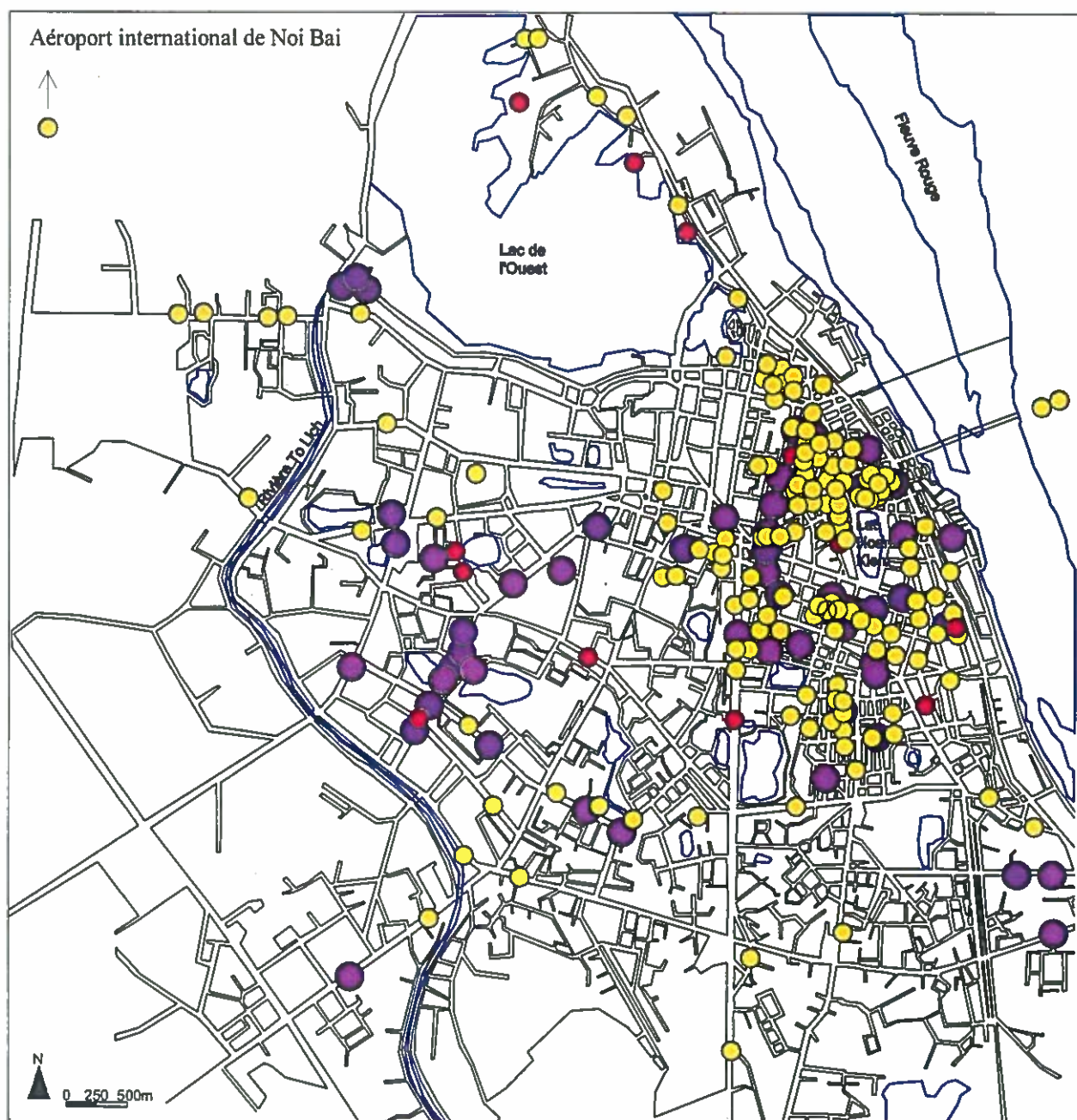


Auteur : MLCAM.

Carte VIII : Une logique de localisation différente selon l'origine des capitaux.



Carte IX : qui ne s'applique pas aux secteurs de l'hôtellerie et de l'informatique.



Informatique.

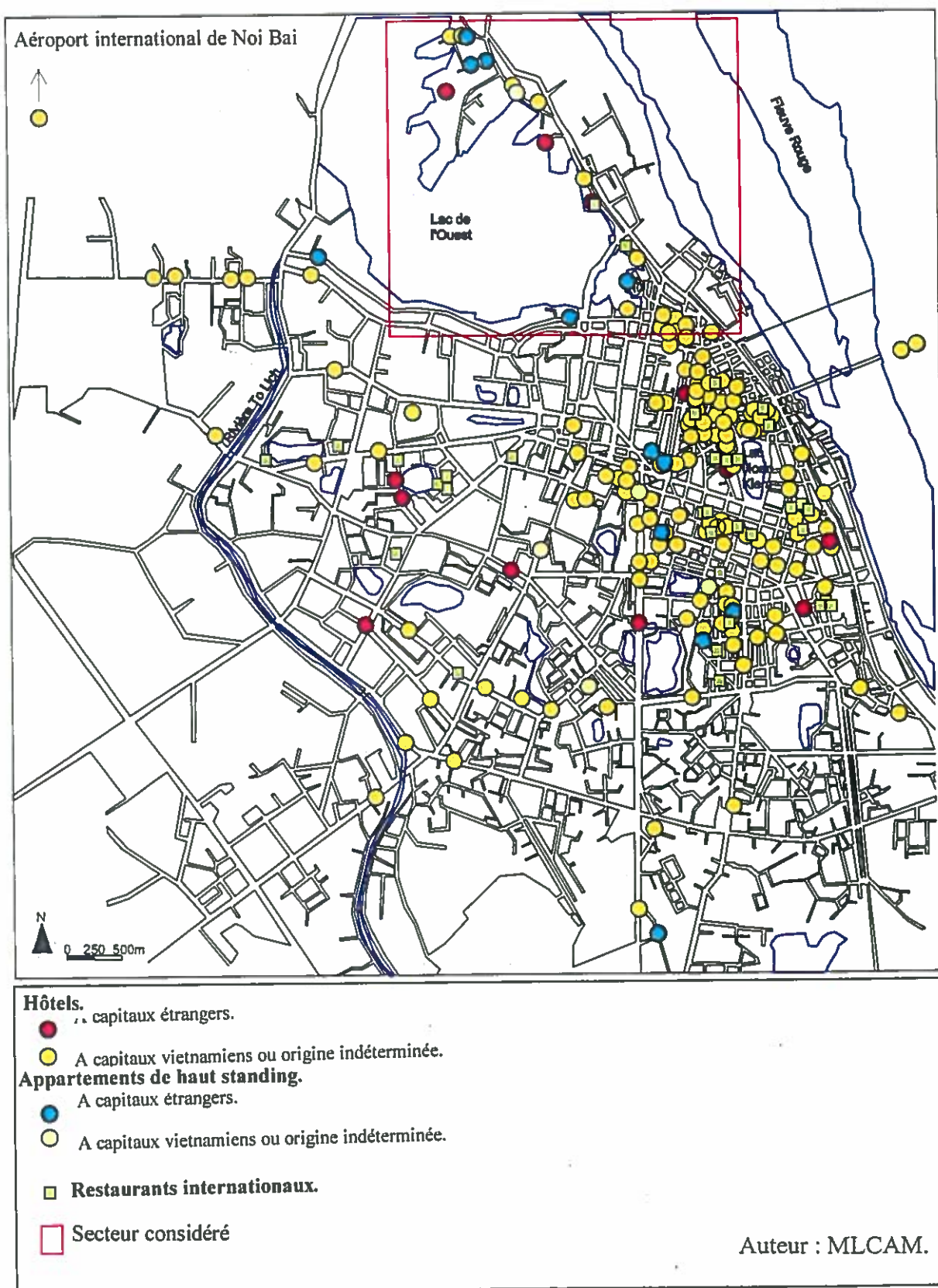
- A capitaux étrangers.
- A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.

Hôtels.

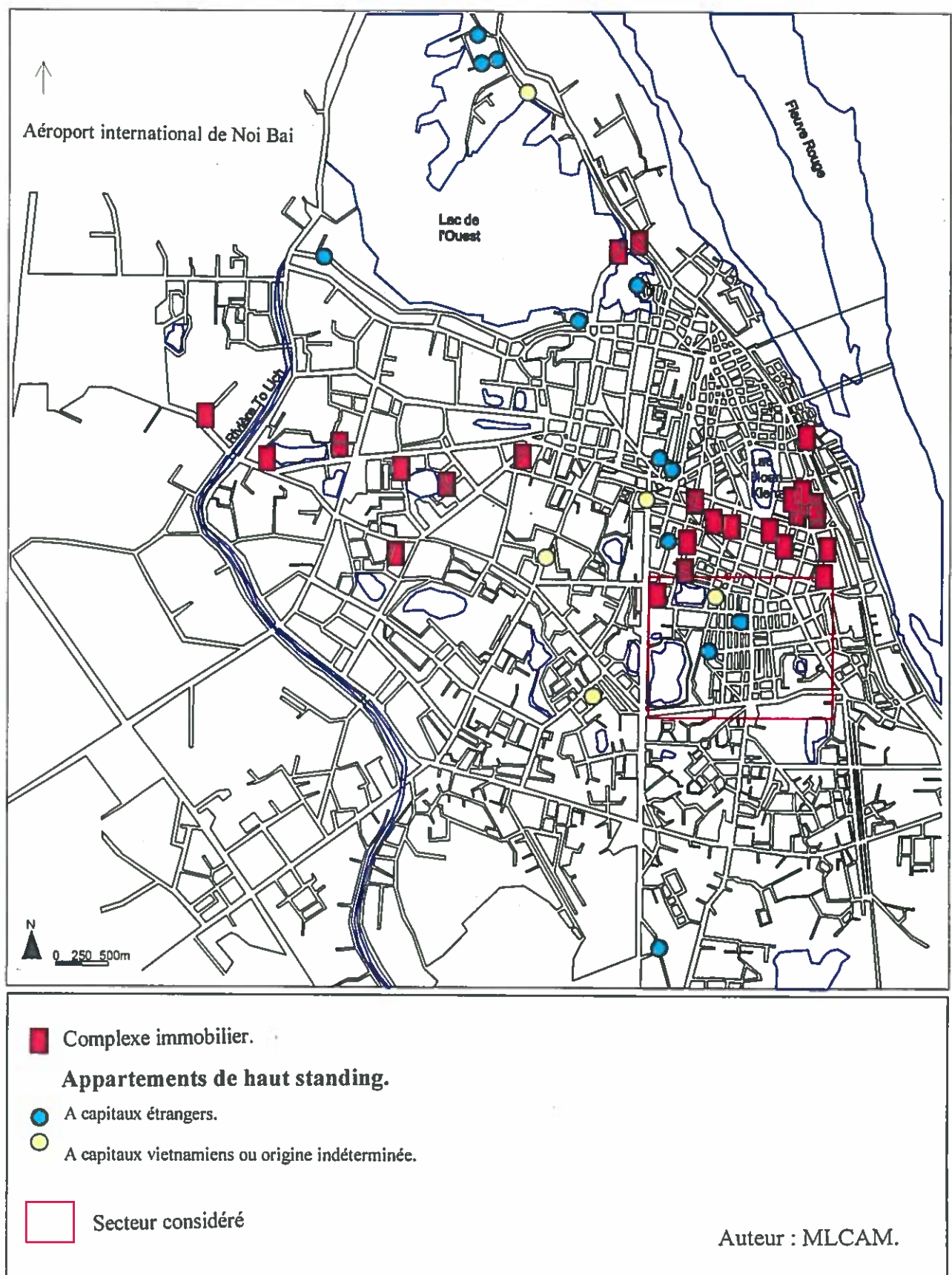
- A capitaux étrangers.
- A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.

Auteur : MLCAM.

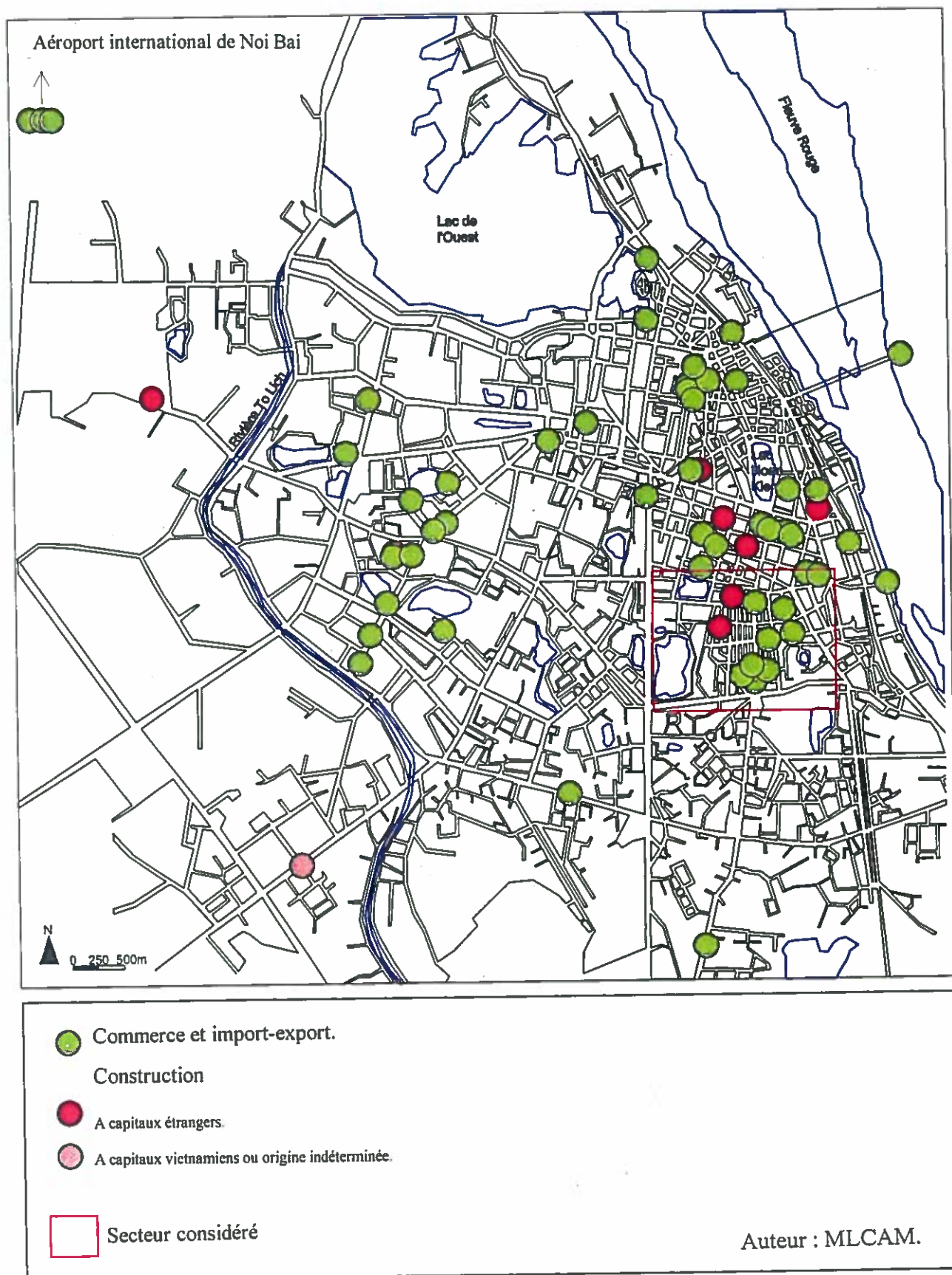
Carte X : Le lac Tay et le lac Truc Bach : une fonction « tourisme » et « résidence » prédominante.

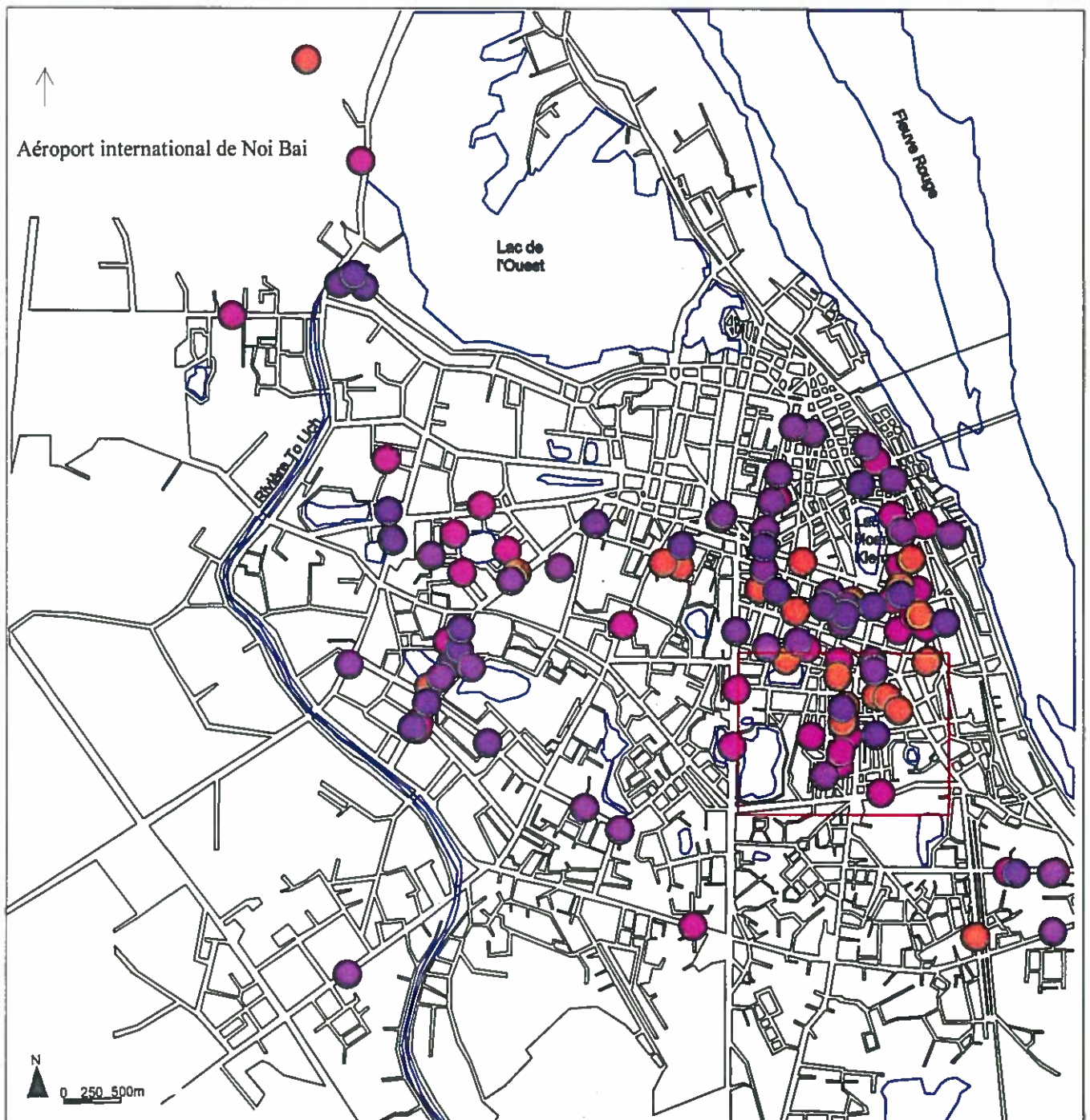


Carte XI : Le nord de l'arrondissement de Hai Ba Trung : des appartements de haut standing près des lacs.



Carte XII et XIII : le nord de l'arrondissement de Hai Ba Trung : des activités tertiaires à capitaux vietnamiens.



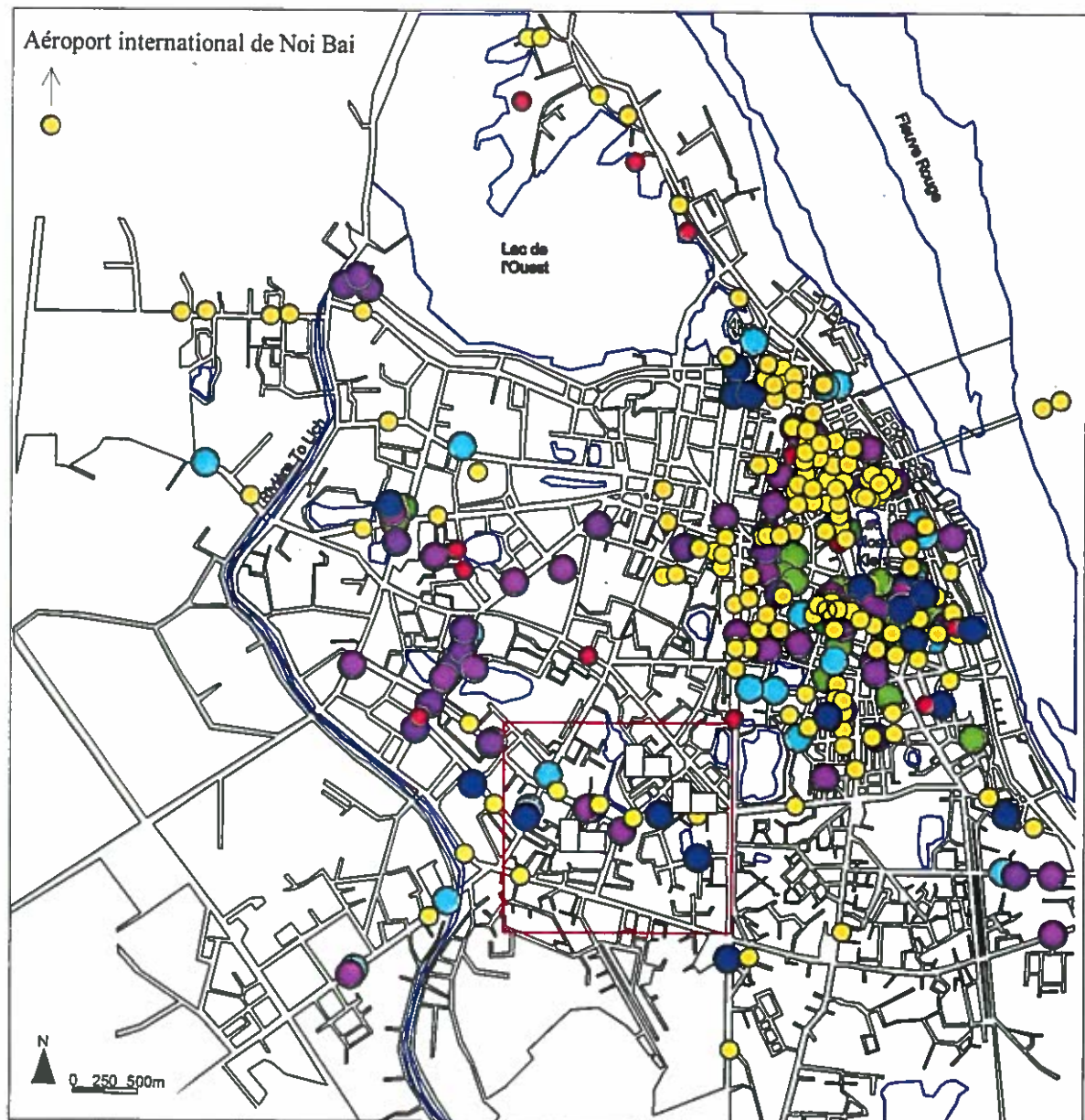


- Conseils juridiques
- Investissements Informatique.
- A capitaux étrangers.
- A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.

Secteur considéré

Auteur : MLCAM.

Carte XIV : le sud de l'arrondissement Dong Da : une diversité d'activités tertiaires liées aux grands ensembles d'habitat collectif.



● Finances

Informatique.

● A capitaux étrangers.

● A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.

Banques.

● A capitaux étrangers.

● A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.

Hôtels.

● A capitaux étrangers.

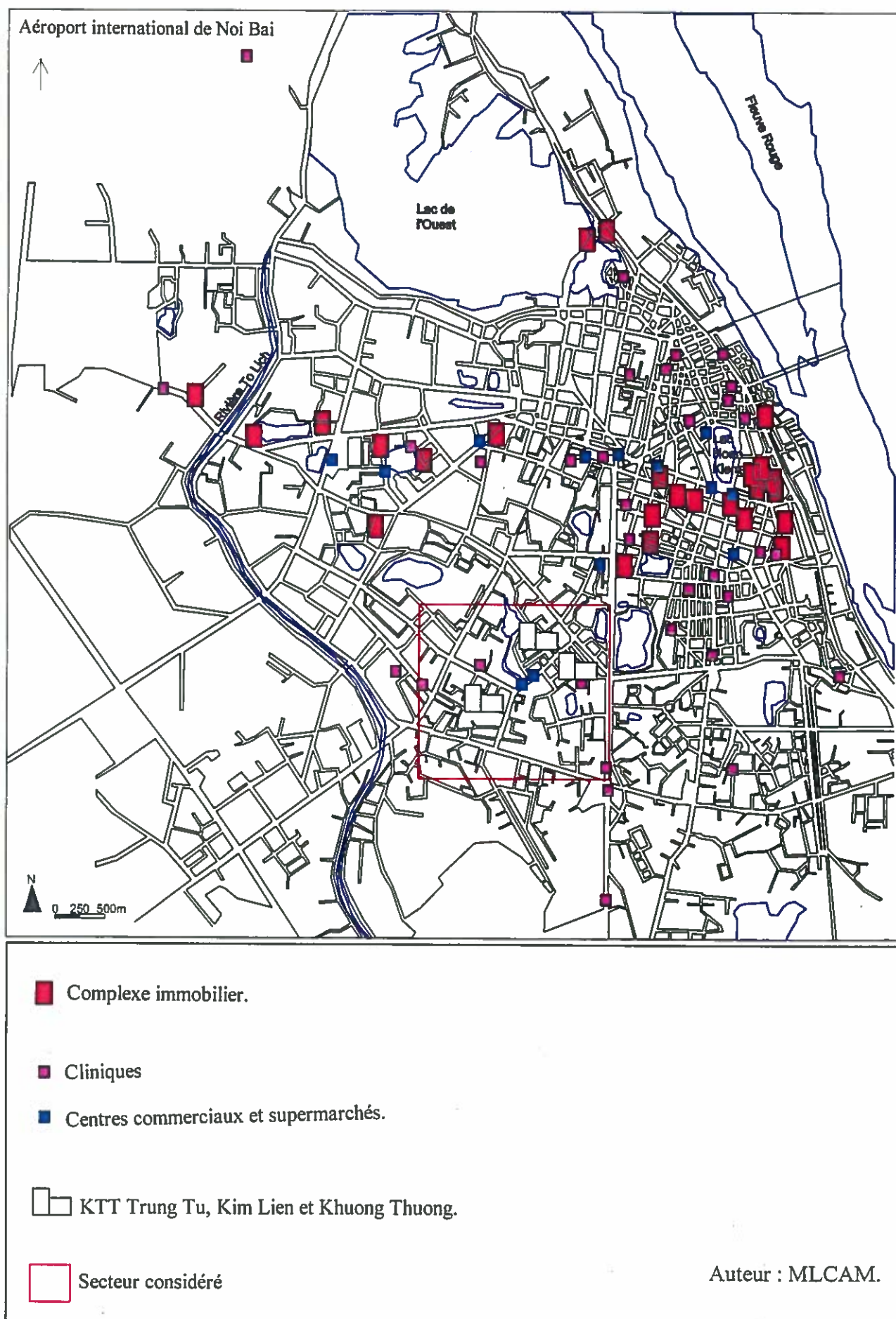
● A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.

□ KTT Trung Tu Kim Lien Khuong Thuong

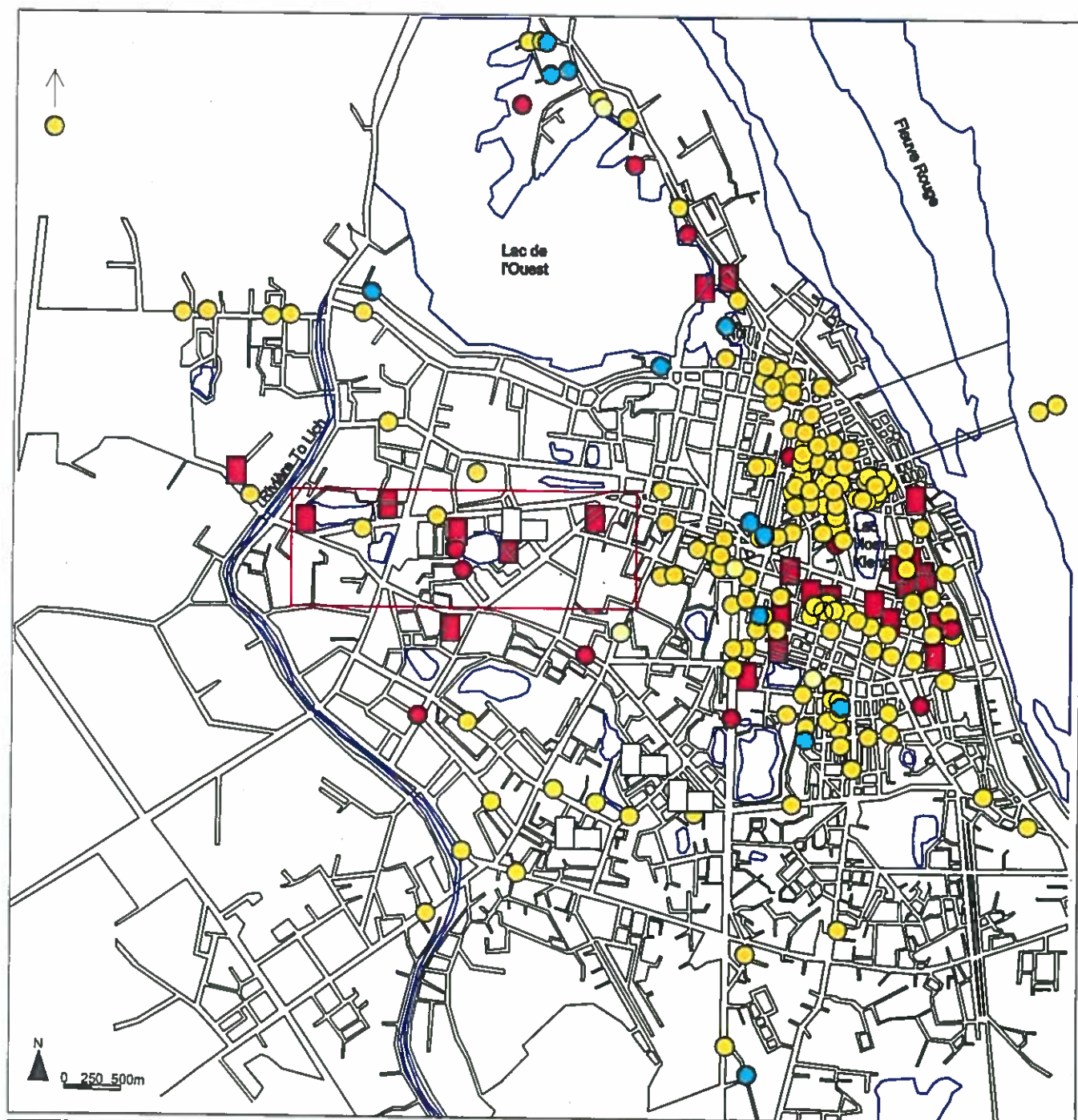
□ Secteur considéré

Auteur : MLCAM.

Carte XV : le sud de l'arrondissement Dong Da : un bon niveau d'équipements lié à la densité de population.



Carte XVI et XVII : le triangle Kim Ma – Nguyen Chi Thanh et Giang Vo : la montée en puissance d'un centre secondaire.



Complexe immobilier.

Hôtels.



A capitaux étrangers.



A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.

Appartements de haut standing.



A capitaux étrangers.



A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.

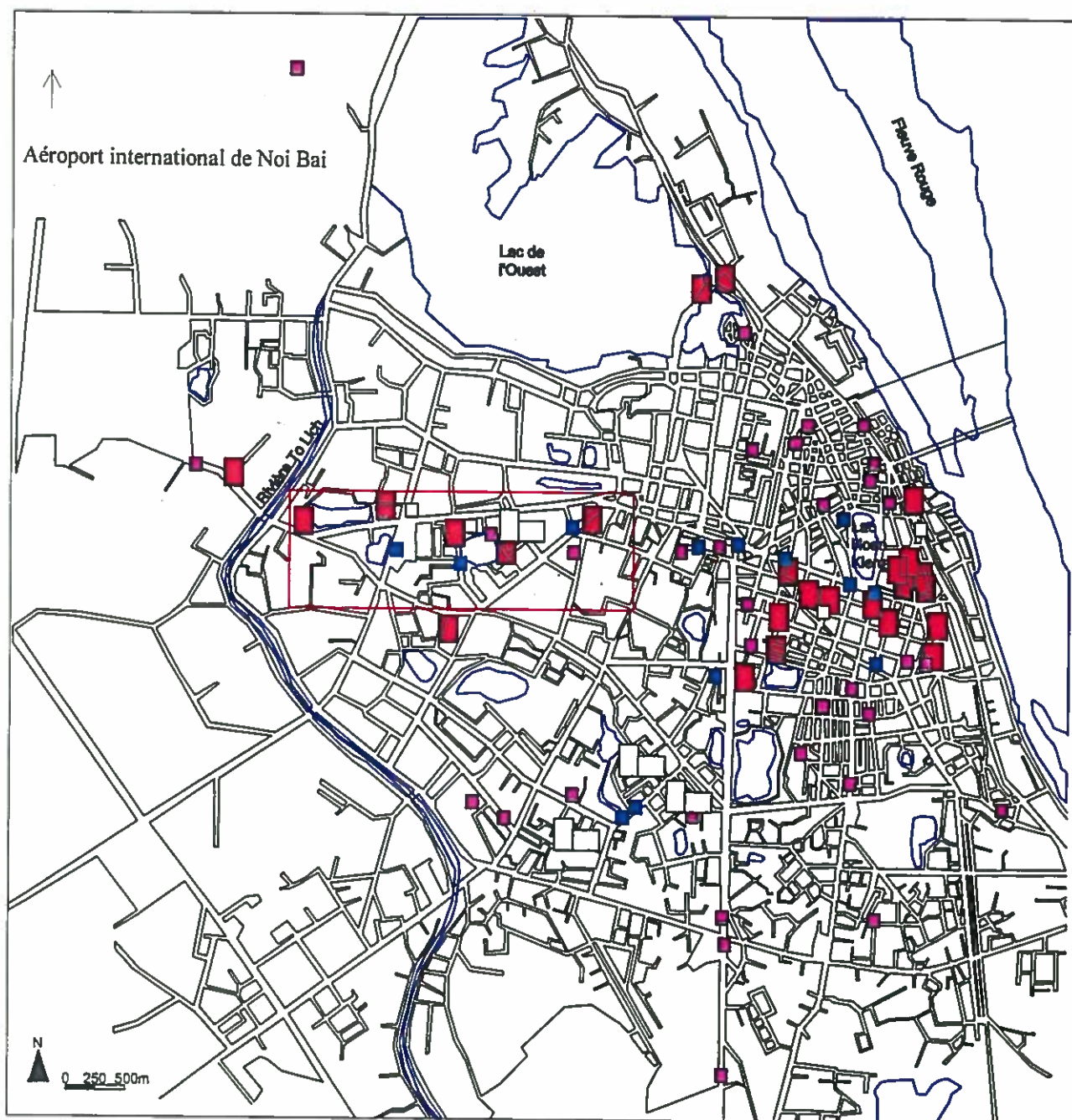


KTT Giang Vo



Secteur considéré

Auteur : MLCAM.



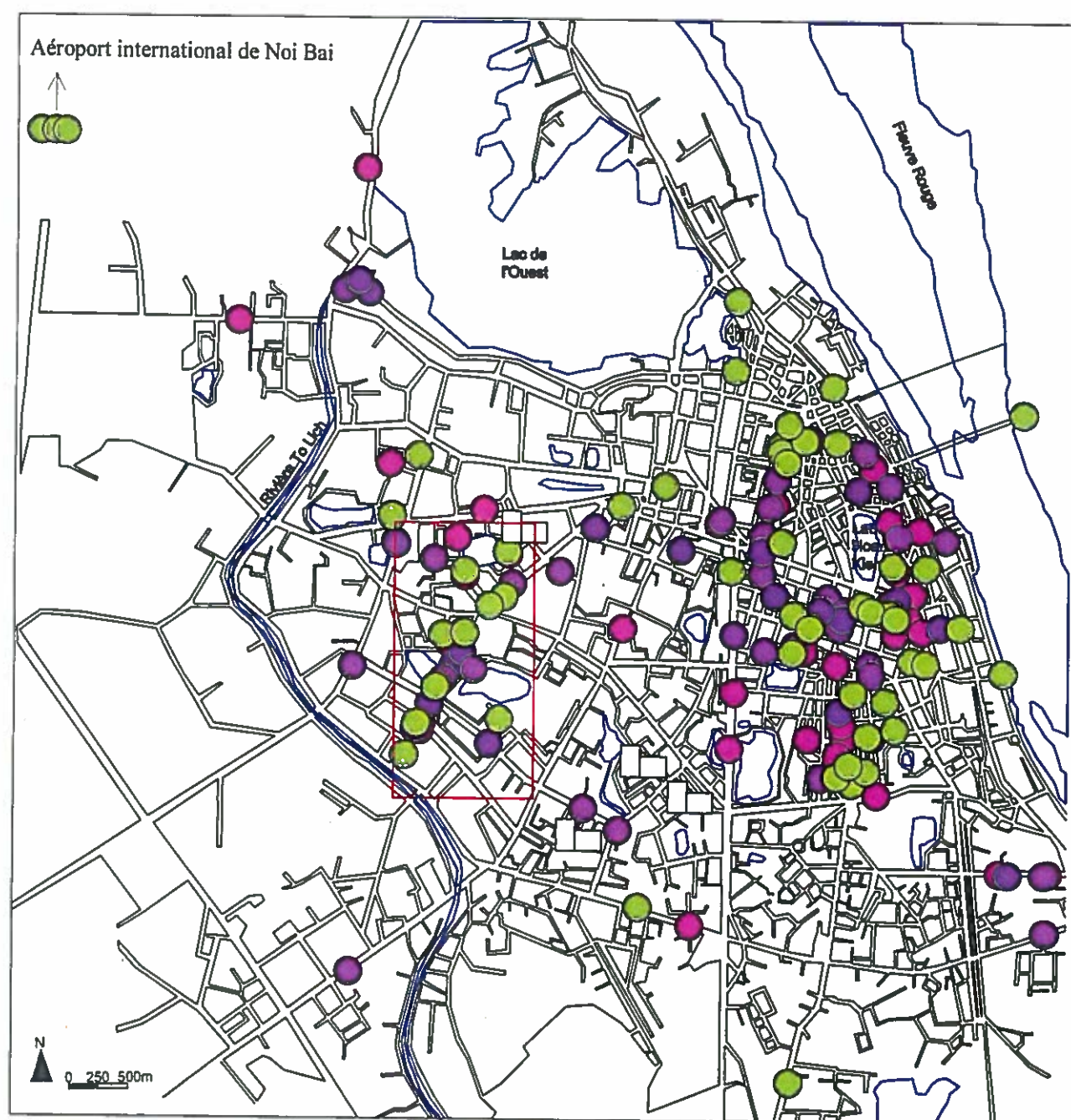
- Complexe immobilier.
- Parc de stationnement.
- Cliniques.
- Centres commerciaux et supermarchés.

 KTT Giang Vo

 Secteur considéré

Auteur : MLCAM.

Carte XVIII : la rue Lang Hà : l'émergence d'un centre d'activités spécialisé.



Informatique.

- A capitaux étrangers.
- A capitaux vietnamiens ou origine indéterminée.

Investissement.

- Commerce et import-export.

KTT

Secteur considéré

Auteur : MLCAM.

BASE DE DONNEES

Activité	Nom de la société	Forme juridique de la société	N° rue	Nom de la rue
Comptabilité et Audit	Arthur Andersen Vietnam	100 % étrangère	44 B	Hanoi Central Office Building - Ly Thuong Kiet
	Ernst and Young Co.	100 % étrangère	360	Daeha Center - Kim Ma
	Grant Thornton	100 % étrangère	25	Tran Binh Trong
	KPMG	100 % étrangère	256	Bà Triệu
Cabinets - conseils en finances	Pricewaterhousecoopers	100 % étrangère	17	International Center - Ngo Quyen
			12	Duong Chua Bock
			187	Tay Son
			89	Luong Dinh Cua
			2	Ngo Quyen
			46A	Tang Bai Ho
			194	Tran Quang Khai
			360	Kim Ma - Daeha Center
			61	Phuong Mai
			120	Hang Trong
			F 336 L3	Thai Thinh
			190B	Quan Thanh
			59	Tran Khai Chan
			192	Giai Phong
			1	Ba Trieu
Compagnies d'investissement	Open Asia		18	Phan Dinh Phung
	IFC Society		16	Phan Dinh Phung
	NTT CO.LTD		163	Ba Trieu
	Telerate		63	Ly Thai To
			47	Phan Chu Trinh
			17	Ngo Quyen
			14C	Ly Nam De
				Thi Tran Dong Anh
			2	Vong Duc Hoan Kiem
			14	Tran Quoc Toan
			132	Le Duân
			6	Thai Phien
			13	Tran Khai Chan
				Giai Phong
			90	To Hien Thanh
Compagnies d'investissement				Techcombank
			15	Dao Duy Tu
	EDI CO. LTD		87	Giang Vo
	Foreign Investment Service & Consultancy Company		8	Lang Ha
	Hanoi Supply Investment & Construction Company		423	Hoang Quoc Viet

125	Bui Thi Xuân
	Hanoi Horizon Hotel - 40 Cat Linh
63	Ly Thai To
508	Truong Chinh
162	Tran Quang Khai
1	Thai Thinh
364	Lê Duân
2	Tung Shing Square - Ngo Quyen
40	Phung Hung
278	Tôn Duc Thang
116	Triều Việt Vương
55	Lang Trung
539	Kim Ma
31	Hai Ba Trung
48	Lang Ha
24A	Cao Ba Quat
34	Ly Thuong Kiel
90	To Hien Thanh
445	Doi Can
9	Ngoc Khanh
15	Lang Trung
41	Ly Thai To
135	Lac Long Quan
36	Ngoc Khanh
46	Pham Ke Binh
4	Tran Hung Dao
B21	Nguyen Hong
4	Da Tuong
2	Phan Chu Trinh
86A	To Hien Thanh
30	Kien Thiet Khâm Thiên
18	Nguyen Chi Thanh
3	Mai Xuân Thuong
97	Tran Quoc Toan
14	Thuy Khuê
31	Hai Ba Trung
	Hotel Binh Minh
27	Ly Thai To
15A	Ly Thuong Kiel
43	Tran Xuan Soan

MTM CO. LTD

Japan External Trade Organization

VIDE CO. LTD

Cabinets - conseils en investis Vietconsult International JVC

IBC1

Service and Industrial Investment CO., LTD

Baley Burn LTD

B&H Investment Consultancy Corp.

Concelli

Hanoi Group

Hanoi Group

GTZ Office Hanoi

Scott Wilson Asia - Pacific LTD

Budeman

TMC LTD

East West Trade Investment

Ace Ina International Holdings LTD.

Finansa Limited

Cabinets-conseils juridiques Kelvin Chia Partnership 100% étrangère

Cabinets d'avocats	DSPARIS TAI HN	15B	Triều Viết Vương
	Partnership Tai HN	4	Đa Tường
		43	Trần Xuân Soan
		35	Quốc Tú Giâm
	Vovan & Assoles TAI HN	59A	Ly Thái Tô
	White & Case Tai HN	18	Hai Ba Trung
		57	Nguyen Du
		2	Xuân Đình Tu Liem
	Hajuco.LTD	67	Bà Triều
	D&N Intellectual property law firm	4	Trần Hưng Đạo
	Delech	108	Nguyen Du
	Delech	47	Hoà Ma
	Drew & Napier	23	Lang Ha
		30	Phan Bội Châu
		161	Kim Nguu
	IBC	116	Triều Viết Vương
		22	Lang Thuong
	LEADCO	27	Lê Ngọc Hân
		116	Triều Viết Vương
	Vision & Associates	46	Quốc Tú Giâm
	I & Associates	17	Ngô Quyền
		6	Đa Tường
		31	Lê Ngọc Hân
		65	Trang Thị
	Vinajuco	142	Giang Vo
	Baker & Mckenzie	63	Ly Thái Tô
	Coudert Brothers Tai HN	50	Bùi Thị Xuân
	Ansaldo lawyer Italy	56	Metropole center - Ly Thái Tô
	Hanoi Law CO., LTD	25	Lê Đại Hành
		131	Bùi Thị Xuân
	D & N Intellectual property law firm	4	Trần Hưng Đạo
	Deacons Vietnam	31	Hai Ba Trung
	Flecheux, Ngo, Lussian Associes	15	Sofitel Metropole - Ngo Quyen
	Freehills	17	Sofitel Metropole - Ngo Quyen
	Freshfields	17	Sofitel Metropole - Ngo Quyen
	Gide Loyrette	56	Metropole center - Ly Thái Tô
		54	Lê Văn Huu
		47	Lê Hồng Phong
	Invenco	29	Trương Hán Siêu
	Johnson Stokes & Master	27	Ly Thái Tô

Lé & Lé	116	Triều Việt Vương
Lucy Wayne & Associates	59A	Press Club Center - Ly Thai Tô
Pham & Associates	8	Tran Hung Dao
Phillips Fox Hanoi	50	Triều Việt Vương
Quang Minh Law Firm	2	Hai Ba Trung
Russin & Vecchi LLP	44B	Ly Thuong Kiet
Vielbid Law Firm	27	Ly Thai Tô
Tilleke & Gibbins	30	Hôtel - Nguyen Du
	1	Nguyen Gia Thiêu
		Nguyen Chi Thanh
	121	Truc Bach
	105	Nguyen Van Cu
	22	Lê Ngọc Hân
	27	Trang Tiân
	23	Sun Red River Building - Phan Chu Trinh
	164	Trần Quang Khai
	286-288	Bà Triệu
	46	Ngo Quyen
	92B	Tho Nhuom
	17	Ngo Quyen
		Thành Công
	59A	Press Club - Ly Thai Tô
	65	Quan Su
	565	Nguyễn Trại Thanh Xuân
	5	Bui Thi Xuân
	44B	Ly Thuong Kiet
	102	Bà Triệu
	239	HITC - Xuan Thuy
	100	Tue Tinh
		Than Xuan Nam
	12	Nguyen Công Tru
	11	Pho Huê
		Gia Lam
	270	Pho Huê
	14B	Ly Nam Dê
	54	Nguyen Siêu
	19	Nguyen Van Cu
	101	Dang Tiên Đông
	K82	Công Vi
	54	Ha Dinh

117	Ngoc Khanh
3B	Giang Vo
7A	Vong Duc
30	Thi Sach
77B	Pho Duc Chinh
46B	Tran Cao Van
3/14B	Hai Ba Trung
	Ly Nam De
	Thanh Cong Nam
29B	Nguyen Thai Hoc
289	Giang Vo
5	Lang Ha
55B	Hang Cot
8B	Ngô Quyên
16	Huong Viên
28	Tran Hung Dao
48	Lang Ha
147	Hàng Bông
64	Trần Quốc Toàn
99	Lê Duẩn
25	Trần Khanh Du
2	Hàng Chi
	Noi Bai
D4	Giang Vo
73	Bach Dang
13	Ly Nam De
6	Thai Phien
93	Lang Ha
2	Lê Phung Hieu
	Noi Bai
	Noi Bai
108	Truong Chinh
10	Trinh Hoai Duc
15	Yen Phu
2 bis	Tran Hung Dao
	Gia Lam
136B	Truong Dinh
30C	Nguyen Cong Tru
16A2B	Ly Nam De
9	Lieu Giai

Visco

Weixin Cargo services CO. LTD

Xalolho CO. LTD

ALC CO. LTD

SATRA Corp
Illies & Co
Tedis S.A.
Organon
International Private Limited
China North Industries Corporation
Hanoi Trade Promotion Centre
TTCI

Développement de logiciels irr Acrielsen

BSC
CICAT
COCO
FINTEC

Dynamic Solutions Vietnam

Fast
HOB0 Hanoi
ISC

Microsoft

Paragon Solutions

VASC

154	Pho Hué
4	Da Tuong
2	Hang Bai
104	Trần Hưng Đạo
31	Hai Ba Trung
360	Kim Ma
10	Lê Lai
80A	Lang Ha
23	Phan Chu Chinh
	Lang Trung
39A	Thuy Khuê
51	Van Miêu
5	Dinh Lê
2	Chuong Duong Dó
15	Dao Duy Tu
	Hào Nam
63	Nguyễn Công Hoan
258	Bà Triều
18	Nguyễn Du
91	Hàng Ma
23	Lang Ha
	Lang Trung
38B	Ly Nam Dê
26	Lang Ha
562	Minh Khai
275	Nguyễn Trai
7C	Pham Ngoc Thach
18	Nguyễn Chi Thanh
133	Thai Hà
12	Lê Dai Hành
41	Ly Nam Dê
2	Hanoi Tung Shing Square - Ngo Quyen
89	Chua Bóc
23	Lang Ha
23	Lang Ha
102	Nguyễn Chi Thanh
89B	Ly Nam Dê
34A	Trần Phu
39	Mai Đông
99	Triều Việt Vương

Vietsoft

Cabinets - conseils en système informatique

Cisco Systems Vietnam CO. LTT 100% étrangère
Coco Software 100% étrangère
Compaq Computer 100% étrangère
DATACRAFT 100% étrangère
FUJITSU Computer systems 100% étrangère
GETRONICS LTD.
IBM Vietnam Co. 100% étrangère
R.I.M. Technologies Vietnam 100% étrangère
SAT Vietnam Co. 100% étrangère
Slamel Vietnam Co. 100% étrangère
Transinfotech 100% étrangère
Vietnam Trade Network JVC
VNET Software JVC
AON Inchinbrok Insurances Ser JVC
Cunningham Lindsey Internatio ?
United Insurance Co of VietnamJVC
Vietnam International Assurance JVC
ABN-AMRO Bank 100 % étrangère
ADAMAS Bank 100 % étrangère
ANZ Banking Group 100 % étrangère
Asia Commercial Bank JSC
Asian Development Bank
Bankgesellschaft Berlin AG

Assurances

Banques

97 Trần Quốc Toàn
12 Nguyễn Công Tru
67C Hà Nội
Quang Trung
79 Bà Triệu
258 Bà Triệu
18 Nguyễn Du
23 Phan Bội Châu
108 Lê Duẩn
27 Lý Thái Tổ
18 Nguyễn Chí Thanh
110 K1 Giang Vo
23 Lê Văn Huu
37 Lê Đại Hành
5 Tôn Thất Thiệp
14 Hàng Bè
16A Lý Nam Đế
49 Hai Bà Trưng
27 Đặng Thai Thân
14 Thủy Khue
89 Thọ Nhuom
6B Fortuna Hotel - Lang Ha
95 Bà Triệu
14 Thủy Khue
40A Horizon Hotel - Cát Linh
25C Lang Ha
32 Lang Ha
Somerset - Cua Nam
57 Quang Trung
360 Daewoo - Kim Ma
31 Central Building - Hai Ba Trung
17 Ngô Quyền
2 Tung Shing Square - Ngo Quyen
23 Phan Chu Trinh
360 Kim Ma
50 Thị Sạch
14 Lê Thái Tổ
184-186 Bà Triệu
15 Đặng Dung
12 Hai Bà Trưng

Asia Pacific Commercial Bank of America NT & SA HN Bra	JSC	7	117	Thai Hà
			215	Tây Sơn
			344	Bà Triệu
			27	Ly Thuong Kiệt
			37	Hàng Bò
			126	Đoi Cẩn
				Quan Chính Gia Lâm
			306	Bà Triệu
			275	Dương Nguyễn Trãi
			198A	Nguyễn Trãi
			4B	Lê Thanh Tông
			263	Cau Giấy
			78	Nguyễn Du
			29	Nguyễn Đình Chiểu
			24	Lang Ha
			77	Lac Trung
			14	Yên Phú
			63	Ly Thai Tô
			43	Châu Long
			55	Quang Trung
			17	Ngo Quyen
			62	Nguyễn Du
			10	Tráng Thi
			53	Quang Trung
			35	Quan Thanh
			360	Kim Ma
			198	Vietcombank Tower - Tran Quang Khai
			68	Hai Ba Trung
			63	Ly Thai Tô
			360	Daeha - Kim Ma
			27	Ly Thai Tô
				Tower 649 - Kim Ma
			96	Bà Triệu
			63	Ly Thai Tô
			41B	Ly Thai Tô
			2	Nha Tung Shing Square - Ngo Quyen
			187	Tay Son
			2	Ngo Quyen
			194	Trần Quang Khai
			360	Daeha - Kim Ma

Hôtels

Techcombank	49	Ly Thai Tô
Nova Scotia Canada	2	Lang Ha
Société Générale	24	Lang Ha
Standard Chartered Bank	4	Da Tuong
The Bank of Tokyo - Mitsubishi, LTD.	15	Dao Duy Tu
American Express Bank	17	Ngo Quyen
Commonwealth Bank of Australia	44B	Ly Thuong Kiêt
Dresdner Bank AG	49	Hanoi Towers - Hai Ba Trung
BNP Paribas	56	Ly Thai Tô
Crédit Agricole Indosuez	43E	Ngo Quyen
Natexis Banque BFCE	31	Central Building - Hai Ba Trung
Chase Manhattan Overseas Corporation	31	Central Building - Hai Ba Trung
VID Public Bank	56	Ly Thai Tô
	53	Quang Trung
	26	Nguyen Huy Tu
	31	Hai Ba Trung
	2	Ngo Quyen
	18	Nguyen Du
	43	Nguyen Truong Tô
	37	Ma May
	6_8	Chua Bôc
		Cua Dong
	87	Nguyen Thai Hoc
	57A	Quang Trung
	23	Ngoc Khanh
	88A	Mai Hac Dê
	4	Thong Phong
	56	Ngô Huyen
	373	Bach Mai
	34	Hang Bun
	48A	Lang Ha
	48	Hang Ga
	78	Dai Co Viêt
	34	Hàng Hánh
	48	Xuân Diệu
	40A	Cat Linh
	9	Cho Thi Trân
	33C	Pham Ngu Lao
	25A	Quang Trung
	65	Quan Su
Asean		
Asia		
Lake Side Hotel	JVC	
Binh Minh		
Bông Hồng		
Capital Garden Hotel	JVC	
Chau Thanh		
Dragon CO.LTD		
Dragon CO.LTD		
Thanh Hoa		

Hanoi Royal Hotel LTD.	JVC	22A	Hai Ba Trung
		295	Lê Duẩn
Dong Da		31	Hai Ba Trung
		14B	Trần Bình Trọng
		10	Phạm Ngọc Thạch
		16	Bùi Thị Xuân
		20	Chùa Bộc
		30	Hàng Đào
		253	Pho Vong
		70	Độc Hoàng Hoa Tham
		30	Nguyễn Công Trứ
		29	Trang Tiên
Victory Villa Bleue		73	Bà Triệu
		17A	Trần Hưng Đạo
		20	Tổng Duyệt Tân
		5	Nguyễn Du
		9	Trần Quý Cáp
		82	Lý Thường Kiệt
		94	Lý Thường Kiệt
		70	Nguyễn Khuyến
		291	Phố Huế
		21	Nam Ngự
Elegant Hotel		3B	Tổng Duyệt Tân
		113-115	Lê Duẩn
Hacinfo		110	Thái Thịnh
		37A	Lý Nam Đế
Eden		3A	Phan Đình Phùng
		78	Thọ Nuôm
		43B	Ngô Huyện
		126	Lê Duẩn
		1A	Yết Kiêu
		18	Hàng Hòm
		625	La Thành
		1	Lê Thanh Tông
		35	Hàng Bò
		27	Lý Thường Kiệt
Hotel Hang Nga Heritage Hilton Hanoi Opera Hotel Hoa Linh Hotel Hoa Bình	JVC	59	Nguyễn Văn Cú
		209	Cầu Giấy
		20	Hàng Tre
		99	Xuân Diệu
Hoang Gia Hoang Gia			

Quốc Hoa	421	Hoang Quoc Viêt
Hotel Wíng	57	Hàng Trống
Hồ Guom	10	Bat Dan
Hồ Tây	23	Hàng Non
Hong Ha Tourist Service Company	76	Hàng Trống
Hong Ha Hotel	3	Pho Duc Chinh
Hong Ngoc	204	Trần Quang Khai
	78	Yên Phu
	14	Luong Van Can
Hung Hiệp	32	Thuoc Bac
	6C	Duong Thanh
23 Lê Thanh Tông	23	Quan Thanh
Hotel 30/4	23	Lê Thanh Tông
	115	Trần Hưng Đạo
Diên Luc	1A	Tang Bat Hồ
	30	Ly Thai Tô
	25	Trần Hưng Đạo
	33	Ngo Van Chuong
San Bay Noi Bai		Lê Tân
	297	Kim Ma
Youth Hotel	33	Luong Van Can
	20	Thế Giao
Kim Cuong	95	Hàng Bông
Kim Liên		Đào Duy Anh
Kim Toàn	135	Hàng Bông
Kinh Đô	93	Lo Duc
La Thanh	218	Đoi Cẩn
	134	Hoang Quoc Viêt
Long Hung	32B	Ly Thay Tô
	53	Cau Giay
Melody Hotel	17	Hàng Dương
Minh Duc	38	Hàng Chao
Mĩnh Viêt	41	Hàng Bè
Mua Xuân	145	Lê Duẩn
My Kinh	72-74	Hàng Buồm
My Linh	955	Giai Phong
My Nga	90B	Bui Thi Xuân
Nam Đế	14A	Ly Nam Đế
Nam Long	50	Quốc Tu Giam
Nam Phuong	210	Trần Quang Khai

JVC

Hanoi Royal Hotel LTD.

JVC

Dong Da

22A	Hai Ba Trung
295	Lê Duẩn
31	Hai Ba Trung
14B	Trần Bình Trọng
10	Phạm Ngọc Thạch
16	Bùi Thị Xuân
20	Chùa Bộc
30	Hàng Đào
253	Pho Vong
70	Độc Hoàng Hoa Tham
30	Nguyễn Công Trứ
29	Trang Tiên
73	Bà Triệu
17A	Tran Hung Dao
20	Tổng Duyệt Tân
5	Nguyễn Du
9	Trần Quý Cáp
82	Lý Thường Kiệt
94	Lý Thường Kiệt
70	Nguyễn Khuyển
291	Phó Huệ
21	Nam Ngự
3B	Tổng Duyệt Tân
113-115	Lê Duẩn
110	Thái Thịnh
37A	Lý Nam Đế
3A	Phan Đình Phùng
78	Thơ Nôm
43B	Ngô Huyện
126	Lê Duẩn
1A	Yết Kiêu
18	Hàng Hòm
625	Là Thanh
1	Lê Thanh Tông
35	Hàng Bồ
27	Lý Thường Kiệt
59	Nguyễn Văn Cú
209	Cầu Giấy
20	Hàng Tre
99	Xuân Diệu

Victory

Villa Bleue

Elegant Hotel

Hachico

Eden

Hotel Hang Nga

Heritage

Hilton Hanoi Opera Hotel

Hoa Linh Hotel

Hoa Bình

Hoang Gia

Hoang Gia

JVC

Quốc Hoa	421	Hoàng Quốc Việt
Hotel Wingo	57	Hàng Trống
Hồ Guom	10	Bát Đàn
Hồ Tây	23	Hàng Non
Hong Ha Tourist Service Company	76	Hàng Trống
Hong Ha Hotel	3	Pho Duc Chinh
Hong Ngoc	204	Trần Quang Khai
Hung Hiệp	78	Yên Phụ
23 Lê Thanh Tông	14	Lương Văn Cán
Hotel 30/4	32	Thuộc Bạc
Diễn Luc	6C	Dương Thanh
San Bay Noi Bai	23	Quan Thanh
Youth Hotel	23	Lê Thanh Tông
Kim Cuong	115	Trần Hưng Đạo
Kim Liên	1A	Tang Bát Hồ
Kim Toàn	30	Ly Thái Tô
Kính Đô	25	Trần Hưng Đạo
La Thanh	33	Ngo Văn Chương
Long Hung		Lê Tân
Melody Hotel	297	Kim Mã
Minh Duc	33	Lương Văn Cán
Minh Việt	20	Thế Giao
Mua Xuân	95	Hàng Bông
My Kinh		Đào Duy Anh
My Linh	135	Hàng Bông
My Nga	93	Lo Duc
Nam Dã	218	Đôi Cánh
Nam Long	134	Hoàng Quốc Việt
Nam Phuong	32B	Ly Thái Tô
	53	Cau Giay
	17	Hàng Dương
	38	Hàng Chảo
	41	Hàng Bè
	145	Lê Duẩn
	72-74	Hàng Buồm
	955	Giai Phong
	90B	Bùi Thị Xuân
	14A	Ly Nam Đế
	50	Quốc Tử Giám
	210	Trần Quang Khai

JVC

Nam Phuong		17	Tống Đan
Ngoc Khanh Hotel CO. LTD	JVC	84	Nguyen Trai Thanh Xuân
Ngoc Thuy		8	Ngoc Khanh
Ngoc Tung Hotel		30	Hang Bac
		37	Hang Cot
Nhat My		79	Hung Vuong
Nha Trang		56	Mai Hac De
Nhi Long		481	Xuan Dieu
O Sin		80	Tran Khai Chanh
Opera Business Center Joint Vent JVC		6	Mai Hac De
Phan Thai		44	Trang Tien
Phoenix		43	Hang Giay
		136	Triều Việt Vương
		124	Hang Trồng
		4	Yên Phú
Phuc Loi		109	Nha Chung
Phung Hung Hotel		2	Nguyen Truong Tô
Orient Hotel	JVC	16	Duong Thanh
Phuong Dong		5	Hang Ha
Green Park		48	Nguyen Biêu
		23	Trần Nhân Tông
		61B	Nguyen Công Tru
Prince Hotel		96A	Truong Chinh
		27A	Hai Ba Trung
Quan Yen CO.LTD		45	Tô Ngọc Ván
Quoc Trinh		27-29	Hoà Ma
Quoc Trinh		62	Hà Trung
		A27	Cầu Gỗ
Red Hotel		97	Hoang Quoc Viet
Gold Dragon CO.LTD		22A	Nguyen Truong Tô
Sai Gon		80	Cat Linh
Sunway Hotel Hanoi	JVC	19	Ly Thuong Kiet
Tandoor Restaurant		24	Pham Dinh Hô
Tay Ho Hotel		58	Hàng Bè
Tan Hong Trading and Tourism CO., LTD		63	Tây Hồ
		366	Hàng Bùn
Thanh Binh		35	Duong Buoi
Thanh Ha		34	Tho Nuôm
Thanh Long		73	Hàng Gà
			Ma May

Thanh Mai	353	Duong Tam Trinh
Thanh Nhan	131	Thanh Nhan
		Hoang Quoc Viet
		Yen Phu
Galaxy CO. LTD	24	Nguyen Van Cu
	1	Phung Hung
	31	Nam Ngu
Thu Do Joint Stock Tourism Trading & Investment Company	109	Tran Hung Dao
Thu Huong	24	To Ngoc Van
Thu Huong	73	Thai Ha
Thu Huong	97	Nguyen Trung To
Thu Do	33B	Pham Ngu Lao
Thuy Lam Hotel	17B	Hang Ga
	9	Nguyen Thai Hoc
Tien Long		Quang Ninh
Tom CO.LTD	13	Ly Quoc Su
	58	Hang Gai
	216	Doi Can
Tu Linh Hotel	2B	Hang Ga
	13	Bui Thi Xuan
	57	Hang Trong
Van Xuan	15	Luong Ngoc Quyen
		Quang Ninh
	26	Duong Lang
Viêt Anh	22	Cua Dong
Viêt Hà	98	Nguyen Khuyen
Viêt Long	116A	Tue Tinh
Viêt My Hotel	34-36	Nguyen Khuyen
Vinh	64	Cau Go
Vinh Quang Hotel	24	Hang Quat
	140	Triêu Viet Vuong
Victoria Vietnam Group	33A	Pham Ngu Lao
Coco International CO.LTD	14	Thuy Khue
Sedona		Ngoc Van Quang Ba
Golden Villas (Golden Lodge Resort)	2	Tay Ho
		Cau Giay - Tu Liem
	B13	Kim Lien
	124	Ton Duc Thang
	11-13-15	Nam Trang
Hamai	24	Trang Tien
Appartements		

Mayfair Hanoi LTD.	JVC	34B	Tran Phu
		4	Da Tuong
Somerset West Lake	JVC	254D	Thuy Khue
Tai Tam C0, LTD.		5	Hô Xuân Hương
		35	Lê Duẩn
		72	Xuân Diệu
		3	Pho Thanh Công
		15	Tô Hiến Thành
		172	Bà Triệu
Complexes Immobiliers		63	Ly Thai To
		31	Hai Ba Trung
		360	Kim Ma
		49	Hai Ba Trung
		17	Ngo Quyen
		56	Ly Thai To
		59a	Ly Thai To
		23	Phan Chu Trinh
		198	Tran Quang Khai
		6	Lang Ha
		44b	Ly Thuong Kiet
		28	thanh nien
			Cau Giay, Tu Liem
		40	Cal Linh
		53	Quang Trung
		6	Ngoc Khanh
		2	Ngo Quyen
		649	Kim Ma
		104	Tran Hung Dao
		83a	Ly Thuong Kiet
		30	Nguyen Du
		1	thanh nien
		84	Trần Nhân Tông
		D8	Giang Vo
		1	Lê Thanh Tông

Centres commerciaux

- 7 Thi Tran Duc Giang
- 376 Kham Thiên
- Nguyen Trai
- 198 Lo Duc
- 71 Nguyen Công Tru
- 32 Lê Thái Tô
- 61 Hàm Long
- 12 Trảng Thi
- 1 Bà Triều

Supermarchés

- H&T Minimart
- Seiyu

Garages et parcs de stationnement

restaurants cuisine internatio

- La Brasserie
- Tell Swiss
- Chin Deli
- Chin Deli
- Palm Café
- Little Dream
- Akatonbo
- Benkay
- Chie
- Edo
- Mizuumi
- Ohan
- Show
- President Gardens

- 83A Ly Thuong Kiet
- 84 Trần Nhân Tông
- 1 Ngọc Khanh
- 18 Trần Huy Liệu
- 13B Hai Ba Trung
- 6B Lang Ha
- 9 Pham Su Manh
- 646 V Tower - Kim Ma
- 84 Trần Nhân Tông
- 73 Triều Việt Vương
- 360 Daewoo hotel - Kim Ma
- 76 Yen Phu
- 322 Bà Triều
- 244 Bà Triều
- 14 Tống Dan

La Brasserie
Le Beaulieu
Brasserie Taitler
El Patio
Green Wave
La Salsa
Le Mayeur
The Restaurant
Lotus
Popeye & Hong Thong
Siam Corner
Thai Lan
Il Grillo
A Little Italian
Hacinto
Quoc Hoa
Mamarosa
Nha Hang Italia
Pepperonis Hoa Quynh Cafe
Terrazza 2
Tandoor

Cliniques

84 Trần Nhân Tông
15 Ngô Quyền
1 Thanh Niên
44B Ly Thuong Kiet
D8 Giang Vo
25 Nha Tho
40 Hanoi Horizon Hotel - Cat Linh
59 Press Club - Ly Thai To
44B Hôtel Melia - Ly Thuong Kiet
82 Ly Thuong Kiet
Orient park - Quang An
3B Cha Ca
116 Bà Triệu
78 Tho Nhuom
110 Thai Thinh
10 Bat Dan
6 Lê Thai To
109 Ma May
29 Ly Quoc Su
A5 Giang Vo
24 Hàng Bè
1 Hàng Hom
98 Nguyễn Huệ Huân
42 Ngô Thị Nhâm
3 Trần Hưng Đạo
Cua Dong
101 Dương Giai Phong
83 Dương Giai Phong
9 Vạn Miêu
Lang Thuong
6 Trần Hưng Đạo
Mai Huong
84 Trần Nhật Duật
125 Thái Thịnh
203 Chùa Bộc
Thị Trần Gia Lâm
136 Bà Triệu
69 Hàng Luoc

18 Hàng Bạc
38 Hàng Ma
89 Trần Khai Chân
5 Lê Đại Hành
235 Phố Huế
517 Dương Giai Phong
27 Dương Tam Chính
C5 Trần Huy Liệu
55 Châu Long
Xuân Đình Tu Liêm
Thịnh Quang
Kim Liên
16B Phố Huế
104 Yết Kiêu
79B Nguyễn Khuyến
107 Trần Hưng Đạo
24 Cau Vuot Cầu Diên Tu Liêm
C12 Bai Cat Linh
66 Ngo Quyen
Thi Tran Van Diem
25 Thai Thinh
262 Cau Giay

ERRATA

- Page 12, dernier alinéa : il faut lire « diffusion de progrès technologiques »
- Page 13, 3^{ème} alinéa : il faut lire « des grandes métropoles des pays d'économie avancée »
- Page 36, dernier alinéa : il faut lire « l'un concerne les industries de haute technologie »
- Page 39, 2^{ème} alinéa : il faut lire « que celles d'une ville-pôle »
- Page 40, 3^{ème} alinéa : il faut lire « reconnues comme places économiques et financières »
- Page 40, 4^{ème} alinéa : il faut lire « ce qui, à terme, risque d'engendrer »
- Page 44, 2^{ème} alinéa : il faut lire « le centre-ville de Hanoi se compose »
- Page 45, § II . 1,1^{er} alinéa : il faut lire « quinze ans après l'ouverture économique »
- Page 47, § II . 2.1, 1^{er} alinéa : il faut lire « de nombreuses activités arboricoles liées à la présence du lac »
- Page 48, légende photo N°1 il faut lire « la route-digue qui constitue »
- 2^{ème} alinéa : il faut lire « les différents produits hôteliers qui se sont multipliés » ; « l'hôtel Thang Loi né d'une joint-venture »
- Page 53, 3^{ème} alinéa : il faut lire « et la Banque Mondiale y ont installé leurs locaux »
- Page 54, 3^{ème} alinéa : il faut lire « Les entreprises d'Etat possèdent de nombreux terrains en centre-ville, ce qui offre des opportunités foncières »
- Page 55, 4^{ème} alinéa : il faut lire « la puissance publique n'a pas par ailleurs mené »
- Page 59, § II .4.2 : il faut lire : « une trame viaire très large, adaptée »
- Page 65, § III . 1 , 1^{er} alinéa : il faut lire « les sources essentielles d'informations dont nous avons disposé »
- Page 70, dernier alinéa : il faut lire « ce qui engendre une multiplicité »

Les activités tertiaires supérieures à capitaux étrangers à Hanoi, Viêt-nam (1986-2001) : les déterminants d'une nouvelle organisation intra-urbaine ?

Réflexion sur le concept de métropole –

Analyse à l'échelle de l'espace urbain et des tendances de localisation.

Mai Linh CAM

L'ouverture de l'économie vietnamienne aux capitaux étrangers a mis Hanoi, la capitale du pays, en concurrence avec les autres villes d'Asie du Sud-Est. L'afflux de capitaux étrangers s'est manifesté par la multiplication de complexes immobiliers de prestige dont la fonction est d'accueillir des activités tertiaires supérieures à capitaux étrangers. Alors que Hanoi ne remplit pas les critères d'une métropole internationale, la recherche a tenté de mettre en évidence les impacts des activités tertiaires supérieures à capitaux étrangers selon deux niveaux d'analyse :

- à l'échelle de l'espace urbain.
- à l'échelle de l'organisation intra-urbaine en fonction des tendances de localisation des activités tertiaires supérieures à capitaux étrangers.

In 1986, with *Doi Moi*, Viêt-nam appealed foreign investors to contribute in the modernization of economy. Hanoi, the capital of Viêt-nam, is the second place, after Hô Chi Minh-city, to gain from Foreign Direct Investments (FDI). One direct consequence is the emergence of buildings in one of historical quarters of Hanoi. The research tried to specify impacts on economic activities and on urban shape in the urban space and in spatial organization of Hanoi due to advanced tertiary sector.

Mots clés :

Tendances de localisation du tertiaire supérieur, métropole, internationalisation de l'économie, espace urbain, organisation intra-urbaine.