

VERTICALE HANOI VILLE GÉNÉRIQUE ?

GÉNÉRIQUE ?
GÉNÉRIQUE ?
GÉNÉRIQUE ?
GÉNÉRIQUE ?
GÉNÉRIQUE ?
GÉNÉRIQUE ?
GÉNÉRIQUE ?
GÉNÉRIQUE ?
GÉNÉRIQUE ?
GÉNÉRIQUE ?

La verticalisation résidentielle à Hanoï, vers une ville générique ?

D'une typologie unique à une combinaisons de formes,
une interrogation sur le concept de modèle.

Encadrement : Boris Roueff
ENSAL / 2018-2020

SOMMAIRE

Introduction	p.6
Préambule	p.8
Approcher la question de la verticalisation transversalement	p.10
Question de recherche	p.18
Hypothèses de recherche	p.18
Choix du terrain / Constitution du corpus	p.20
Méthodologie de recherche	p.24

Chapitre 1..... **p.26**

L'aire périurbaine d'Hanoï conçue et promue autour d'un idéal vertical uniformisateur globalisé

Introduction	p.28
Le rôle central des décideurs politiques vietnamiens dans l'esquisse de la ville verticale	p.38
La verticalisation ou l'inscription du système local à un réseau globalisé	p.42
Susciter l'envie d'investir par une mise en images de l'idéal vertical à l'occidentale	p.46
Conclusion	p.51

Chapitre 2..... **p.52**

La construction des tours : une conjugaison complexe d'enjeux et d'ambitions divergentes

Introduction	p.54
De l'esquisse à la réalité : une aire périurbaine à la volumétrie et au tissu hétérogène	p.56
Les enjeux financiers, d'image et de reproductibilité au cœur de la spatialité et de l'enveloppe des tours	p.76
Des tours globalement construites dans une économie de moyens	p.88
Conclusion	p.91

Chapitre 3..... **p.92**

L'usage des tours, révélateur d'une dualité entre une volonté de modernisation de la société et une persistance du mode de vie local

Introduction	p.94
Les tours comme support d'une société de consommation mondialisée	p.96
Les tours pour contrôler la transformation de la société	p.100
L'adaptation des espaces des tours à la culture locale par des pratiques habitantes plurielles	p.104
Conclusion	p.115

Conclusion..... **p.116**

Bibliographie..... **p.120**

Remerciements..... **p.127**

INTRODUCTION





Fig.1 Pham Hung Street- couronne périphérique n°2, vers une modernisation urbaine verticale à marche forcée. / Photographie de l'auteur

Préambule

« Fait nouveau, en 1997, la ville devient visible depuis le lointain, un skyline émerge de la platitude du delta : c'est le chantier d'une métropole qui s'engage sur le territoire de la province. »

(Decoster, Klouche, 1997)

C'est sur cette ouverture, quant à un avenir vertical de la ville, qu'une équipe d'urbanistes français conclut son étude réalisée sur le développement historique d'Hanoï - capitale du Vietnam – et sur les enjeux urbains à laquelle elle se confronte à la veille du troisième millénaire. Une vingtaine d'année plus tard, ceci sera le point de départ de ma réflexion.

Le 2 Mars 2018.

Après avoir parcouru, Hoàn Kiem, centre historique de la ville, aussi connu pour son célèbre quartier des Trente-six rues que pour ses constructions coloniales, la ville s'éveille peu à peu sous un léger brouillard. Le grondement incessant du trafic, qui s'était tu quelques heures auparavant, se fait de plus en plus intense. Les premiers restaurants, cafés et commerces implantés dans les immeubles-compartiments ouvrent leur porte et s'étendent sur la rue. Entre les racines proéminentes des arbres et des hordes de scooters stockés les uns contre les autres, des tables sont installées sur le trottoir. Une multitude de vendeurs ambulants déballent et proposent productions et services de toutes sortes. Prenant place sur le bord de

la chaussée, il devient alors de plus en plus compliqué de se frayer un chemin (fig.2).

Également, désormais en proie à un flux de circulation ininterrompu, le boulevard, sur lequel je déambulais librement peu de temps auparavant, semble maintenant infiniment s'étendre dans une congestion généralisée. Un peu plus loin, un desserrement se dégage enfin, et m'offre une vaste vue panoramique sur l'ensemble de la ville (fig.3). Au premier plan, le lac Tây - la plus grande étendue d'eau de la ville - s'étire majestueusement.

Et, au loin, de nombreuses masses épaisses distinctes, à la silhouette plus ou moins élancée, parfois surmontée de grues se dressent dans le ciel. Isolées ou en grappes, sans aucun doute, ce sont des tours. Certaines semblent ici s'élever ostensiblement parmi d'autres à la hauteur uniforme. La richesse de ce skyline paraissant curieusement à la fois plat et ondulant, me fait alors brusquement penser aux quelques lignes célèbres suivantes extraites d'un essai sur la définition de la ville générique de Rem Koolhaas.



Fig.2 Superposition des usages dans une rue hanoïenne traditionnelle / Source : <https://originvietnam.com/>



Fig.3 Le skyline hanoïen en mutation, le 2 mars 2018 / Photographie de l'auteur

**« La Ville générique abandonne l'horizontal pour le vertical.
Le gratte-ciel semble appelé à y devenir la typologie ultime et définitive.
Il a absorbé tout le reste.
Il peut se dresser partout, dans une rizière ou en centre-ville, peu importe.
Les tours ne sont plus côte à côte,
mais ainsi séparées qu'elles n'ont plus d'interaction.
La densité dans l'isolement : voilà l'idéal. »**

(Koolhaas, 1998)

Par l'émergence de ces innombrables édifices verticaux célibataires dans le ciel de la ville, tout se passe donc visiblement comme si Hanoï s'était engagée sur la voie amorcée par ces propos à la fois cyniques et alarmants de Rem Koolhaas. En s'appuyant sur l'étude de plusieurs métropoles mondiales comme New-York ou Singapour, il évoque de façon certes implicite mais claire le processus de verticalisation comme l'un des moteurs de l'uniformisation culturelle de la fabrique des villes dès la fin des années 1990.

Aujourd'hui en Asie, l'omniprésence de ces constructions verticales dans le paysage urbain de ses métropoles est telle qu'elle ne semble plus réellement poser questions. En raison d'une ouverture à une économie de marché tardive avec l'adoption de la politique du *Đổi Mới* en 1986, le développement urbain d'Hanoï est quant à lui beaucoup plus récent. Historiquement, cette ville s'est constituée par l'imbrication de trois systèmes urbains relativement distincts - la ville féodale et sa citadelle, la ville coloniale et plus récemment la ville socialiste - en générant un tissu urbain compact et cohérent. Appuyée par une économie largement fondée sur l'agriculture ainsi que sur de fortes traditions spirituelles, cette construction de la

ville s'est développée sur un ancrage fort de la population et de ses usages dans un rapport à l'autre, au sol et à la terre (Clément, 2001). Par cette richesse, Hanoï a été et demeure un terrain d'étude fertile pour de nombreux chercheurs et historiens notamment dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et des sciences sociales.

Pour autant la question de la verticalité à laquelle la ville est confrontée depuis une vingtaine d'années, semble en acculturer le développement. La tour abondamment dupliquée en série tendrait à une modernisation de la production de la ville ancrée dans une homogénéisation mondialisée de la culture. Le constat pouvant donc émaner préliminairement et servir de fondement pour l'étude à suivre serait que la verticalisation correspondrait à la diffusion à l'échelle de la ville d'un modèle architectural vertical à la typologie unique et accordé à une tendance globalisée. Assez régulièrement évoquée dans divers travaux de recherche, cette question n'a pourtant jusqu'alors jamais véritablement, à elle seule, constitué un angle d'attaque dans l'étude de la constitution de cette ville.

Approcher la question de la verticalisation transversalement

Suivant les dimensions que l'on se propose de privilégier, la verticalisation contemporaine des villes peut être analysée à partir de plusieurs entrées situées dans différents champs de recherche. De manière générale, les recherches touchant à cette question tronquent la complexité qu'elle revêt afin de se focaliser sur un aspect en fonction de la discipline d'étude.

Ainsi, l'attention des chercheurs dans le domaine de l'architecture se concentre bien souvent sur les aspects techniques des tours, alors que dans d'autres disciplines comme l'urbanisme ou les sciences sociales ce sont plutôt des questions de gouvernance et d'usage de ces objets verticaux qui sont mises à l'honneur (Appert, 2016). Ceci évacue ainsi communément l'idée que la verticalisation puisse être utilisée comme clef de lecture de l'ensemble des dynamiques du développement d'un territoire.

Même si cette recherche est réalisée dans le cadre d'un master en architecture, afin d'appréhender les enjeux contemporains liés aux questions de la production de la ville, il est donc intéressant de ne pas se limiter uniquement à un regard sur la typo-morphologie ou sur le style des tours issues du processus de verticalisation. En rattachant la verticalisation à la question du modèle et à sa capacité d'acculturation, il s'agit plutôt d'en questionner le rôle dans la production contemporaine de la ville d'Hanoï. Aussi, avant de cadrer la problématique de ce travail en rapport avec le contexte choisi, il me paraît pertinent au préalable de poser quelques définitions des concepts convoqués et d'en spécifier la coloration au regard de cette étude.

Définitions

Verticalisation

La verticalisation est un processus spatial défini, dans le champ de la géographie, comme l'évolution d'une silhouette urbaine, aussi dénommée *skyline* et caractérisée par l'élévation de la hauteur des bâtiments. Historiquement, ces édifices, élevés verticalement, correspondent bien souvent dans l'imaginaire collectif occidental à des tours de bureaux réalisées dans des quartiers d'affaires européens comme la City de Londres et quartier de la Défense à Paris ou dans les City Business District américains. Au plan mondial, ces tours et gratte-ciels cristallisent une image de la modernité à « l'occidentale » et constituent un des puissants symboles du capitalisme. En outre, la verticalisation est à l'origine d'une architecture hautement symbolique destinée à asseoir la puissance économique des villes voire des états (Didelon, 2010).

Dans les villes asiatiques, la verticalisation est beaucoup plus visible au travers de la fonction résidentielle. Effectivement, comme on peut le voir dans une étude menée sur la ville de Tokyo, « les tours de logements participent autant, si ce n'est plus, à marquer la skyline que les tours de bureaux » (Scoccimaro, 2017). En s'inscrivant dans de larges opérations d'urbanisme mises en œuvre par les villes, ces tours à dominante résidentielle constituent une réponse des promoteurs immobiliers à la demande croissante en logement d'une classe moyenne grandissante dans nombres de pays émergents. (Appert, 2016).

De façon systématique, la verticalisation est principalement sous-tendue par des logiques politiques et spéculatives associées à une pression foncière au sein des villes. Au travers de ces moteurs incitant à la verticalité, c'est en outre la recherche d'une image de marque séduisante qui anime les différents

acteurs - promoteurs, investisseurs architectes et les municipalités - impliqués dans le processus (Appert, 2016). Sous l'effet d'une concurrence exacerbée entre les métropoles mondiales, la verticalisation, en plus de constituer un processus de modernisation des villes, est un marqueur de leur entrée dans le système global. L'inscription des formes urbaines verticales dans une reproductibilité intrinsèquement liée à des standards internationaux tend donc à produire, dans une logique de compacité et de rentabilité une architecture de cubes uniformes profondément inscrite dans la mondialisation (Scoccimaro, 2017)

Modèle

Ces tours à l'allure semblable, produits de la verticalisation sont indubitablement le fruit de modèles. On pourrait aisément réduire la définition de cette notion à « une solution qu'il suffit de reproduire ». Mais cette notion est bien plus complexe et mérite quelques précisions tant la polysémie qui lui est associée, en fonction de différentes disciplines d'étude, peut prêter à confusion. Dans la recherche à suivre, la définition retenue s'appuie notamment sur les éclairages proposés dans le champ architectural par Anne Coste (1997).

Puisqu'il s'agit de s'intéresser autant aux processus de conception de projet et aux objets construits qu'aux usages qui y sont pratiqués, pour elle, cette notion de modèle ménage un double rapport rétrospectif et prospectif à l'espace et au temps. Pour tenter, dans cette étude, de balayer l'ensemble des aspects, aussi tangibles soient-ils, allant de la conception jusqu'à la réception des espaces construits, la notion de modèle sera vue au travers de chacune de ces trois composantes mises en exergue ici. Plus simplement, le modèle est donc la combinaison des trois formes conçues, réalisées et vécues.

Acculturation

Sans pour autant adopter la position d'un sociologue, c'est en m'appuyant sur une définition donnée en sciences sociales que je propose d'articuler ma réflexion sur ce concept d'acculturation. Il y désigne à la fois un ensemble de processus qui accompagnent la rencontre entre deux cultures différentes et les changements dans les cultures originelles des deux groupes ou de l'un d'entre eux.

Dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme, fabriquer de la ville ou des logements n'est pas un acte anodin et dénué d'effets sur le public à qui les espaces construits sont destinés. En effet, comme nous dit Bourdieu (1993), « **les espaces architecturaux, dont les injonctions muettes s'adressent directement au corps [...] sont sans doute les composantes les plus importantes, en raison de leur invisibilité [...], de la symbolique du pouvoir et des effets tout à fait réels du pouvoir symbolique** ». Les espaces construits ayant la capacité d'imposer implicitement une vision, la fabrique de la ville est donc un outil puissant utilisé par l'ensemble des décideurs à des fins de persuasion pour véhiculer et instaurer de nouvelles idées sur les manières d'habiter en ville (Moussi, 2010). Aussi, dans le contexte de mondialisation intense dans lequel cette recherche s'inscrit, ce sont clairement les standards internationaux qui tendent à qualifier et définir la condition métropolitaine.

Dans cette étude qui s'appuie sur l'exemple d'un pays en développement, on s'attachera donc, au travers des espaces construits, autant à comprendre les liens qui s'exercent entre leurs différents décideurs - politiques, concepteurs, promoteurs, investisseurs – et usagers, qu'à déceler les divers changements de comportements, attitudes qui peuvent s'opérer dans chacun des deux groupes.

Une circulation internationale des idées

A l'échelle de la planète, toutes les métropoles sont désormais concernées par la verticalisation. Les plus jeunes, ont à leur disposition une multitude d'exemples plus ou moins distants de villes verticalisées de longue date. Pour s'intégrer dans la course à la globalisation le plus rapidement possible, elles sont donc poussées par logique mimétique à s'en inspirer fortement tant de manière littérale qu'en générant des hybridations.

En Asie du Sud-Est, Singapour, Hong-Kong et Bangkok sont trois de ces métropoles « vitrines » très influentes, dont les jeunes métropoles

émergentes voisines comme Hanoï s'inspirent (Mangin, 2004). Effectivement, dans cette dernière, où la verticalisation est majoritairement résidentielle, les deux chercheurs Emmanuel Cerise et René de Maximy (2006), dans un article traitant de la voirie et des recompositions urbaines, identifie la manifestation récente des tours comme un empilement de logements faisant indirectement écho à des constructions hongkongaises.

L'idée à retenir, à ce stade, n'est pas tant l'origine de provenance de la référence intégrée ici, mais bien qu'elle soit reconnue comme exogène par rapport au contexte analysé.



Fig.4 Skyline du CBD de Singapour vu depuis Raffles Ave. Esplanade en mai 2019 / Source : Photographie de l'auteur



Fig.5 Skyline de Shanghai en 2014 / Source : Flickr



Fig.6 Skyline de l'île de Hong Kong vu depuis l'esplanade de Kowloon en septembre 2017 / Source : Photographie de l'auteur



Fig.7 Skyline de la marina de Dubaï, mars 2018 / Source : Anthony Lamb Photography



Fig.8 Le skyline du Lower Manhattan vu depuis Jersey City, 2018 / Source : FlickrZ



Ces constatations n'ont rien de surprenant. Elles découlent sans aucun doute de la combinaison des acteurs par laquelle les villes se constituent aujourd'hui dans le contexte de mondialisation. Au travers d'une étude comparative de deux métropoles émergentes - Hanoï et Ouagadougou - le chercheur en géographie Ola Soderström (2014) met en effet en évidence l'existence de régimes urbains cosmopolites dans la fabrique de la ville contemporaine.

Plus précisément, pour lui, la circulation des idées et des modèles se manifeste au sein de la gouvernance locale par des flux de capitaux, humains et de connaissances liant l'espace urbain considéré à d'autres figures plus lointaines (fig. 4 à 8).

Ce phénomène de transfert de références, d'idées et de formes par la verticalisation n'est pas neuf. Le *vancouverism*, dont le chercheur Nicolas Douay analyse les tenants et aboutissants, illustre bien cette circulation internationale des références urbanistiques et

architecturales. En 1991, la ville de Vancouver souhaitant dynamiser son centre urbain et contrer l'étalement urbain, décide de densifier une partie de la ville en modifiant ses règles d'urbanisme. Ayant une large population asiatique du fait de plusieurs vagues migratoires passées, c'est notamment le promoteur immobilier Concord Pacific, connu pour ses nombreuses réalisations dans la ville de Hong-Kong dont il est originaire, qu s'attèle à la construction des tours résidentielles à Vancouver.

Puissamment inspirées par le proche contexte nord-américain, les idées des décideurs politiques locaux se retrouvent confrontées aux nouvelles références colportées par le groupe asiatique. De fait, selon l'auteur, « **il ne s'agit pas de simples transferts d'idées mais plutôt d'une redéfinition et construction d'un modèle d'urbanisme par hybridation entre des influences américaines et asiatiques** » (Douay, 2015).



Entre ordre, rentabilité et désir de se démarquer

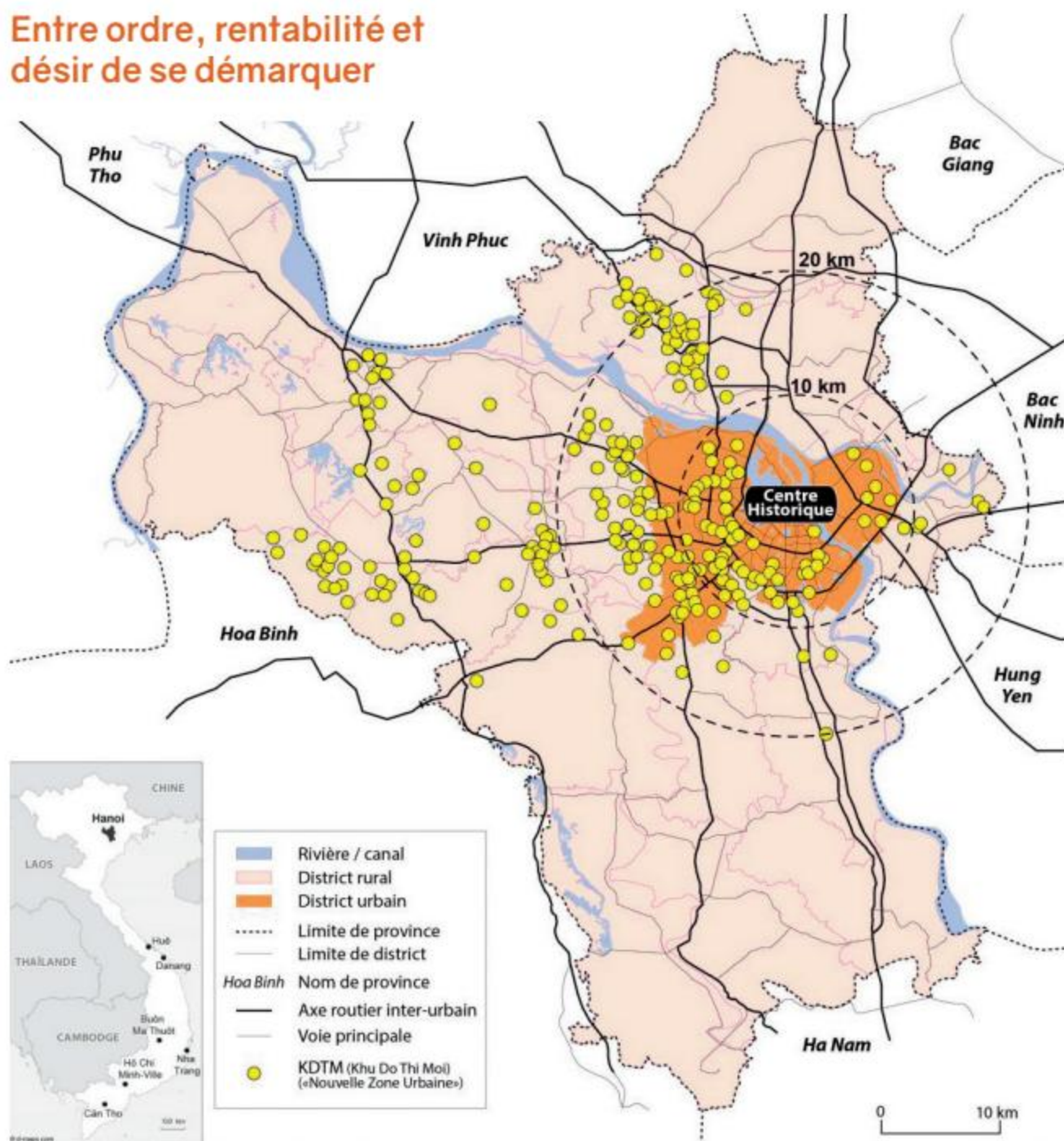


Fig.9 Distribution des projets de KDTM- nouvelles zones urbaines- à l'échelle de l'aire administrative de la métropole d'Hanoi. La majorité de ces zones se concentre dans les franges du centre urbain / Source : Clément Musil, 2016

A la suite de l'ouverture du Vietnam à une économie de marché, pour asseoir un développement économique de plus en plus soutenu et induire une modernisation de la société, le pays se sert activement de la croissance urbaine par différents outils (Decoster et Klouche, 1997). Durant les années 1990, elle met notamment en place un outil de planification urbaine, toujours en application de nos jours, dénommés khu đô thị mới (KDTM) ou Nouvelle Zone Urbaine (fig.9). Ce sont de vastes ensembles multifonctionnels qui prennent place dans les franges de la métropole hanoïenne naissante afin d'en contrôler le développement (Fanchette, 2015 ; Labbé, Musil, 2017). Ils sont disposés sur des terrains de taille variable - une à

plusieurs centaines d'hectares – et concédés par l'Etat à des investisseurs qui ont pour mission de créer des nouveaux morceaux de ville à dominante résidentielle.

Parallèlement, la prise de conscience de la valeur monétaire du droit d'usage du sol concédé par l'état ¹, confère à cette nouvelle conception de la ville une tournure inédite marquée par l'apparition d'une myriade de tours au sein de ces KDTM élevant le skyline de la ville. Liée à la théorie du manhattanisme ², élaborée par Rem Koolhaas et analysée par le philosophe de l'urbain Thierry Paquot, la tour apparaît comme le format providentiel pour répondre à un double enjeu lucratif et fonctionnel. Effectivement, née

¹ D'après des informations extraites d'un dossier édité par l'Institut des Métiers de la Ville d'Hanoi (IMV), au Vietnam, la loi foncière stipule que l'Etat est propriétaire de l'ensemble des terres au nom du peuple entier et les droits fonciers individuels sont des droits d'usage et de gestion délégués. Toutefois, après de nombreux amendements, en 1998 et 2001 notamment, dans le cadre de la construction d'immeubles d'habitation, les entreprises privées vietnamiennes peuvent se voir attribuer ce droit définitivement.



Fig.10 *The City of the captive globe* ou l'uniformité de la matrice urbaine de Manhattan qui paradoxalement supporte une multiplicité de fonctions et de désirs captivé par la mondialisation / Source : Koolhaas R. et Vriesendorp M. 1972

de l'analyse de la ville de New-York, cette théorie place la tour comme un dispositif technique pour occuper les trois strates – le sous-sol, le sol et l'espace aérien – constitutives de la ville afin de lui conférer une structure cohérente, claire et facilement duplicable (Paquot, 2017). Une ville, où finalement, tant dans l'horizontalité que dans la verticalité, les théories modernistes en matière d'urbanisme trouvent un épanouissement dans une stricte séparation et hiérarchisation des fonctions par empilement et juxtaposition (fig.10).

Cette organisation, la plus efficiente et rentable possible, est un marqueur profond d'une modernisation de la ville et de son entrée dans le système global par l'inscription de

cette nouvelle forme urbaine dans une reproductibilité intrinsèquement liée à des standards internationaux (Renard, 2013). Néanmoins, les promoteurs, dans un contexte fortement concurrentiel cherchent désormais à tirer leur épingle du jeu. Dans une quête insatiable de profit, ils tentent tant bien que mal de se démarquer les uns des autres au travers de l'image de leur production immobilière dans les KDTM (Tran, 2016).

Ainsi, il semblerait bien qu'au travers de l'ascension verticale des formes urbaines se cristallise cette contradiction entre recherche d'un caractère unique et rationalisation des coûts.

² Notion apparue, pour la première fois, dans l'ouvrage *New-York délire*, de Rem Koolhaas, publié en 1978. Par l'étude du développement historique de la presqu'île de Manhattan, l'auteur entend caractériser la condition métropolitaine qui émerge dans les villes de l'époque, désormais basées sur une culture de la congestion, en s'appuyant sur une description de l'architecture verticale et du mode de vie qui y règnent.

Habiter l'horizontal / loger dans le vertical

En tant que « typologie ultime et définitive » liée à l'apparence séduisante de l'objet dans la ville, la tour sonnerait-elle alors le glas d'une organisation de la société connue, encore aujourd'hui, pour la diversité et la superposition des usages et des échanges, qui donnent une qualité si particulière aux rues d'Hanoï ?

Dans un article traitant du rapport corps-architecture en lien avec la dimension de la beauté, l'auteur Pierre Godo (2010) montre que « **s'il y a une poésie du gratte-ciel, c'est celle du badaud, du marcheur, du flâneur, mais pas celle du logeur** ». En d'autres termes, pour lui l'Homme peut bien loger dans l'empilement vertical concrétisé par les tours mais finalement, dans une acception philosophique, il habite – ancre sa vie quotidienne - toujours dans l'horizontalité. Une fois l'enceinte de ces tours passée, l'image, qui en est donnée à voir depuis l'extérieur, disparaîtrait pour leurs occupants assujettis à la stricte efficacité technique et fonctionnelle. En outre, par une séparation en cellules de logements, l'isolement dans ces

structures verticales serait poussé à son paroxysme rendant les rapports humains moins évidents alors qu'ils sont pourtant des éléments primaires nécessaires à la constitution d'agglomérations à l'origine des villes.

Néanmoins, ce serait oublier, à Hanoï, la propension de la population à adapter son mode de vie au travers de l'évolution des formes du logement en adaptant des modèles exogènes afin de pérenniser la culture locale et traditionnelle de l'habiter (Cerise, 2010), mais également à adresser son mécontentement vis-à-vis de transformations urbaines liées à des phénomènes d'internationalisation en générant des effets « retour » (Pédelahore de Loddis, 2006). L'exemple le plus marquant analysé par Emmanuel Cerise comme d'autres chercheurs et étudiants, est celui des khu tap the (KTT). Immeubles de logements empilés sur quelques étages et planifiés selon des plans guides élaborés avec des experts soviétiques, ils ont pour but de fournir, au sortir des différents conflits armés subis par le pays à la fin des années 1970, une structure moderne



Fig.11 Un Khu Tap The des années 1970-1980 profondément approprié et transformé par ses occupants en 2017. Celui-ci laisse néanmoins encore apparaître sa structure et morphologie originelle. / Source : laboratoire d'urbanisme insurrectionnel

devant profondément réorganiser la société vietnamienne. Cependant assez rapidement leurs occupants transforment cette forme bâtie fondées sur des schémas exogènes (fig.11 et 12). D'une part ils cherchent à maximiser l'utilisation de la capacité foncière tant horizontalement que verticalement. D'autre part ils tendent à retrouver leur mode de vie traditionnel qui se manifeste dans le tissu urbain par l'interconnexion resserrée de compartiments dits maisons-tubes. En addition de ces compartiments, qui, eux aussi, connaissent des surélévations au fur et à mesure que leurs occupants prospèrent, il en résulte, bien avant l'arrivée de la ville « tournée » actuelle, une première mutation de la silhouette de la ville, qui certes déséquilibre la forme volumétrique originelle du tissu urbain mais tend à pérenniser le mode de vie local et traditionnel (Clément, 2001).

donc marquer un basculement dans la culture locale de l'habiter en rendant impossible ce jeu d'adaptation spatiale dans la réception des formes bâties par la population. Mais, cette première « vague » de verticalisation plus ancienne leur permettrait-elle sûrement aujourd'hui de s'accommoder plus facilement à ces structures neuves plus inflexibles, par de nouvelles pratiques. En outre, à contre-courant d'une population encore ancrée dans ses traditions, on observe, de nos jours, l'émergence d'une classe moyenne dont la population désormais aisée est quant à elle, désireuse de s'insérer dans un réseau mondial par un mode de vie occidentalisé (Waibel, 2006). Cette divergence d'aspirations manifestée par différentes classes sociales pourrait donc sans doute se concrétiser par l'apparition d'une variété de niveaux de standing diversifiant les cultures de l'habiter.

Puisqu'elle engendre des édifices dont les structures rationalisées sont élancées et donc peu aptes à recevoir quelconques transformations, la verticalisation contemporaine pourrait



Fig.12 Schéma de principe illustrant la manière dont les KTT fonctionnalistes sont transformés pour prendre la structure de l'organisation de la ville traditionnelle formée par les maisons tubes. Il peut arriver que l'épanelage d'origine soit dépassé.
/ Source : Quy Son Bui 2017

Question de recherche

Les tours, se dressent les unes après les autres dans le ciel de la ville en cristallisant des contradictions portées par les aspirations et les inspirations divergentes de chacun des acteurs prenant part au processus de verticalisation. L'acculturation paraît donc au travers de ce premier exposé argumentaire fédérer la question du modèle.

En outre, on peut d'ores et déjà parler de cette notion au pluriel tant ici les modèles architecturaux paraissent être multiples du fait d'une pluralité de chacune des trois formes conçues, réalisées et vécues. De fait, même si globalement les leitmotifs

initiaux tendent à homogénéiser l'acte de conception, la concrétisation physique et l'appropriation effective de ces tours semblent, quant à elles, emprunter des directions différentes et trouver de nouvelles conjugaisons à travers le temps et les expériences de chacun.

En résumé, c'est donc bel et bien autour de ce regard critique porté sur le processus de verticalisation par la confrontation entre la réflexion de départ intimement liée au postulat de Koolhaas et le contexte hanoïen que la question du travail de recherche exposé ici prend forme.

Ainsi, s'il n'est plus seulement question d'un unique modèle architectural « touré » participant à une homogénéisation culturelle mondialisée et donc à une acculturation poussée à son paroxysme, il serait donc intéressant, dans cette étude, de se demander en quoi, depuis le début des années 2000, à Hanoï, la verticalisation résidentielle à l'œuvre dans la production de la ville est à l'origine de différents modèles architecturaux, qui, même si entremêlés, contribuent à une acculturation plurielle.

HYPOTHESES DE RECHERCHE

Afin de progresser dans la compréhension du processus de verticalisation, le déroulé proposé permet itérativement d'observer les relations qui se nouent entre les acteurs et les formes bâties dans un échange constant entre l'échelle globale et locale ainsi que de naviguer entre les différents niveaux de lecture de la ville.

C'est autour de la définition du modèle architectural posée en préambule que je propose de dérouler les hypothèses en m'intéressant, par chapitres, tour à tour à la conception, réalisation puis à la réception de la production immobilière des tours résidentielles à Hanoï.

1

La verticalisation, à l'étape de conception des tours, est vectrice, au-delà du périmètre des KDTM, d'un discours politico culturel commun. Il nourrit l'imaginaire collectif local avec la promotion, de l'échelle de la rue à celle du logement, d'un cadre de vie moderne idéalisé autour de la mise en scène d'un idéal vertical, et suggère la distribution spatio-temporelle des tours à l'échelle de la métropole depuis le début des années 2000, comme un dessein homogénéisé.

2

Au-delà de la diversité culturelle incarnée en apparence par différentes formes stylistiques déployées en façade, les tours construites obéissent globalement à des enjeux techniques et spéculatifs communs. Largement insufflés par les agents économiques, ils poussent de l'échelle urbaine à celle du logement, à des schémas d'organisation et de composition rigides, où la recherche de rentabilité prévaut sur celle d'une richesse spatiale.

3

Dans la réception des espaces produits au sein des tours, l'idéal vertical découlant du concept de verticalisation est approprié par les acteurs et habitants. Entre modernisation et pérennisation culturelle d'un cadre de vie traditionnel, les pratiques et les usages réalisés au sein de ces édifices verticaux tant par leurs acteurs originels, dont la présence perdure, que par leurs habitants sont révélateurs d'une homogénéisation culturelle occidentalisée tempérée.

Outre l'effervescence de cette ville qu'implique grandement la verticalisation actuelle, le choix d'Hanoï pour cette étude a été motivé par l'expérience professionnelle que j'ai pu acquérir au sein d'une agence d'architecture locale. Mon expatriation là-bas a donc été – en plus de m'immerger dans la culture locale et la pratique quotidienne de cette ville – l'occasion de collaborer, au sein d'un des deux bureaux vietnamiens d'une agence d'architecture internationale originaire de Suisse. J'ai participé, pendant cinq mois, de mars à juillet 2018, aux divers projets développés par ce groupe en Asie. J'ai notamment pris part à la conception d'un complexe immobilier en phase esquisse comprenant deux tours de trente étages en périphérie d'Hanoï : la première à usage mixte comprenant commerces, étages de bureaux et un hôtel, la seconde entièrement dédiée à des logements à la vente. L'exercice de conception intense de ce projet participe réflexivement très largement à mes analyses dans cette étude en en nourrissant le développement.

Préalablement à toute investigation, j'ai réalisé un corpus très large (cf. annexe p.3) recensant autant que possible les opérations immobilières constituées d'au moins une tour en associant à chacune le nom de l'opération, leur localisation, et des données chiffrées (date d'achèvement, nombre de tours, hauteur(s), nombre d'étages, surface de la parcelle, surface construite, densité de construction, nombre de logements et montant total d'investissement) ainsi que d'autres concernant l'identité - nom et nationalité - des acteurs originels (promoteur, investisseur, architecte, entreprise de construction générale et entreprise de marketing/communication chargée de la

commercialisation). La hauteur de construction pour ces tours, au Vietnam n'étant spécifiée autrement que par un ratio en rapport à la surface de la parcelle occupée et une régulation concernant les risques incendie, il est alors compliqué de définir les tours par un critère de hauteur ou de nombre d'étages. A l'instar de Manuel Appert dans son travail de recherche sur le skyline londonien (2017), pour définir une tour dans ce contexte, je m'appuie donc sur le croisement de ces définitions juridiques données ici par l'arrêté 04/2008/QĐ-BXD du code vietnamien de la construction et de la perception sensible de la hauteur de l'objet dans son contexte.

Pour réaliser cet inventaire, je me suis notamment appuyé sur les bases de données Emporis³ et The SkyscraperCenter⁴ du CTBUH (Council for Tall Buildings and Urban Habitat), qui recensent à l'échelle internationale les bâtiments de grande hauteur. Néanmoins, leur contenu n'étant pas exhaustif, tant dans leur taux de recouvrement que dans les données associées⁵, j'ai dû également m'appuyer sur les sites de promoteurs immobiliers, des investisseurs, des entrepreneurs et de la presse locale afin d'augmenter les résultats voire de les préciser. Ces données ont nécessité une attention permanente tant il n'est pas rare de tomber parfois sur des sites, certes bilingues pour la plupart, mais aux traductions hasardeuses et de trouver des écarts entre des chiffres annoncés et les chiffres réels. En outre, c'est sur ces mêmes sites que j'ai pu collecter les représentations graphiques associées à chaque projet au sein d'un portfolio constitué des plans de vente des étages de logements et des perspectives photoréalistes de chacune des opérations.

³<https://www.emporis.com/>

⁴<http://www.skyscrapercenter.com/>

Finalement, le corpus comptabilise 196 opérations immobilières de tours : 16 opérations contiennent exclusivement des programmes tertiaires de bureaux et de services les 180 autres abritent principalement un programme résidentiel. Ce large corpus dans son ensemble sert principalement à l'étude de la distribution spatiale des tours à l'échelle de la ville et à des analyses d'ordre quantitatif. Pour la réalisation des analyses qualitatives, nécessitant des études de cas beaucoup plus précises à l'échelle de l'édifice, j'ai constitué un corpus resserré issu de cet ensemble et constitué de quatre opérations de tours résidentielles. Lors de mon enquête sur le terrain, elles ont été étudiées de leur insertion urbaine à leur logement par quatre séjours successifs de trois nuitées réservées via la plateforme de location courte durée entre particuliers : Airbnb⁶.

Outre leur présence sur ce site de réservation, plusieurs critères combinés à la fois fédérateurs et discriminants m'ont permis de sélectionner ces quatre opérations parmi une offre démultipliée aux dates que je m'étais fixées. Pour pouvoir apprécier au mieux la verticalité, le logement proposé devait se situer dans les étages supérieurs (minimum 14ème étage). Ensuite, géographiquement elles devaient être distantes de telle sorte qu'on puisse, en délimitant autour d'elles une aire d'influence rayonnante, couvrir approximativement l'ensemble des opérations identifiées préalablement et localisées dans la couronne périurbaine d'Hanoï.

De plus, elles devaient en apparence et en lien avec les descriptions et équipements proposés sembler correspondre à des standings variés.

Enfin, les opérateurs et investisseurs ayant géré la planification, les négociations foncières et financé ces opérations devaient avoir autant que faire se peut des identités et origines différentes. Ce sont donc, dans l'ordre chronologique d'enquête, les quatre opérations présentées sur les deux pages suivantes qui ont été retenues (fig.13).

⁵ En un an, Entre le début de cette étude entamé en octobre 2018 et octobre 2019, le contenu d'Emporis sur l'aire d'Hanoï a considérablement évolué passant de quelques opérations à près d'une centaine

⁶ <https://www.airbnb.fr/s/Hanoï-Vietnam/homes>

Choix du terrain / Constitution du corpus



1

Hapulico Complex
Opération de standing intermédiaire
Achevée en 2012
Promoteur vietnamien
Concepteurs coréen et vietnamien
Séjour du 11 au 14 avril 2019



2

HH Linh Dam
Opération de logements abordables
Achevée en 2015
Promoteur vietnamien
Concepteur non identifiée
Séjour du 14 au 17 avril 2019



3

Seasons Avenue
Opération de haut standing
Achevée en 2017
Promoteur singapourien
Concepteur singapourien
Séjour du 17 au 20 avril 2019



4

Green Stars
Opération de standing intermédiaire
Achevée en 2015
Promoteur vietnamien
Concepteur Vietnamien
Séjour du 20 au 23 avril 2019

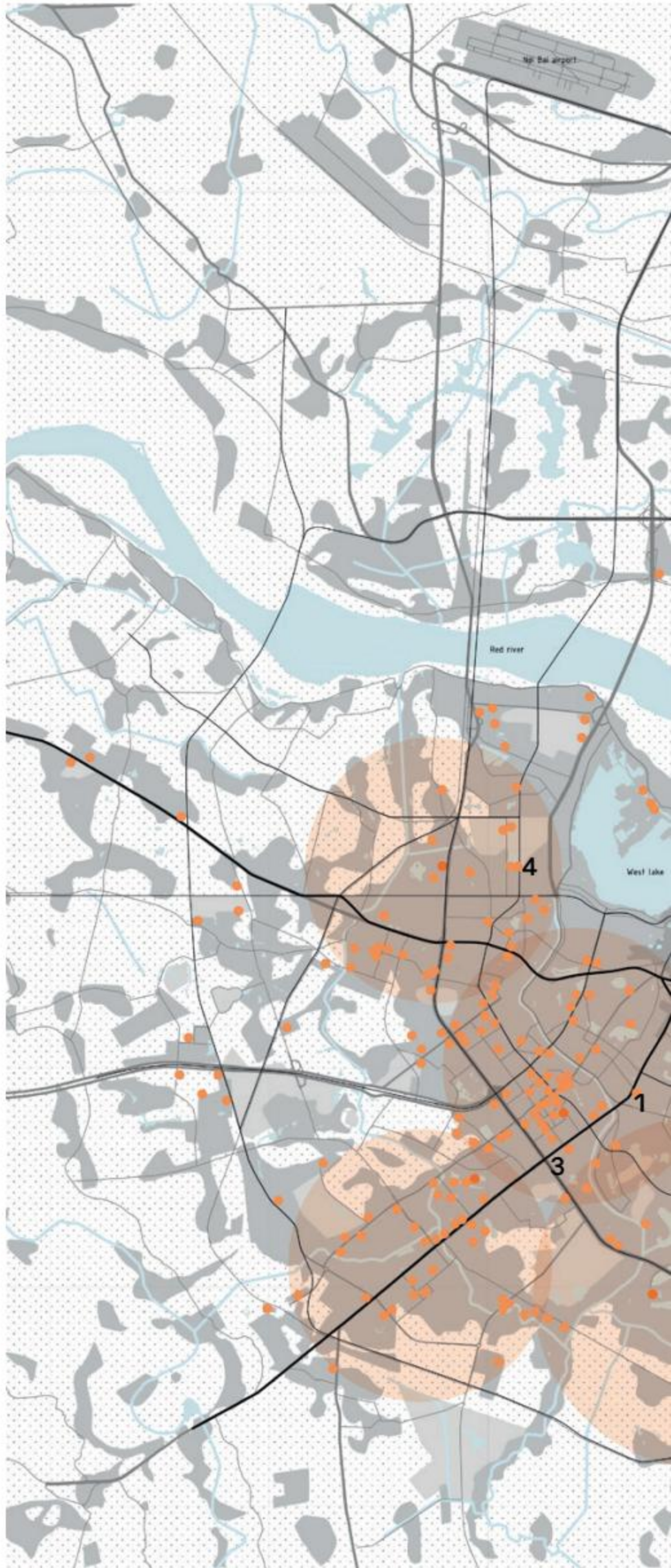
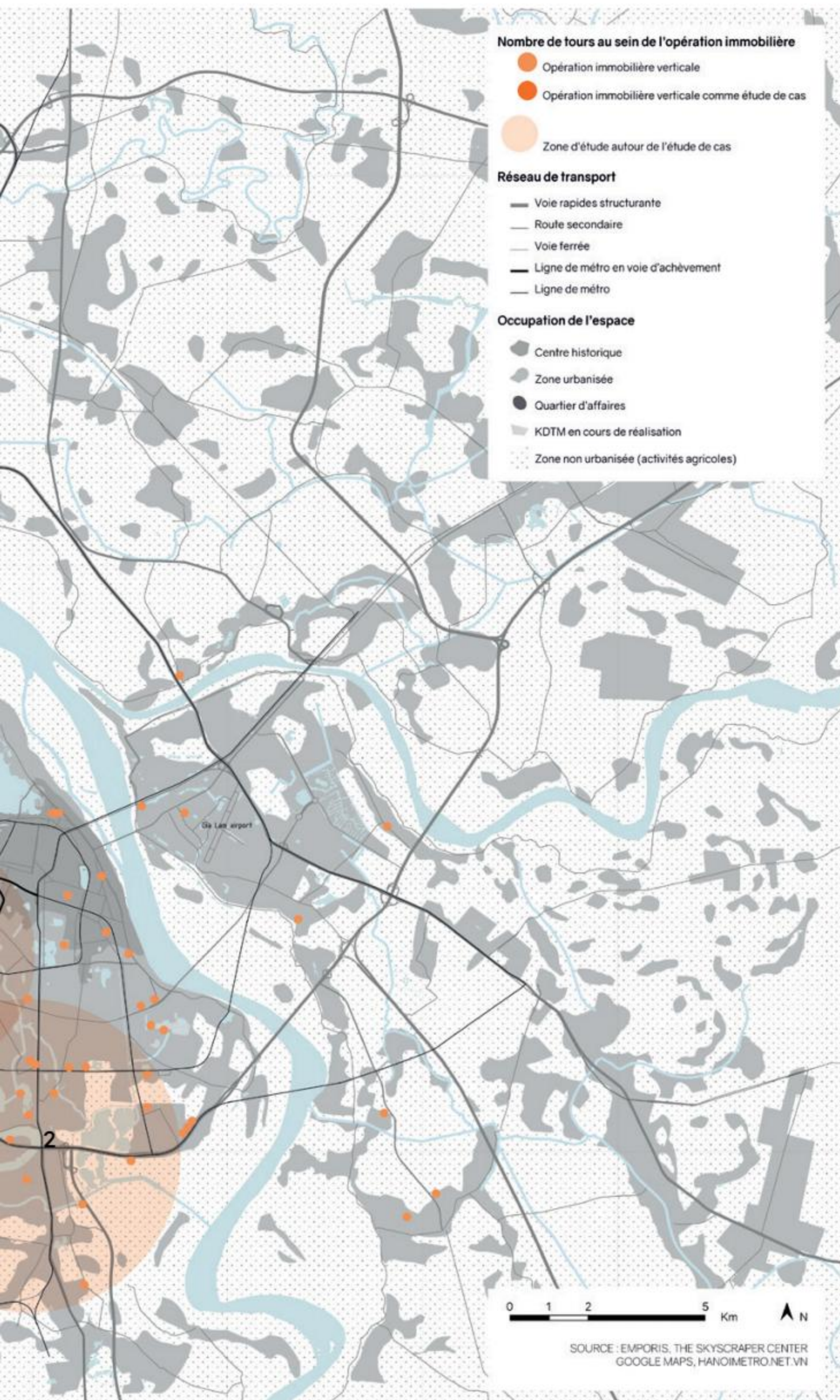


Fig. 13 Enquête de terrain, sur c



doze jours, divisée en quatre zones d'études centrées chacune sur une étude de cas investie pour des séjours de 3 nuitées./ Illustration de l'auteur

Méthodologie de recherche

Pour parvenir à la démonstration des hypothèses de ce travail de recherche, dans lequel les tours paraissent être le fruit de négociations permanentes entre une myriade d'acteurs différents aux ambitions idéologiques et financières variées et la réception habitante, il est nécessaire de s'appuyer sur une démarche de recherche hybridant une approche à la fois quantitative et qualitative de cette production architecturale ; quantitative, pour poser les grandes tendances par lesquelles la verticalisation propose une nouvelle fabrique de la ville et qualitative pour apprécier ses singularités à l'échelle des objets architecturaux. La méthodologie adoptée dans cette étude découle alors du questionnement et des hypothèses posés ci-avant en proposant une démarche articulée en trois temps principalement selon le mode de l'analyse comparée. La verticalisation étant abordée de manière transversale, la méthodologie assemble des outils, allant de la cartographie à la méthode de l'entretien, empruntés aux diverses disciplines convoquées.

L'analyse du discours centré sur l'idéal vertical

Cette analyse suppose une recherche des documents, produits tant par les acteurs publics que privés, et supports du discours porté au travers de la verticalisation. Pour décortiquer et comprendre ce dernier, je mène donc une comparaison mettant en vis-à-vis l'analyse cartographique de la distribution spatio-temporelle de ces tours dans la ville à celle des projections (maquettes, visuels photoréalistes) des décideurs politiques et des promoteurs immobiliers.

Aussi, est effectuée une analyse de l'usage des mots utilisés par ces mêmes décideurs notamment au travers de leur site internet mais également par la restitution de propos échangés sur place avec un

représentant en vente immobilier pour le compte d'une société d'investissement en immobilier.

L'analyse spatiale et constructive des formes bâties

Inspiré de l'étude réalisée par l'agence d'architecture Christ et Gantenbein (fig.14), proposant des recherches typologiques sur le bâti de plusieurs villes dans le monde dont Hong Kong (2010), le travail d'analyse se concentre ici plus précisément sur l'échelle des édifices en eux-mêmes. Il met en regard, le contenant (enveloppe extérieure, photographiée dans son ensemble) et le contenu (plan d'étage courant des tours présentés selon une échelle et un graphisme commun) d'une trentaine de tours issues du corpus et appréhendées in situ. En outre, en corrélant l'analyse focalisée sur l'observation des espaces traversés, de l'environnement extérieur, à la cellule du logement, dans les quatre études de cas à celle de l'observation de chantiers en cours au sein de la ville ainsi que celle des propos échangés avec des architectes locaux, il s'agit d'identifier, d'une opération à l'autre, malgré des niveaux de standing variés, des invariants architecturaux et différentes stratégies d'action selon lesquels ces tours résidentielles sont réalisées.

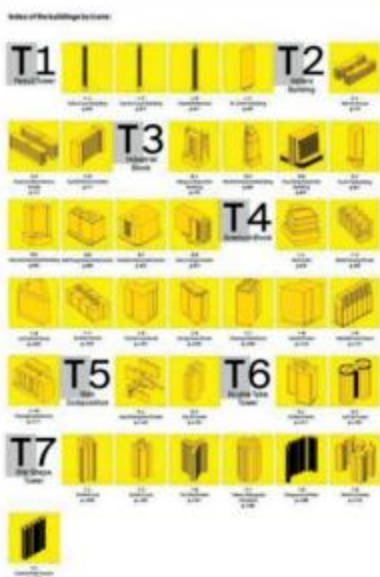
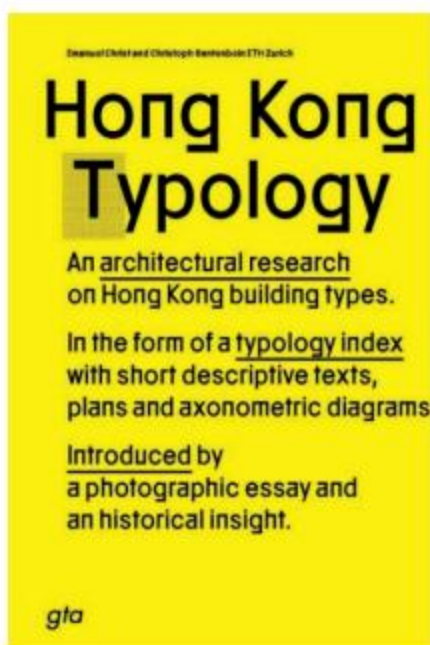


Fig.14 Hong Kong Typology, 2010, Etude typologique du bâti de Hong-Kong par un exercice de comparaison réalisé selon un graphisme commun.

ainsi que les conditions d'ambiances qui y règnent. L'analyse est portée par la comparaison successive d'un matériel sensible (croquis, pistes sonores, photographies, annotations) acquis selon un protocole d'observation (cf. annexe p.61) au sein de différents espaces dans ces opérations (l'environnement extérieur immédiat, espace intérieur en rez-de-chaussée, hall d'entrée, circulations verticales, couloir de desserte des logements, logement), mais également ponctuée du témoignage des propriétaires des logements que j'ai occupé et de certains habitants rencontrés lors de l'enquête de terrain.

L'analyse des usages et ambiances

Ce troisième volet d'analyse se concentre sur les formes spatiales vécues et appropriées dans les tours résidentielles des quatre études de cas mais également d'autres opérations dont l'observation sur place révèle des pratiques d'usagers significatives. La démarche employée est inspirée de celle de l'étude - Usages - (fig.15) réalisée par l'agence d'architecture Périphériques (Trottin, Masson, 2011) qui vise notamment par le dessin d'observation à qualifier factuellement l'espace public de différentes dans le monde. Ce sont ici principalement les espaces publics/semi-privatifs/privatifs des tours que je cherche à qualifier en observant d'une part les marqueurs témoignant de la présence prolongée des décideurs politiques et des concepteurs et d'autre part les usages pratiqués par leurs habitants

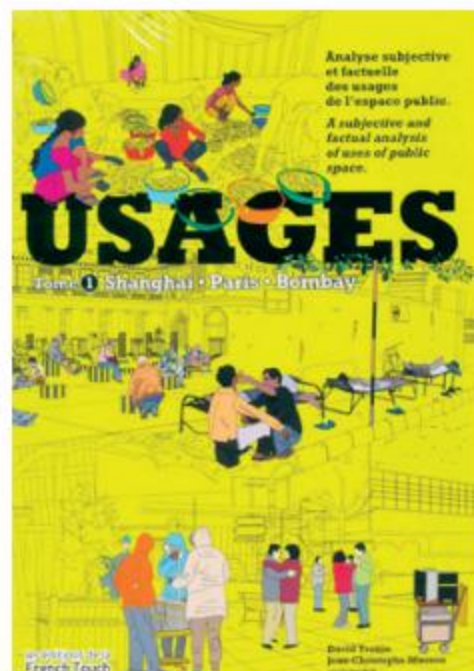


Fig.15 Usages : Paris, Shanghai, Bombay, 2011, Etude des pratiques urbaines de différentes grandes villes mises par une analyse factuelle de l'usage des espaces de ces villes employant le croquis annoté.

CHAPITRE 1

L'aire périurbaine d'Hanoï conçue
et promue autour d'un idéal vertical
uniformisateur globalisé





Fig. 16 La diffusion de l'habitat vertical au travers de la promotion d'un idéal rêvé / Source : Vingroup

Introduction

En 1997, l'agence d'architecture OMA de Rem Koolhaas esquisse un développement pour Hanoï au travers d'un masterplan connu sous le nom de *Hanoï New Town*. Sur une surface de près de 700 ha, il est proposé, en appendice du centre urbain historique, une ville nouvelle s'étendant vers le nord. Inspiré de développement urbain contemporain dans les pays alentours et notamment du quartier de Lujiazui à Shanghai en Chine (Marshall 2002), ce plan directeur sert à exprimer une nouvelle ère incarnée par une métropole moderne pour près d'un million d'habitants⁷. En plus d'être conçue par cette agence originaire de Rotterdam, à la pratique internationale, cette esquisse émane de l'association de l'agence avec trois autres entités, groupes industriels et consultants étrangers, Daewoo (Sud-coréen), Bechtel (Américain) et Nikken Sekkei (Japonais). Pour des raisons politiques, elle ne sera finalement jamais développée et mise en application. Toutefois, par les modalités de conception et de promotion qu'elle propose, elle paraît avoir durablement orienté la manière dont le processus de verticalisation transforme les dynamiques de la production de la capitale vietnamienne. Quatre éléments clés, autour desquels s'articulent les analyses à suivre, sont donc à retenir de cette projection non réalisée.

Tout d'abord, on peut noter, le rôle central joué par l'Etat Vietnamien. En effet, ayant commandé cette esquisse, il a la volonté d'imposer sa vision et d'une ville moderne au travers d'une planification à grande échelle selon un bâti vertical homogène (fig.17).



Fig.18 Photomontage illustrant le projet Hanoï New Town en 1997. «L'île d'affaires». Une vietnamienne sirote un jus de fruit sur un yacht naviguant sur l'eau, irriguant la ville nouvelle ponctuée de tours montrées par des façades aux allures variées. / Source : OMA

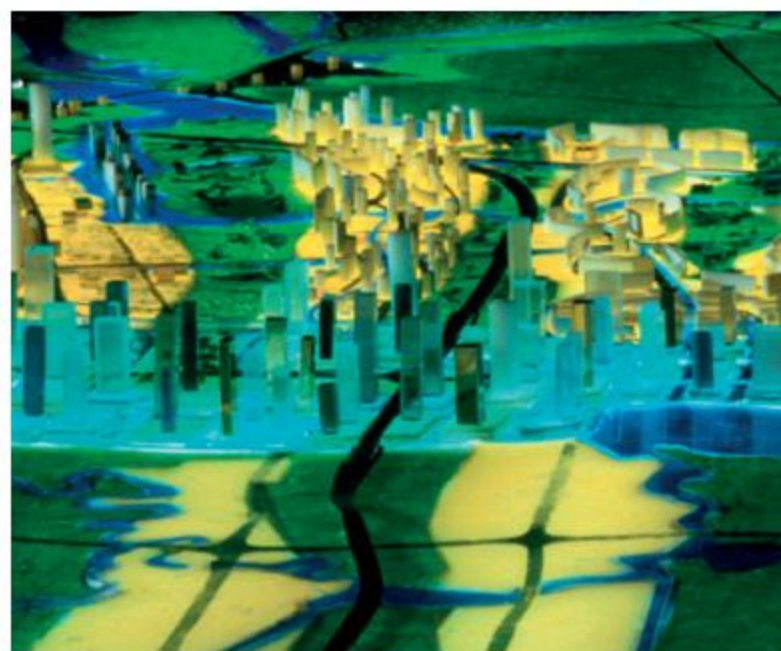
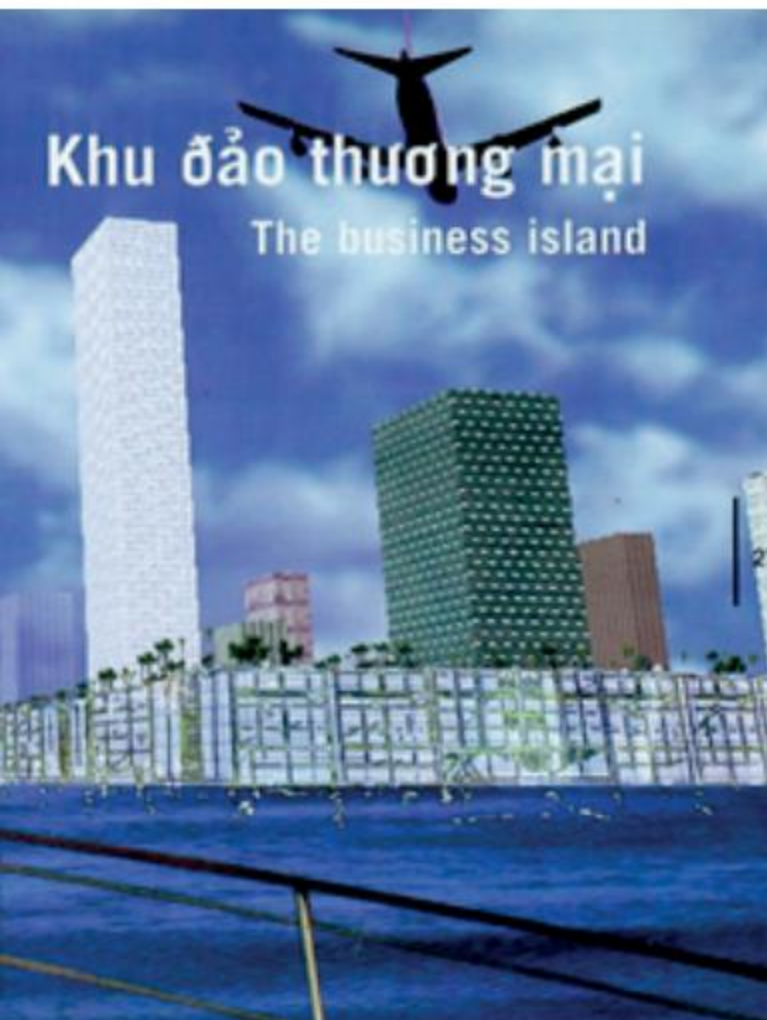


Fig.17 Maquette du projet Hanoï New Town en 1997. Des tours sont disposées suivant un réseau de voies hiérarchisé ainsi que des trames «vertes» et des zones d'activités. / Source : OMA

⁷Selon la description du projet Hanoi New Town Masterplan sur le site de l'OMA, consultée le 02 février 2019.

"Hanoi is in a vital process of modernisation and adaptation to the new economical development, resulting in an increased urbanisation. The future growth of Hanoi will be organised and realised in a new part of the city, designed to form an integral part of Metropolitan Hanoi." <https://oma.eu/projects/hanoi-new-town-masterplan>



Ensuite, elle marque ainsi la volonté de placer Hanoï au cœur du concert des villes-mondes par l'arrivée d'acteurs tant développeurs que concepteurs et de références internationales dans la conception de la fabrique verticale de la ville.

Enfin, par le biais d'une utilisation de projections photoréalistes diffusées tant aux décideurs qu'à la population pour promouvoir un cadre de vie occidentalisé ancré dans un paysage urbain rythmé par une myriade de tours, la production de la ville hanoïenne se trouve désormais plongée dans une culture de la consommation faisant fi de la ville historique (fig.18 et 19).

du quartier des
un des canaux
ures diverses et



ées régulière-
«bleues».

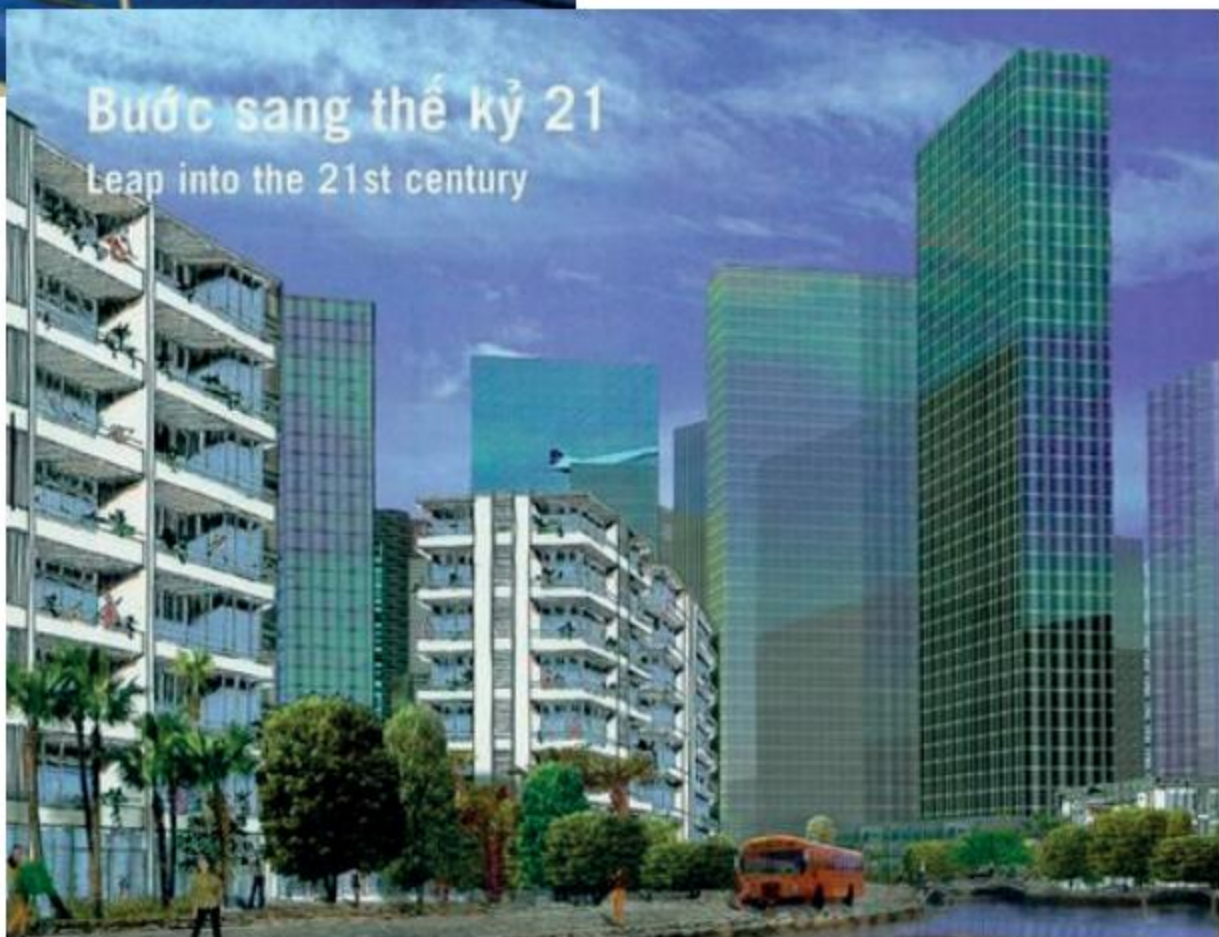
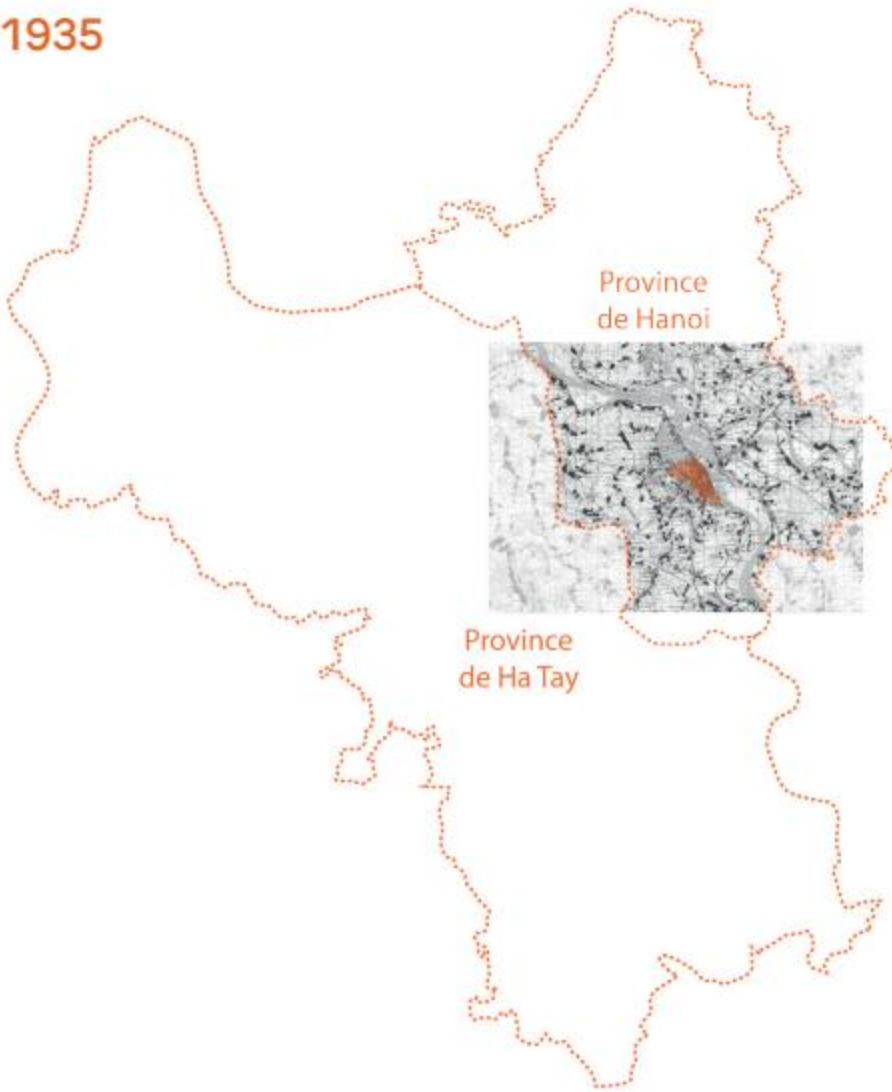


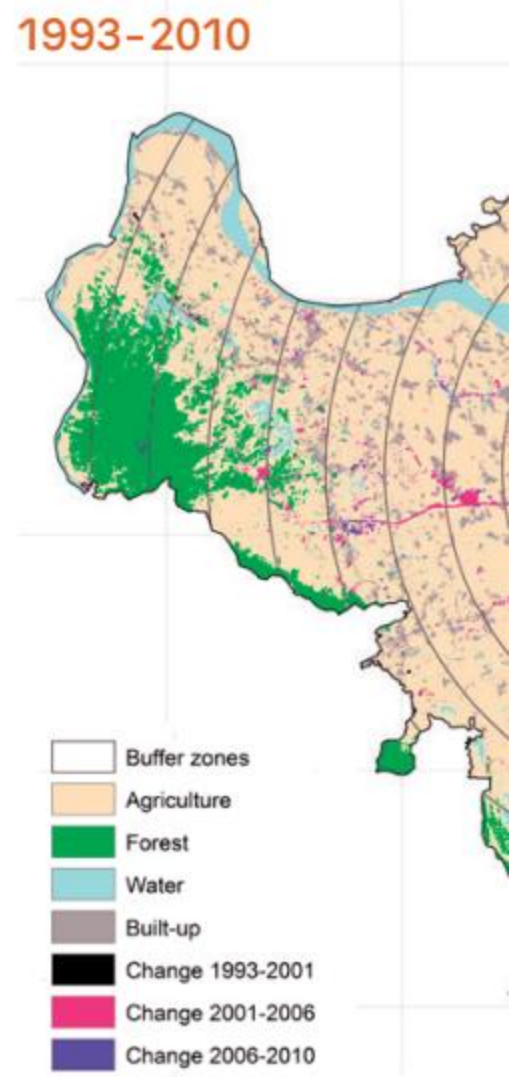
Fig.19 Photomontage illustrant le projet Hanoï New Town en 1997. «Une transition vers le 21^{ème} siècle». Quelques piétons déambulent le long d'allées plantées bordées d'immeubles de grande hauteur dont un reflétant un concorde dans le ciel. / Source : OMA

Introduction

1935



1993-2010



Le centre urbain (en orange) est au coeur d'un cluster de villages dits "de métiers" disposés régulièrement sur un territoire majoritairement agricole selon un maillage en "tâches d'huile".

Le centre urbain (en gris) s'étend au fil de développement radio-concentrique notamment les villages existant.

Fig.20 Evolution de la structure urbaine de la métropole d'Hanoï de 1935 à l'horizon 2030 / Source : Centre des archives d'outre-mer, *Classification of Landsat Multi-Temporal Image Stacks and Population Data (1993-2010)* ; Perkins et Eastman (2011) <http://www.perki>

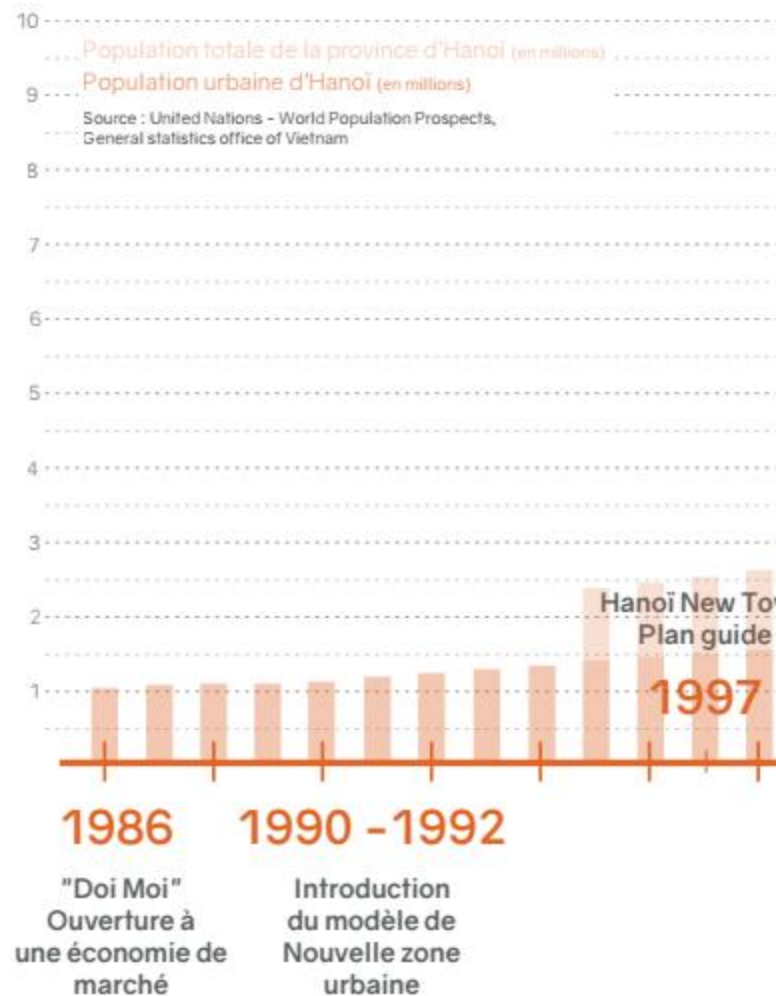
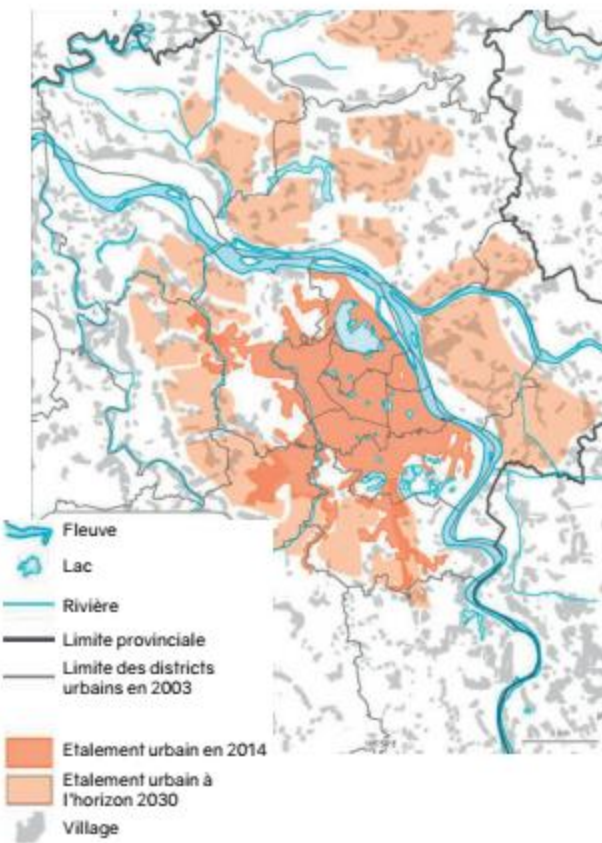
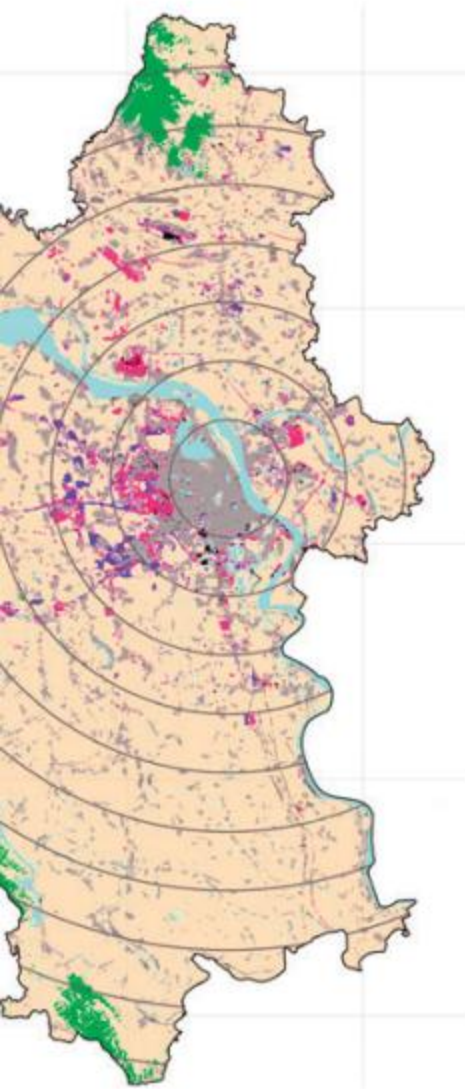
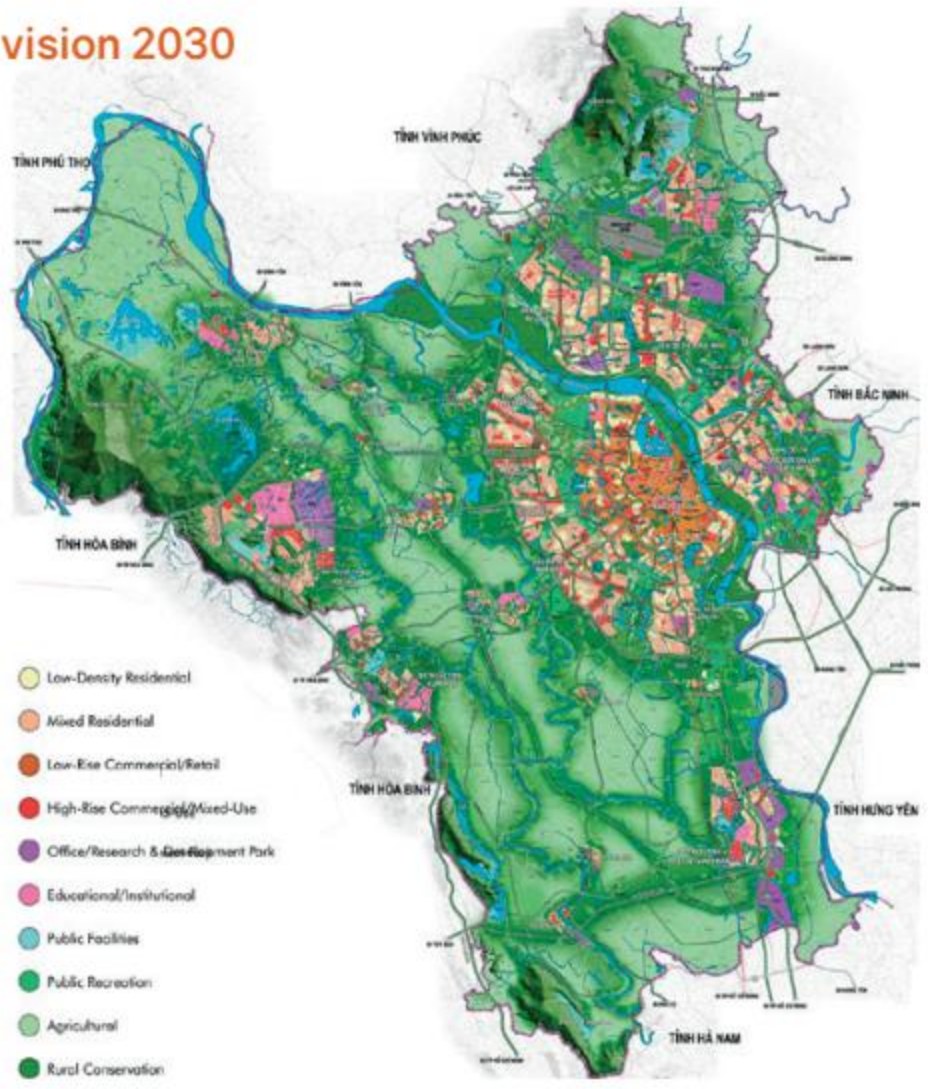


Fig.21 Stratégie de développement du centre urbain dans les franges de la métropole d'Hanoï à l'horizon 2030. / Source : Fanchette S. 2016



vision 2030



...s années et des plans guides suivant un ...ment à l'ouest et au sud en absorbant

Après l'annexion de la province d'Ha Tay en 2008, le dernier plan guide en date oriente le développement de la métropole vers une consolidation de la périurbanisation engagée et la création de villes-satellites



ix-en-Provence (1935) ; D. H. Nong, J. Fox ,T. Miura et S. Saksena, *Built-up Area Change Analysis in Hanoi Using Support Vector Machine* seastman.com/project_3407114_hanoi_capital_master_plan_to_2030

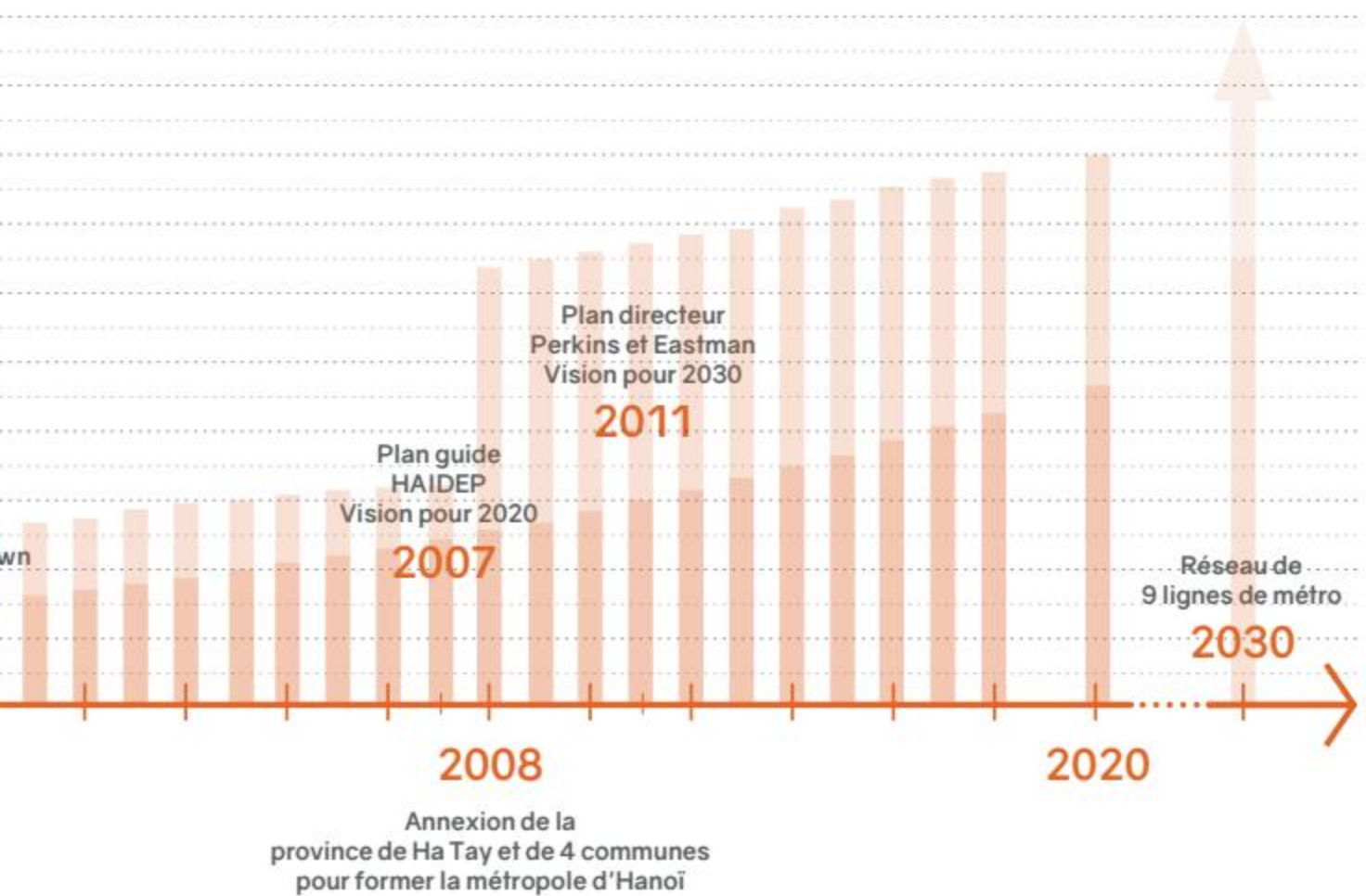


Fig.22 Evolution démographique de la métropole d'Hanoi de 1986 à l'horizon 2030 au regard des décisions administratives et des plans guides successifs. / Illustration de l'auteur d'après E. Cerise, Maximy R. de, 2006.

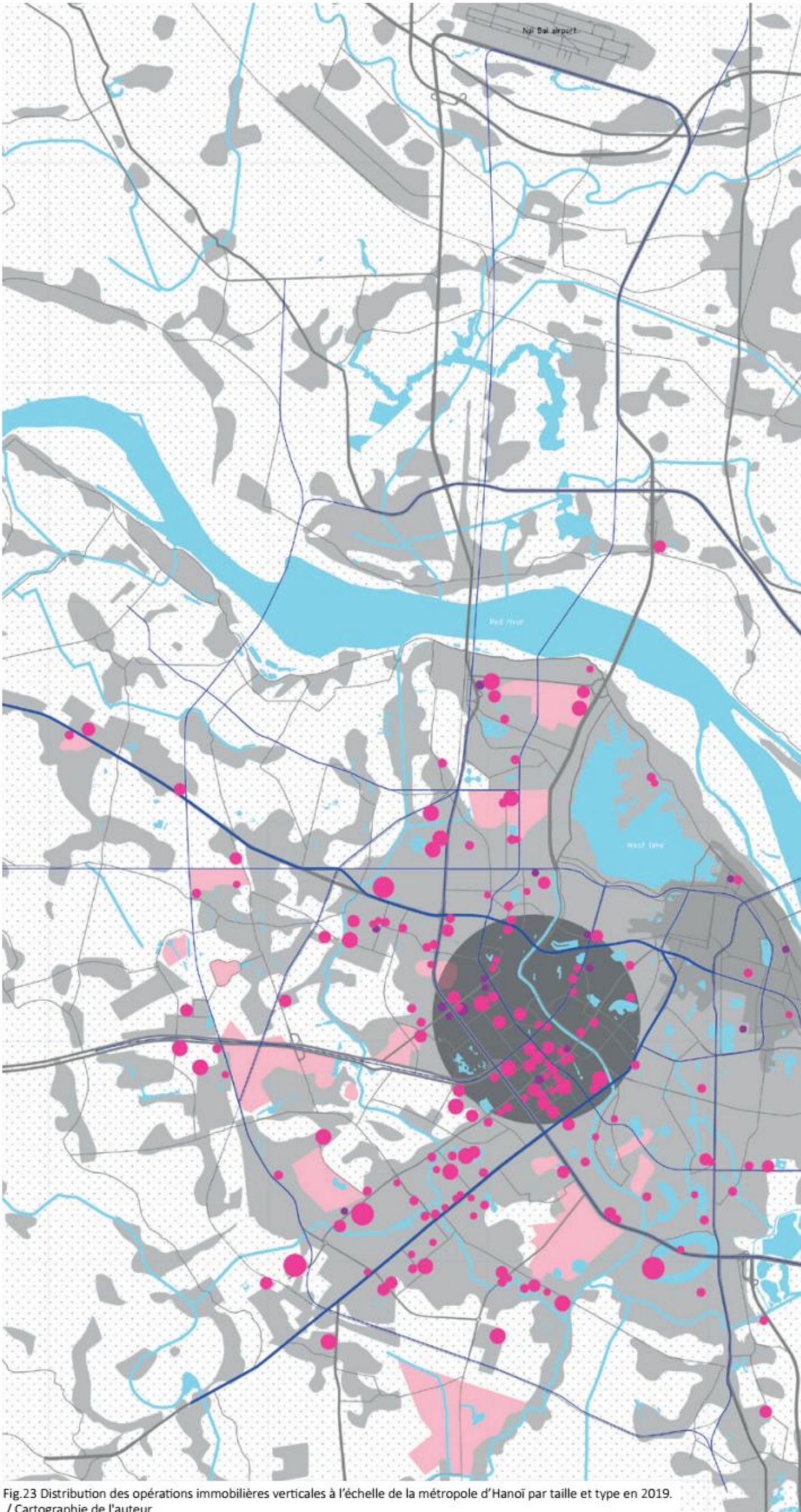
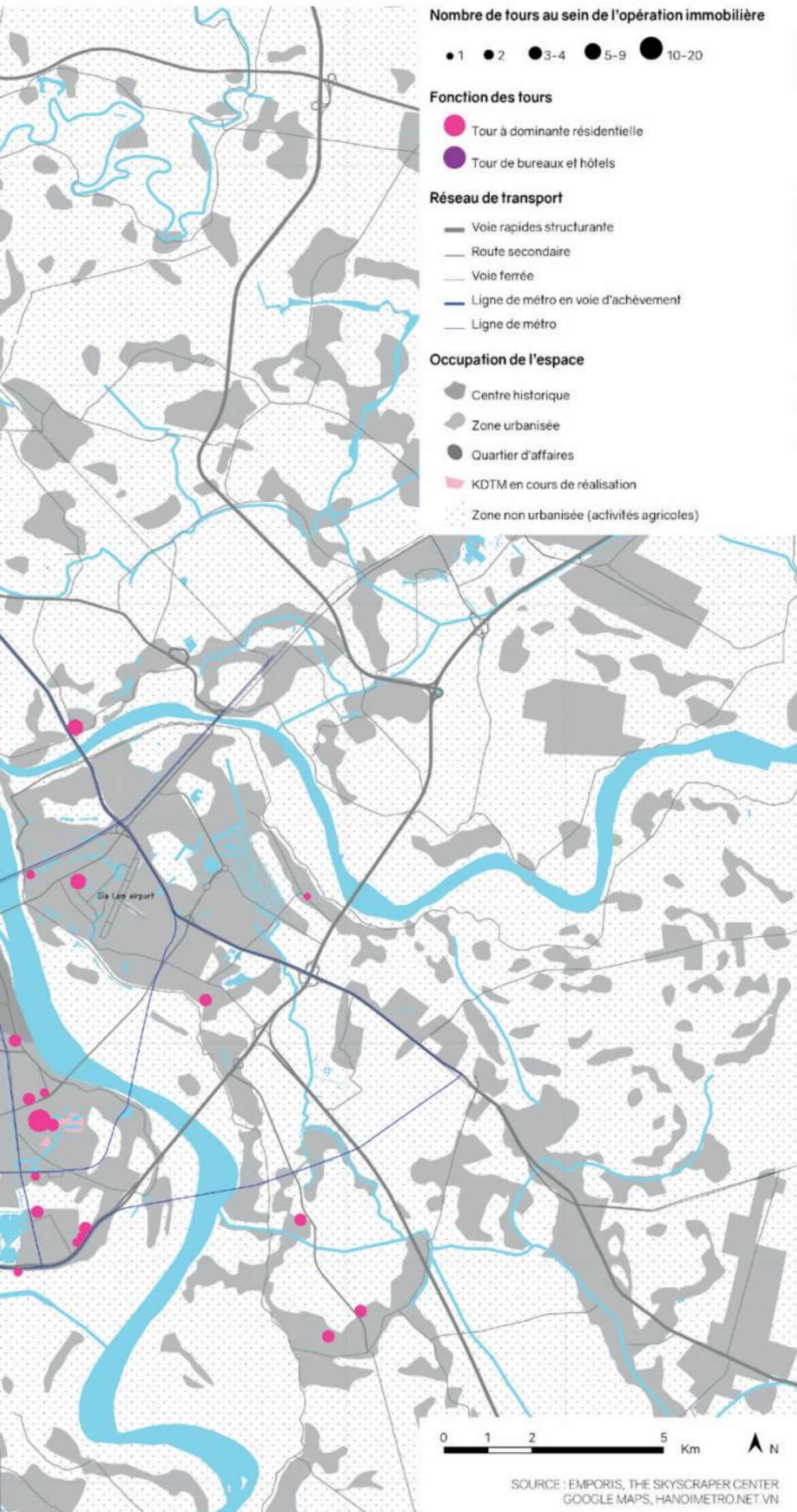


Fig.23 Distribution des opérations immobilières verticales à l'échelle de la métropole d'Hanoï par taille et type en 2019.
/ Cartographie de l'auteur

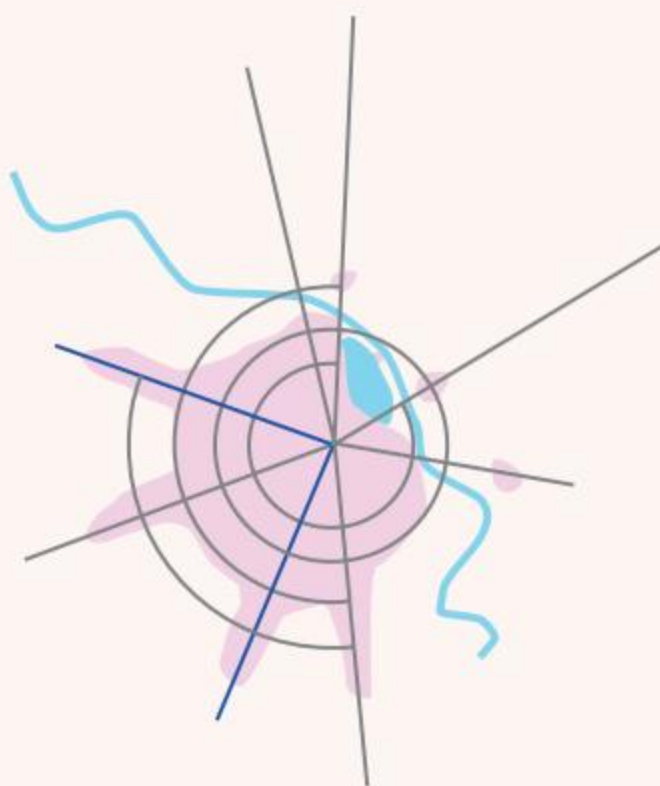


96 %

de tours résidentielles

4 %

de tours bureaux & hôtels majoritairement
situées dans le quartier d'affaires



**Une distribution radio-concentrique
majoritairement focalisée vers le sud et l'ouest
le long des axes structurants**

1 opération immobilière achevée en **2001**
pour **2 tours**

1 opération immobilière achevée en **2005**
pour **3 tours**

2 opérations immobilières achevées en **2007**
pour **3 tours**

2 opérations immobilières achevées en **2008**
pour **2 tours**

3 opérations immobilières achevées en **2009**
pour **5 tours**

2 opérations immobilières achevées en **2010**
pour **5 tours**

4 opérations immobilières achevées en **2011**
pour **10 tours**

11 opérations immobilières achevées en **2012**
pour **22 tours**

18 opérations immobilières achevées en **2013**
pour **60 tours**

18 opérations immobilières achevées en **2014**
pour **60 tours**

15 opérations immobilières achevées en **2015**
pour **37 tours**

18 opérations immobilières achevées en **2016**
pour **61 tours**

22 opérations immobilières achevées en **2017**
pour **51 tours**

32 opérations immobilières achevées en **2018**
pour **110 tours**

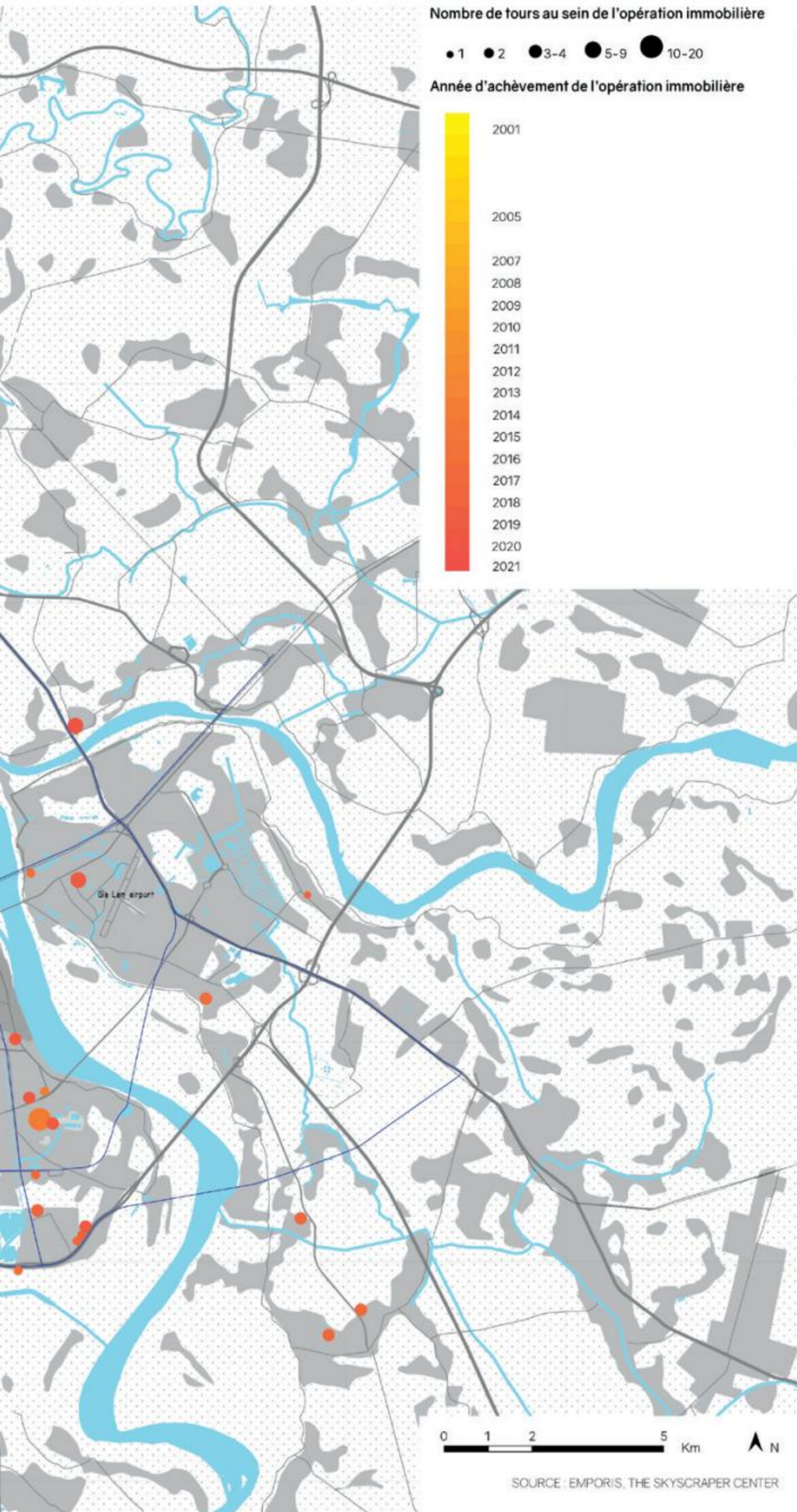
30 opérations immobilières achevées en **2019**
pour **79 tours**

22 opérations immobilières prévues en **2020**
pour **29 tours**

3 opérations immobilières prévues en **2021**
pour **5 tours**



Fig.24 Distribution des opérations immobilières verticales de la métropole d'Hanoï par taille entre 2001 et 2021.
/ Cartographie de l'auteur



Une vision édictée par les décideurs politiques pour une ville verticale uniforme

Depuis une vingtaine d'année, l'état vietnamien s'est placé au cœur du système de métropolisation duquel découle la verticalisation. Dans des schémas directeurs régulièrement révisés, il tend à en organiser et contenir le développement en exposant une vision claire de ses aspirations pour la capitale. Après l'annexion de la province d'Ha Tay en 2008, qui a considérablement augmenté la surface et la population et donc les enjeux métropolitains, l'Etat s'est doté dès 2011 du dernier schéma directeur en date - *Hanoi to 2030 and Vision 2050* - conçu par l'agence d'architecture américaine Perkins et Eastman. Bien plus que le grand plan habituellement relayé à la population dans la presse locale, l'Etat vietnamien oriente désormais l'avenir de sa capitale tant par le biais de clips vidéo promotionnels que d'une large maquette présentée publiquement.

Au-delà des préoccupations environnementales auxquelles cette esquisse répond par l'image d'une « ville verte », les représentations proposées sont le témoin d'une orientation vers une ville dont l'homogénéisation verticale du bâti se fait emblème du dynamisme économique (Scarwell, 2018) par une mise en scène de son skyline (Appert, 2011). En outre, dans la grande maquette régulièrement exposée par la municipalité (fig.25), c'est l'expression de l'ordre fonctionnaliste insufflé par les préceptes du mouvement moderne qui est adoptée. Effectivement, s'éloignant du caractère informel et désordonné de la ville traditionnelle minimisé voire non représenté, cette projection physique idéale, par des tours immaculées surplombant un podium



Fig.25 Photographie d'une portion de la maquette Hanoi Vision 2050 / Source

et dupliquées dans un espacement régulier, laisse entrevoir l'avenir de la couronne périurbaine d'Hanoi vers une hyperdensité verticale et ordonnée.

Dans un bref entretien accordé au journal *New Hanoi* en juin 2014, Tran Ngoc Chinh, président de l'association pour la planification et le développement urbain vietnamien, évoque que « les hauts bâtiments [...] font devenir la ville plus élégante et plus belle »⁸. Puisqu'aucune distinction de fonction (résidentielle ou bureaux) n'est faite ni dans son discours ni dans aucun document de planification, les tours auxquelles il fait allusion apparaissent donc comme un instrument politique dont l'état se saisit localement pour dessiner une ville « moderne et civilisée ».

⁸"Since 2008, quite a number of new and well furnished urban clusters have been established. Tall buildings and good infrastructure have made the city become more elegant and beautiful."

"Can you explain the planned transition towards a civilised and modern city?"

http://www.xaydung.gov.vn/html/portlet/vcmsviewcontent/print_article.jsp?printArticleId=225060



Source : <https://www.demainlaville.com/hanoi-ville-en-bouleversement/>, Clément Pairot

La verticalisation : toile de fond de la propagande étatique

Lors d'une conférence donnée en avril 2019 ⁹, retraçant l'évolution historique du logement à Hanoï de 1850 à nos jours, l'architecte-urbaniste-chercheur, Emmanuel Cerise démontre, en analysant d'anciennes affiches de propagande communiste, que la question du logement, par l'exemple précis des KTT, a toujours été au cœur des préoccupations politiques de l'Etat vietnamien. Régulièrement placardé

sur de larges panneaux notamment disposés à l'entrée de chacun des districts de la ville, ce type de représentation est aujourd'hui encore couramment employé par l'institution politique afin d'imposer sa vision du développement de la ville (Gibert, Segard, 2017) désormais orientée vers un urbanisme vertical. Sur les deux exemples suivants (fig.26 et 27), les éléments traditionnels constitutifs de la propagande communiste sont perceptibles. La couleur rouge intimement liée au socialisme se distingue nettement en toile de fond.



Fig.26 Pancarte de propagande communiste dans une rue du district de Cau Giay en 2011 figurant un skyline en arrière-plan. / Source : abjourney travel blob

⁹ "Hanoi Talks #19, 10 Avril 2019 (7"30), <https://www.facebook.com/G8Aarchitects/videos/658239537929697/>

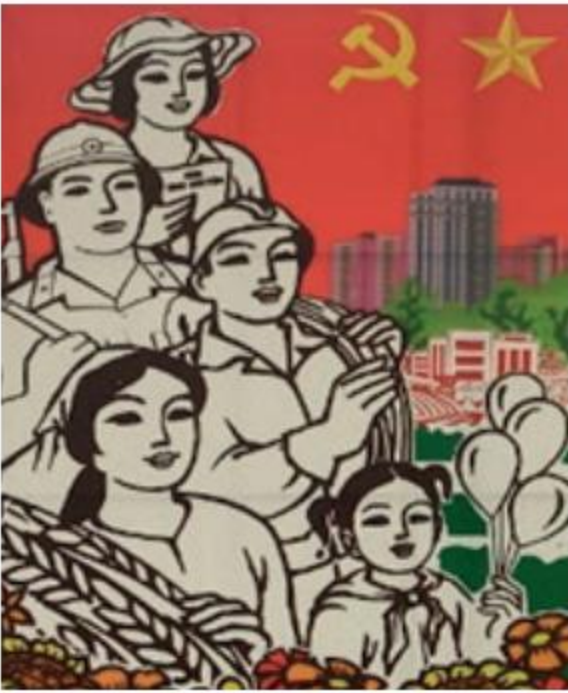


Fig.27 Pancarte de propagande communiste dans une rue du district de Ha Dong en avril 2019 figurant un skyline en arrière plan. / Photographie de l'auteur

Adjoints, en moindre mesure, des éléments textuels ou iconographiques de couleur jaune, font profondément rappel au drapeau vietnamien. Par ailleurs, les figures de l'ouvrier, de la paysanne, du militaire et de la famille, chères à l'idéologie communiste, sont représentées par un dessin empruntant aux codes graphiques du réalisme socialiste. Ces personnages au regard levé et tourné vers le lointain ont désormais en ligne de mire une représentation d'une ville moderne et verticale au cœur de laquelle la nature paraît s'inviter.

Effectivement, depuis le début des années 2000, se distingue désormais en arrière-plan des représentations de masses d'édifices verticaux, sorte de skyline à la matérialisation plus ou moins abstraite et homogène. La volonté de l'Etat de faire du processus de métropolisation dans sa dimension verticale un pilier fondamental de son système politique est donc ici clairement identifiable. Finalement, puisqu'ils ne sont représentés que par une vue lointaine de leur façade, et qu'une fois encore, rien n'indique la destination de ces édifices, seule leur puissance symbolique paraît importer pour faire de la verticalisation un outil indispensable à la modernisation de la société urbaine vietnamienne.

La conception des projets de tours dans un système d'analogie pour convaincre l'Etat

D'après les échanges que j'ai pu avoir sur place à maintes occasions avec différents concepteurs locaux, au cours de la conception des projets il s'instaure un dialogue relativement opaque et exclusif entre l'Etat et les promoteurs immobiliers particulièrement ressenti dans le cadre des opérations immobilières verticales. Le constat qu'ils dressent est tel qu'ils considèrent parfois leur travail comme relativement limité. Effectivement, dans le cadre de ces opérations de tours, les développeurs demandent, dans des délais très courts (quelques semaines tout au plus), des esquisses dont les représentations graphiques et iconographiques soignées doivent servir à séduire et convaincre l'institution politique quant à la pertinence et au bien-fondé des projets.



Fig.28 Perspective de rendu de l'opération «Golden Silk» modifiée par l'auteur

Le système d'organisation quasi pyramidal au sein duquel l'Etat vietnamien au sommet revendique sa vision uniforme de la verticalisation de la ville, pousse donc les concepteurs sous la demande des promoteurs à inscrire les projets dans des références tant locales (constituées par les projets avalisés et déjà réalisés) qu'en provenance de l'étranger mais toujours bien connues des décideurs politiques. De cette reproduction de schémas éprouvés à toutes les échelles, dont j'ai pu faire personnellement l'expérience, il résulte de fait une homogénéité manifeste des projets proposés. D'une part à l'échelle urbaine des KDTM, cette stratégie de pratique du projet entre en résonance avec l'idée d'« emprunt non dilué » (Ward, 2000) et d'autre part à l'échelle architecturale, elle donne à voir la tour comme une forme bâtie générique de l'urbanisme contemporain (Montès, Appert, Drozd, 2017).

L'observation dans son ensemble des représentations photoréalistes des opérations immobilières rassemblées en annexe, illustre clairement le résultat de cette convergence du mode de conception des projets pour rassurer l'Etat. A ce titre, l'exemple de l'opération Golden Silk – Kim Van Kim Lu (fig.28 et 29) est particulièrement représentatif de ce phénomène. Effectivement, en plus d'être montré selon un point de vue inaccessible à l'échelle humaine, cette esquisse de projet convoquait manifestement et de façon plus ou moins adroite la référence de l'immeuble singapourien iconique en Asie, le Marina Bay, dans lequel trois tours se voient relier par une très large passerelle en leur sommet.



r. / Source : Skyscrapercity

Fig.29 Le Marina Bay à Singapour achevé en 2010. / Photographie de l'auteur

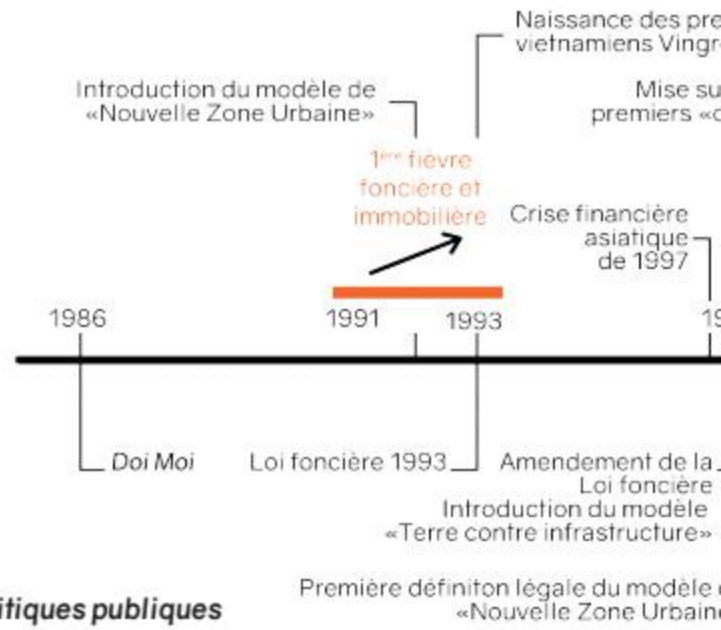
1.2. La verticalisation ou l'inscription du système local à un réseau global

Des associations diverses entre concepteurs et promoteurs locaux et internationaux

Outre l'afflux de capitaux sous la forme d'investissements directs étrangers dans divers projets de développement de la ville - zones industrielles, infrastructures liées au transport - l'ouverture économique du pays en 1986 a progressivement suscité la curiosité de promoteurs étrangers ainsi que celle des concepteurs incarnés autant par de grands groupes de consultants internationaux que d'agences d'architecture de toute taille.

L'analyse des acteurs pour chaque opération (cf. tableaux en annexe) montre que la conception-promotion des tours à Hanoï repose sur une multiplicité de combinaisons d'acteurs aux origines variées (fig.31). Néanmoins, le large rayonnement de la provenance des concepteurs

Dynamisme des marchés fonciers et immobiliers



Politiques publiques

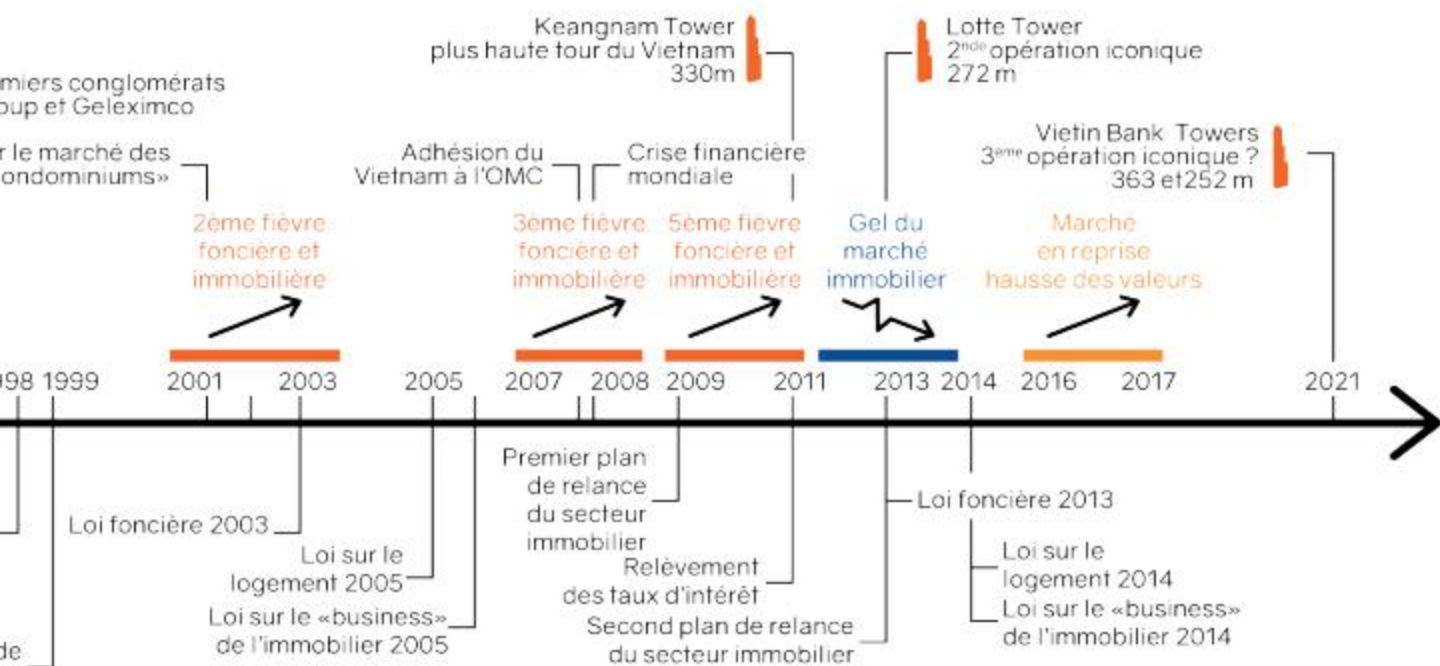
Fig.30 Les phases de développement du marché immobilier post-doi moi au

étendu à plusieurs continents se distingue très nettement de celui des développeurs qui se cantonne à une exception près à la sphère asiatique.

Au-delà du marché de l'immobilier local très volatil car chahuté par des épisodes successifs de récessions et reprises économiques mondiales et asiatiques (Musil, Labbé, Jacques, 2019), l'accès au foncier



Fig.31 Origine et fréquence des acteurs prenant part à la promotion et à la conception des 185 opérations immobilières résidentielles verticales du corpus à Hanoï entre 2001 et 2021 / Illustration de l'auteur



Vietnam. / Source : d'après Clément Musil, 2019

et les conditions d'investissement sont deux autres facteurs freinant l'engouement des promoteurs étrangers (fig.30). Pour cette raison, ils n'opèrent quasiment que sous la forme de joint-venture (Pandolfi, 2001) en s'associant à des promoteurs locaux certes souvent moins aguerris mais pour qui, jusqu'à maintenant, l'acquisition de surfaces constructibles est rendue beaucoup

plus aisée par le système législatif. A l'inverse, les concepteurs étrangers, dont les réalisations à l'étranger suscitent l'engouement local tant des promoteurs que des décideurs politiques, ont jusqu'à maintenant trouvé à Hanoï et particulièrement au travers du programme des tours l'opportunité de se développer et d'étendre leur influence. Des agences de taille moyenne, reconnues dans leur pays d'origine respectif, ont ouvert localement leur antenne et participe activement à la verticalisation de la ville auprès des différents promoteurs locaux et étrangers. Pour les grands groupes de concepteurs internationaux comme Aedas, Arup, Atkins, DP Architects ou encore Gensler, Hanoï constitue un territoire de projets supplémentaire dans lequel ils travaillent plus particulièrement pour le compte des plus grands développeurs vietnamiens qui en ont les moyens, à l'instar du conglomérat VinGroup. C'est donc en majorité une dynamique d'accueil de nouveaux acteurs s'incarnant dans diverses associations qui ancrent la verticalisation à Hanoï dans un système globalisé. Toutefois, l'organisation de campagnes de mobilité tant des acteurs publics que des architectes locaux dans les pays avoisinants (Soderström, 2016), tend également dans un flux inverse à renforcer cette mise en réseau internationale des acteurs de la conception et de la promotion de la verticalisation.



Une financiarisation des projets opaque appuyée sur un réseau de sociétés de conseil internationales

Paradoxalement, même s'ils sont souvent fièrement rendus publics par les promoteurs sur leur site internet, les montants d'investissement total des projets, à eux seuls, ne permettent pas de décrypter clairement les montages financiers par lesquelles les opérations immobilières verticales voient le jour à Hanoï.

Les projets immobiliers bien avant leur construction nécessite un apport de capital pour notamment lancer les études de conception et dans la foulée acquérir le droit d'usage du sol en vue de la construction. Pour ce faire les promoteurs réalisent un montage financier habituel combinant fonds propres, emprunt bancaire – limité aujourd'hui au Vietnam à 40% du montant total de l'investissement – et les recettes de la pré-commercialisation des biens immobiliers sur plan aux premiers acquéreurs. A cela s'ajoute depuis une dizaine d'années à Hanoï, le rôle des

fonds immobiliers étrangers et locaux de toutes tailles qui investissent de manière directe et indirecte dans les projets en suivant une dynamique mondialisée de financiarisation de l'immobilier (Nappi-Choulet, 2012). Directement ils investissent dans les projets de tour en achetant des volumes conséquents de lots immobiliers - appartements, plateaux de bureaux – qu'ils mettront par la suite en location ou revendront. Indirectement ils s'associent aux opérations immobilières en montant au capital des sociétés de promotions immobilières. A moins d'y consacrer un travail de recherche à part entière, l'identité et l'origine de ces fonds sont des informations très peu divulguées, ce qui rend difficile la traçabilité des financements.

Toutefois, l'apparition d'un autre type d'acteur permet de mettre en évidence l'afflux croissant de ces investisseurs étrangers mais également vietnamiens. Effectivement, comme cela a été le cas en Chine dans les années 1980 (Aveline-Dubach, 2013), on peut observer à Hanoï, entre 1993 et 2003, l'installation et



Fig.32 Cérémonie officielle de la signature d'un contrat d'exclusivité entre la société de conseil Savills et le promoteur Sun Group pour la distribution et gestion de son opération «Sun Grand City Ancora» à Hanoï en mars 2018. Les différents signataires et représentants posent fièrement devant une large pancarte sur laquelle une des opérations immobilières est largement affichée.
/ Source : 24h.com.vn

¹⁰ JLL : Jones Lang Lassalle

¹¹ CBRE : CB Richard Ellis

le développement successifs de trois sociétés internationales de conseil en immobiliers : JLL ¹⁰ en 1993 – Savills en 1995 – CBRE ¹¹ en 2003. En plus de leurs propres activités d'investissement, elles cherchent à vendre leurs services de gestion de biens à des fonds étrangers en les attirant par la publication quasi hebdomadaire du marché local de l'immobilier ¹².

De fait, elles permettent de fixer le capital étranger en assurant des liens permanents entre des fonds d'investissement immobiliers lointains et les entreprises de promotion locales. Dans le sillage de ces grandes compagnies internationales, des sociétés de conseil et de gestion sont nées plus récemment au vietnam comme CenLand en 2002. Ces dernières cherchent elles tant également à capter des fonds étrangers ¹³ que des investisseurs locaux.

Diffusion de la culture anglo-saxonne par la langue dans les transferts noués par la verticalisation

A l'image de Singapour, où l'adoption officielle de l'anglais a largement favorisé sa grande renommée et expertise en matière de développement urbain (Guillot, 2005), le processus d'urbanisation verticale à Hanoï par ce système d'acteurs globalisés tend à rendre l'usage de l'anglais indispensable. D'une part, la communication entre concepteurs, développeurs et décideurs est rendue possible par une traduction quasi systématique de l'ensemble des documents soumis par toutes les parties et cela à chacune des phases de développement des projets. Même si non officielle pour l'Etat, la langue anglaise parlée et écrite est de fait progressivement devenue communément admise et plus encore

un prérequis fondamental pour tous les membres locaux comme étrangers œuvrant pour la production des tours. D'autre part, l'anglais est également devenu un moyen pour les promoteurs de susciter l'intérêt des futurs acquéreurs et potentiels investisseurs locaux et étrangers. Depuis six ans, chaque année, ce sont en moyenne vingt opérations immobilières verticales qui sortent de terre (cf. p35) ; pour se démarquer au sein de cette production soutenue et croissante et vendre leurs biens immobiliers les promoteurs rivalisent donc de créativité dans l'appellation des projets. A quelques exceptions près, tous portent des noms en anglais. L'analyse lexicale du vocabulaire employé dans ces dénominations est en outre révélatrice de la cristallisation d'un imaginaire positif autour de la verticalisation, dans lequel se mêle curieusement faste et préoccupations environnementales au travers de mots supposés connus de tous. « *gold* », « *palace* », « *stars* », « *royal* », « *king* », « *diamond* » sont autant de ces termes évoquant la richesse qui associés à d'autres orientés sur la thématique du développement durable : « *green* », « *park* », « *eco* », forment une pluralité d'association pour autant vanter la verticalisation que l'inscrire sur le marché international.

Par ailleurs, les promoteurs, pour ancrer localement leur production immobilière, font également parfois références dans leurs traductions à la culture et au paysage de la ville par des termes comme « *silk* », « *river* », ou « *lake* ». Ce basculement linguistique pour une internationalisation de la production de la ville n'est donc pas complètement insensible au contexte hanoïen.

¹² <http://www.cbrevietnam.com/properties-news>

¹³ <https://www.cengroup.vn/2/tin-tuc-cen/terra-nova-capital-pays-a-visit-to-cenland-headquarters-n6966.html>

1.3. Susciter l'envie d'investir par une mise en images de l'idéal vertical à

Une marchandisation de l'immobilier par une promotion multicanale à destination de tous types d'acquéreurs

Tout au long de ce travail de recherche, aussi bien lors du recensement des opérations que lors de l'enquête sur le terrain, une profusion d'images de la promotion immobilière a monopolisé avec constance le paysage visuel. Des sites internet des promoteurs aux divers réseaux sociaux en passant par les panneaux d'affichage dans la ville ou les spots publicitaires dans l'avion (fig.39), ces images de représentation animées ou non sont désormais déployées partout. Aussi, régulièrement, lors du lancement de la pré-commercialisation des

opérations, de grandes cérémonies sont organisées par les promoteurs. A cette occasion, tous les types de représentations - maquettes, vidéos et surtout images - sont convoqués et mis en scène pour séduire des centaines d'acquéreurs individuels et grands investisseurs réunis autour de grandes ventes sous forme de banquets et de spectacles grandioses (fig.33 à 35).

Largement médiatisés, ces événements sont l'occasion de récompenser les plus gros acheteurs, qui en plus d'avoir parfois bénéficié de rabais de la part des promoteurs, repartent avec des cadeaux offerts par les partenaires (fig.36 et 37) et les ovations d'un large public.



Fig.33 Performance scénique dansante sur fond d'image de promotion à l'occasion de la cérémonie l'ouverture à la vente de l'opération immobilière «The Zei». / Source : Vietnam Investment Review



Fig.34 Maquette de présentation du projet de l'opération immobilière «NovaLand» par son promoteur.



Fig.36 Les premiers acquéreurs reçoivent des cadeaux de la part du sponsor CAO Fine Jewelry le jour de l'ouverture à la vente des appartements de l'opération «King Palace». / Source : King Palace 108 Nguyen Trai



Fig.37 M. Lee Jae Hoon, représentant d'une société d'investissement coréenne est chaleureusement récompensé par le président du groupe de promotion VIREX pour l'acquisition de 65 appartements de l'opération «King Palace». / Source : King Palace 108 Nguyen Trai

En outre, dans le souci d'élargir le spectre d'acquéreurs potentiels, la présence double du vietnamien et de l'anglais dans les slogans associés aux supports visuels et au cours des événements est toujours décelable.

Par ailleurs, la présence du prix d'appel des logements proposés et de solutions de financement associées font de l'habitat vertical tant à la fois un bien de consommation courant qu'un produit purement spéculatif sur les marchés de l'immobilier local et étrangers. De surcroît, au cours d'échanges avec des architectes et un représentant d'un promoteur immobilier local, il est ressorti au sujet de cette marchandisation de l'immobilier, également évoquée

dans des articles de recherche (Waibel, 2006 ; Boudreau, Labbé, 2011 ; Fanchette, 2015), qu'il arrive fréquemment que des appartements d'une tour seuls ou en lots soient revendus plusieurs fois avant même d'être livrés. C'est donc en plaçant leur production au centre de leur communication et d'évènements fastueux, que les nombreux promoteurs cherchent ainsi à susciter un engouement croissant auprès des potentiels acquéreurs en jouant notamment sur deux facteurs clés analysés ci-après.



projet aux futurs acquéreurs potentiels de son promoteur éponyme. / Source : Cafef.vn



Fig.35 Banquet cérémoniel médiatisé à l'occasion du lancement à la vente de l'opération «Sunshine Center» où les futurs acquéreurs potentiels échangent autour des documents de présentation. / Source : Sunshine Group



Fig.38 Acheteurs Hongkongais venus officialiser l'acquisition de biens dans l'opération «D'Eldorado» lors d'une cérémonie filmée puis retransmise par une chaîne de télévision de Hong-Kong. / Source : Vietnam Investment Review

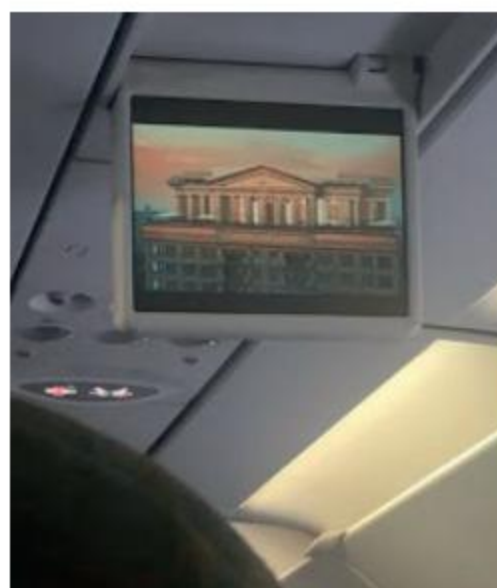


Fig.39 Vidéo promotionnelle pour l'opération «D'Palais de Louis» dans un avion Vietnam airlines à destination de Singapour. / Photographie de l'auteur

« Ressembler à » ou les références directes à l'organisation de villes verticalisées reconnues

Dépassant la stricte limite des nouveaux centres urbains - KDTM - dans lesquelles elles s'insèrent, les opérations immobilières verticales prennent place avec une volonté marquée de réorganisation fonctionnelle du territoire en opposition à l'imbrication des échelles et des usages de la ville traditionnelle.

Pour les promoteurs, « la géographie de l'accessibilité devient déterminante pour les stratégies d'implantation des tours » (Appert, 2017, p.89). Les textes de description des opérations immobilières verticales donnés à voir sur les documents de présentation des promoteurs immobiliers, où la formule « *strategically located* » est omniprésente, sont à ce titre révélateur. De surcroît, cette stratégie courante dans la production contemporaine des villes asiatiques et inspirée par Singapour pionnière en la matière (Guillot, 2005), s'incarne au travers d'un mode de représentation spécifique auquel la production des immeubles résidentiels de grande hauteur à

Hanoï n'échappe pas. Incarné par une cartographie schématique de la ville (fig. 40), il représente l'implantation de l'opération immobilière concernée au cœur d'un maillage constitué des axes routiers majeurs, du réseau de transport en commun (métro, bus) en cours de construction et planifié ainsi que des grands équipements (centre commerciaux, hôpitaux, université, tours de bureaux ...). Ce médium ancre de fait la verticalisation au cœur de la construction du fait métropolitain.

Parallèlement, les promoteurs et concepteurs n'hésitent pas dans les descriptions à embellir ce récit métropolitain en faisant des allusions directes à des villes étrangères et leurs quartiers reconnus pour leur planification et organisation exemplaire. New-York (Manhattan)¹⁴, Hong-Kong (West Kowloon), Singapour, ou encore Osaka sont autant de villes influentes dans le monde et en Asie, qui, régulièrement citées par les promoteurs, illustrent par analogie leur vision respective de l'extension urbaine d'Hanoï et permettent de rassurer les acquéreurs potentiels en les projetant dans des référentiels connus.



Fig.40 Carte schématique représentant l'implantation de l'opération « D' Capitale » au sein d'un écosystème métropolitain. Sont autant représentés les autres opérations immobilières significatives que les supermarchés et centre commerciaux, les écoles, les hôpitaux, les grands équipements de la ville (stade) et la future ligne de métro à l'ouverture incertainement proche / Source : Vinhomes D'Capitale

¹⁴ L'opération « Gold Season » ou le lancement officiel d'un "New Manhattan au coeur de Hanoï"

<https://dantri.com.vn/nha-dat/chinh-thuc-ra-mat-new-manhattan-trong-long-ha-noi-2015122409432349.htm>

Des tours uniformément représentées pour vanter un style de vie autour de l'idéal vertical

Du contenant...

L'analyse des images de la promotion immobilière récoltées durant ce travail de recherche révèle globalement la place prépondérante prise par la représentation de la tour, qui réduite à son enveloppe, est mise en scène dans des projections idéalisées d'une ville globale. Effectivement, au-delà des diverses inspirations stylistiques occidentales - haussmanniennes, futuristes ou encore singapouriennes - auxquelles elles font profondément écho, les représentations de l'enveloppe des tours, dans une bi-dimensionnalité quasi abstraite, sont le vecteur plébiscité par les promoteurs pour communiquer sur les projets, tant elles rendent les projets plus compréhensibles que des représentations sensibles en trois

dimensions (Mroczkowski, Pignol, 2017).

De plus, chaque opération est représentée, depuis des points de vue inaccessibles à l'homme, comme un morceau de ville plus ou moins isolé. Dans la plupart des cas, les représentations nient le contexte bâti existant - non représenté ou inventé par un collage de skylines empruntés à d'autres villes - et donc le contexte culturel inhérent à la ville traditionnelle. De fait, cette expérience de la verticalité au travers de la représentation de ces opérations est la manifestation de paysages « glocaux » (Appert, Montès, 2015). Effectivement, à Hanoï, ces représentations empruntent tant dans la forme que dans le fond à une grammaire mondialisée des tours, au point que l'on pourrait en fin de compte facilement imaginer les situer n'importe où à travers le monde (fig.41 à 43).



Fig.41 Perspective de rendu de l'opération haut de gamme «D' Capitale», achevée en 2019. Avec un arrière plan esquissant un skyline minimaliste, huit tours sont ici disposées le long d'une avenue où circulent des berlines, des piétons (occidentaux à gauche) se dirigent vers des podiums tapissées de publicité. / Source : Vinhomes D' Capitale



Fig.42 Perspective de rendu de l'opération luxueuse «King Palace» sans animation à l'exception du futur métro et avec un arrière-plan fabriqué de toute pièce. / Source : VIREX



Fig.43 Perspective de rendu de l'opération de logement abordable «HH Linh Dam» présentée inanimée selon un point de vue et un graphisme proche du jeu vidéo Sim City / Source : Dothi.net

1.3. Susciter l'envie d'investir par une mise en images de l'idéal vertical à



Fig.44 Perspective photoréaliste présentant un logement de l'opération «Sunshine City». La présence du doré dans une décoration opulente témoigne du haut niveau de standing de l'opération. / Source : Sunshine Group



Fig.45 Perspective photoréaliste présentant «Skygarden». Une vaste zone luxurieusement paysagée reflète en rien celui d'Hanoï à l'heure actuelle



Fig.46 Perspective photoréaliste présentant le hall d'entrée de la tour de logement de l'opération l'instar d'un hôtel de luxe. Un large hall aux murs et au sol recouverts de marbres offre un espace d'attente et s'ouvre sur un dépôt minute couvert, où une Porsche attend son propriétaire. / Source : Hoa A

... au contenu

Jusqu'à aujourd'hui très rares sont les promoteurs à Hanoï à présenter des images des logements ; et, quand ils le font, c'est surtout dans le cadre d'opération de très haut standing pour montrer l'image d'un salon meublé et richement décoré dans un style contemporain bien souvent néo-renaissance (fig.44).

Ils tendent en effet plutôt à focaliser l'attention des clients sur l'expérience du style de vie offert par les commodités au sein des tours. Ces services - empruntant au monde de l'hôtellerie de luxe (Dorignou, à paraître) et des centres commerciaux - sont ici clairement mis en avant dans une représentation imagée des espaces aussi bien intérieurs qu'extérieurs dans lesquels ils prennent place. Ils témoignent de la volonté affirmée d'instaurer

un style de vie occidentalisé basé sur une culture des loisirs et de la consommation. Ainsi sont aujourd'hui autant mis en images les équipements des tours - piscines, installations sportives, parcs, jardins suspendus, lobbys...- que leur podium, tapissés d'enseignes et de publicités bien connues, et disposés le long d'avenue où déambulent quelques piétons dont les silhouettes génériques glanées sur internet affichent tout autant des figures occidentales qu'asiatiques (fig.45 à 47).

Comme élément pourtant indissociable de l'organisation traditionnelle des sociétés sud-est asiatiques, le scooter (McGee, 1991) disparaît totalement des représentations au profit d'un flot de voitures à tendance luxueuse censé incarner la modernité (fig.41 et 46).



Le jardin suspendu, élément phare de l'opération de standing haut de gamme «Imperia» plantée s'étend en offrant un cadre bucolique pour pouvoir admirer un skyline idéal qui ne ressemble pas à celui d'une ville comme New-York ou Singapour. / MIK Group



Entrée luxueuse «King Palace» à Hanoï, Vietnam. / Source : Anh Dao



Fig.47 Perspective photoréaliste présentant l'entrée du centre commercial souterrain Vincom au milieu des tours résidentielles de l'opération de standing haut de gamme «Times City». Largement animée par la disposition de silhouettes plus occidentales qu'asiatiques, des jets d'eau et des voitures de sport, elle laisse entrevoir la place de la société de consommation mondialisée comme inhérente à la verticalisation. / Source : Vingroup

En conclusion, depuis une vingtaine d'années, la conception d'une myriade d'opérations immobilières verticales participe bel et bien à la constitution de l'aire périurbaine d'Hanoï et du métropolisation de cette capitale. Dans un échange perpétuel local/global, la verticalisation s'est ici durablement enracinée avec la volonté affirmée des décideurs politiques et des promoteurs de s'inscrire dans une culture mondialisée.

Dans l'ambition de faire d'Hanoï une métropole moderne de premier rang, l'urbanisation verticale est utilisée pour sa capacité à ordonner la production de la ville par une stricte séparation des fonctions et à proposer des architectures iconiques, inscrites dans des références internationales manifestes. Ces tours à majorité résidentielle sont devenues de véritables objets pour un marketing urbain et la promotion d'un cadre de vie occidentalisé idéalisé. La verticalisation est donc promue tout autant dans l'optique de séduire et de convaincre la population locale d'un changement de cadre de vie que d'attirer des investisseurs étrangers, avec pour conséquences le basculement irrémédiable de la production de logements à Hanoï dans un système de marchandisation spéculative.

CHAPITRE 2

La construction des tours :
Une conjugaison complexe d'enjeux
et d'ambitions divergents face à la
réalité de terrain





Fig.48 Chantier de construction de l'opération «Green Stars» en 2014 / Source : GELEXIMCO

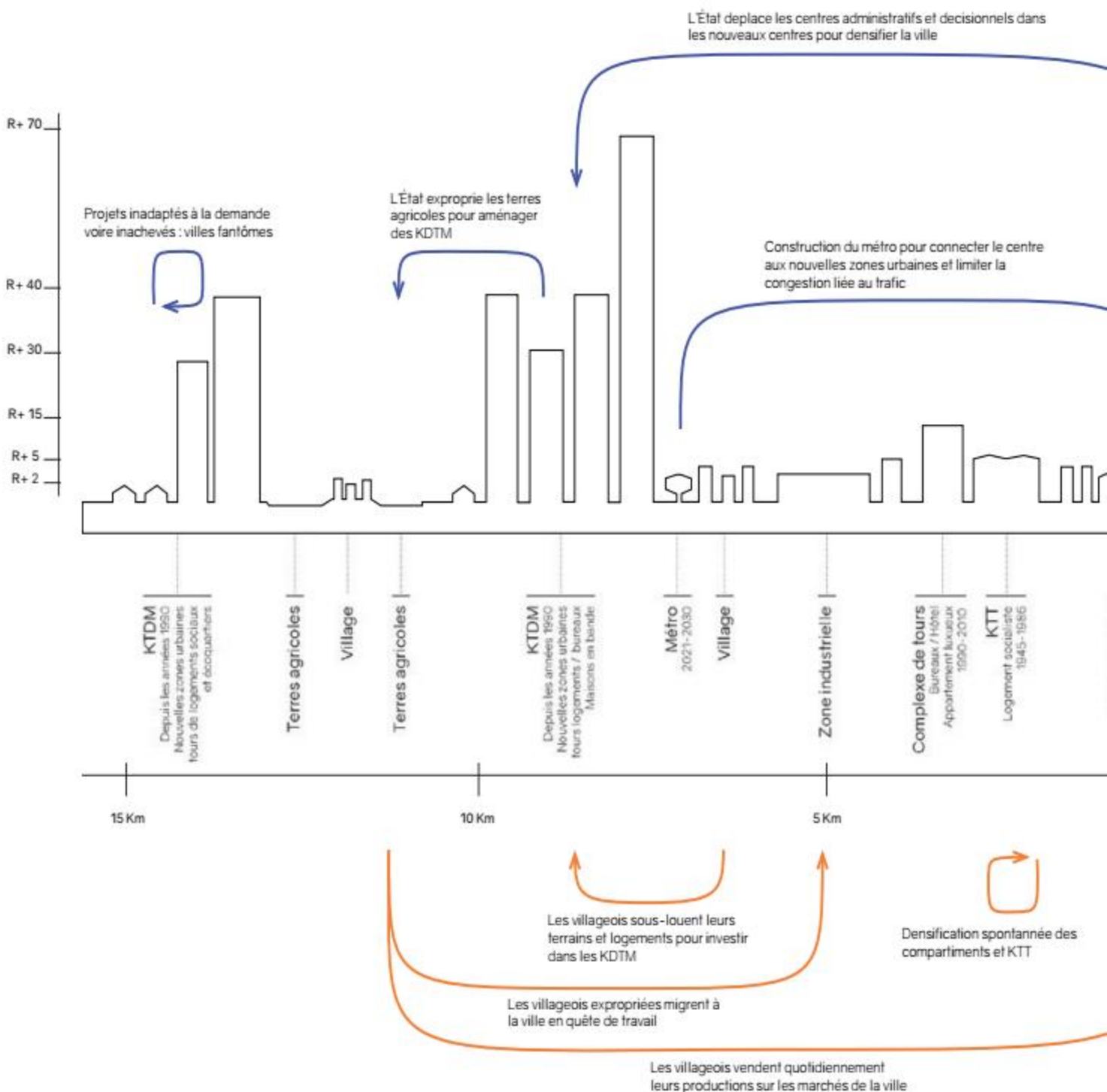
2. Introduction

Dès 1997, les architectes et urbanistes François Decoster et Djamel Klouche identifient dans leur étude sur le développement d'Hanoï les lacunes qualitatives des projets urbains et architecturaux comme les conséquences majeures des risques financiers qu'ils représentent pour leurs investisseurs et promoteurs. (Decoster, Klouche, 1997)

Si ces derniers étaient encore relativement peu nombreux à l'époque, au cours des vingt dernières années c'est une multitude de sociétés aux profils et activités de promotion-investissement variés, qui ont fait leur apparition, dans un enchaînement sans réelle transition, pour prendre part à la production

verticale de la ville actuelle (Bui, 2012). Au début, il s'agissait surtout de sociétés vietnamiennes semi-étatiques comme HACINCO ou HUD. Puis, l'arrivée de grands promoteurs étrangers comme l'indonésien Ciputra et plus tardivement le singapourien CapitaLand ou le Malaisien Gamuda, a donné l'idée à des sociétés privées de toutes tailles comme - la plus importante étant aujourd'hui sans aucun doute le conglomérat Vingroup - de se lancer dans l'aventure de la promotion immobilière ¹⁵.

Aujourd'hui du fait de leurs origines diverses, de leur capacité d'investissement et de la clientèle ciblée par leur stratégie marketing et de standing, la diversité de



¹⁵ <https://www.vietnambreakingnews.com/2019/04/real-estate-at-the-heart-of-economy/>

ces développeurs est telle que la verticalisation ne peut que se concrétiser sous des formes bâties hétérogènes. De plus, dans un contexte où le système économique est relativement peu stable, au-delà de ceux qui voient l'immobilier comme un moyen de « blanchir » de l'argent, les promoteurs, qui prennent des risques considérables en investissant dans les projets de construction, sont à la recherche d'une forte rentabilité maximale rapide - moins d'une dizaine d'années - et ne sont donc pas dans une logique de placement à long terme (Pandolfi, 2001).

médium de l'argent, doivent s'adapter à des schémas spatiaux et des logiques constructives rationnelles et rentables. Le cadre de vie inédit, luxueux et confortable promis jusqu'ici devrait donc être conjugué à la nécessité de faire fructifier le capital investi en dégagant les bénéfices les plus élevés possibles (fig.49).

Cristallisant des capacités et des ambitions divergentes, les tours, qui se heurtent dans leur construction au

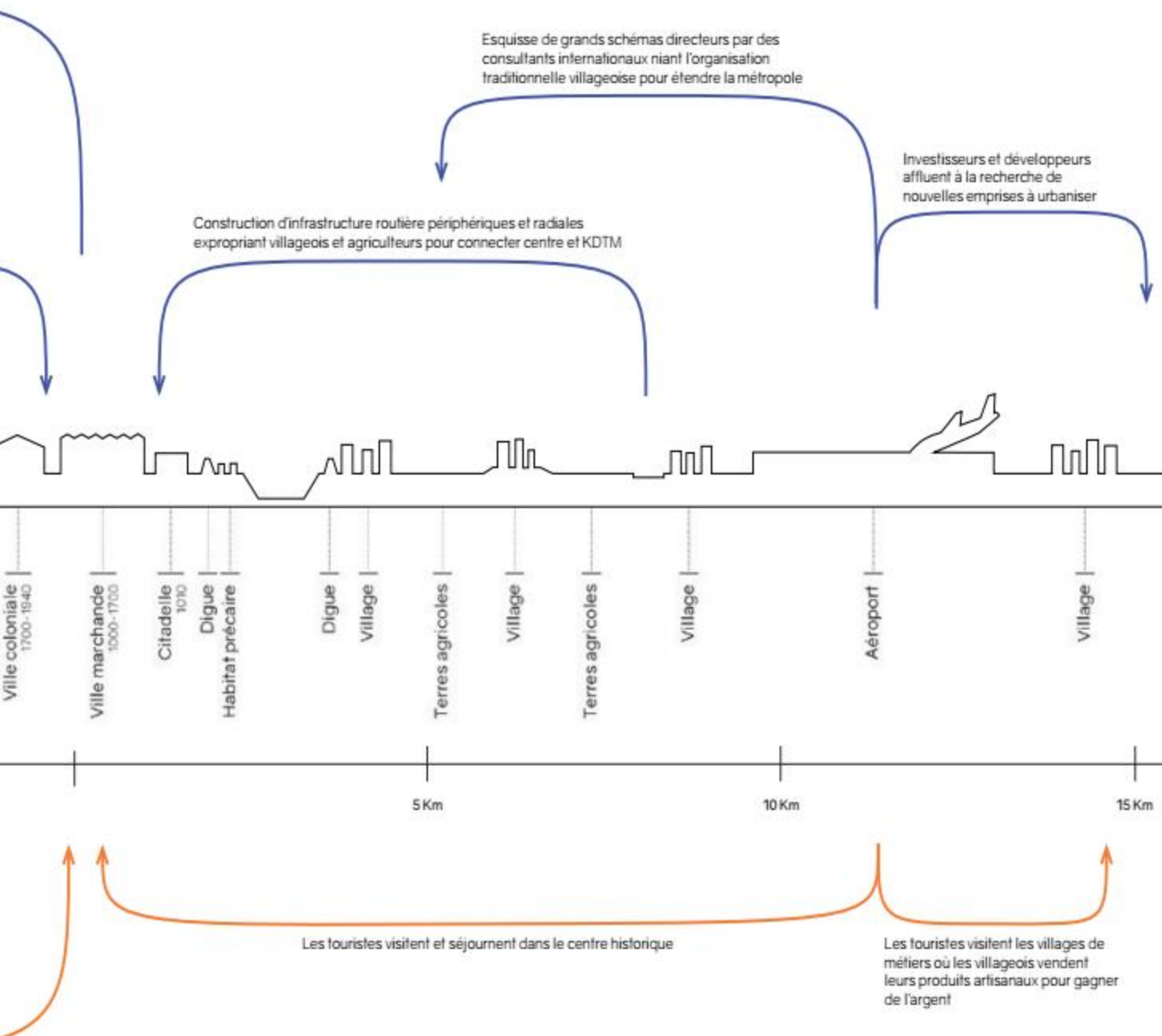


Fig.49 Illustration - de l'auteur - des mécanismes humains concourant à la production contemporaine de la ville d'Hanoï. En bleu figurent les décisions et entreprises des décideurs politiques et promoteurs alors qu'en orange sont représentées les actions des citoyens résidents ou non. / D'après Montresor F., 2016 ; Sources : Fanchette S., 2015 ; Quertamp F., 2010.

Un équilibre entre table rase et libéralisme économique dans un tissu urbain traditionnel qui perdure

L'analyse de l'évolution du tissu urbain dans le temps centré sur les quatre études de cas (p.68-69 et 72-73) avant et après leur réalisation montre à quel point les villages traditionnels environnants niés lors de la conception continue d'exister en continuant parfois même à s'étendre. Effectivement, à l'inverse de la Chine avec qui le Vietnam partage des caractéristiques administratives et politiques similaires, les nouvelles zones d'urbanisation verticales à Hanoï s'insèrent sur des parcelles industrielles désaffectées ou agricoles en s'imbriquant entre les tissus urbains existants en créant certes des ruptures d'échelles en hauteur, mais en respectant, à l'heure actuelle, encore les formes de l'urbanisation traditionnelle préexistantes (Tran 2016 ; Bertaud, 2012).

Pour autant, même s'il n'est pas fait table rase comme à Singapour du bâti préexistant (Mangin, 2004 ; Koolhaas, 1995), la disparition des terres agricoles intimement liées à l'organisation traditionnelle des villages poussent les habitants de ces derniers, sous la pression foncière à développer de nouvelles stratégies (Cerise, 2010) en essayant de tirer autant que possible un profit notamment financier de la verticalisation (fig.49).

En outre, en fonction de la taille du foncier disponible, ce sont donc autant les mégaprojets contenant des dizaines de tours que des édifices verticaux isolés qui sculptent verticalement le skyline de la ville. Et, même si éloignés de la vision homogène largement idéalisée par la maquette du projet métropolitain à l'horizon 2050, les projets immobiliers verticaux paraissent, du point de vue géographique (p.62-

63), se développer uniformément à l'Ouest et au Sud de la couronne périurbaine suivant les orientations du masterplan de 2011. Effectivement, puisqu'elles s'inscrivent dans la superposition du maillage historique quasi régulier - en tâches d'huile - des villages traditionnels à un réseau d'infrastructures routières développé selon des radiales et des ceintures périphériques, les opérations contemporaines prennent progressivement place une à une régulièrement dans les friches et les rizières en périphérie de la métropole (Fanchette, 2015).

La recherche de rentabilité et le décalage volumétrique des constructions par rapport à leur projection

Entre la conception et la réalisation des tours il existe à divers degrés un décalage qui témoigne de la volonté de certains promoteurs de maximiser la rentabilité des opérations en augmentant les surfaces résidentielles commercialisables. Si certains d'entre eux ont des relations assez solides pour négocier l'ajout d'étages supplémentaires directement avec l'Etat¹⁶, d'autres moins scrupuleux n'hésitent pas à s'affranchir de la planification.

La présence de nombreux articles dans la presse relatant des résidents désemparés par la non obtention de leur titre de propriété plus connu sous le nom de « livret rose », est à ce titre révélateur (fig.51 et 52)¹⁷. Effectivement, ces promoteurs sont notamment pointés du doigt pour avoir transformé sans autorisations préalables, les surfaces commerciales des podiums et les espaces communs en logements, les plans des étages ou encore le nombre d'étages de la tour. De fait, le gouvernement qui n'exerce, jusqu'ici, que très peu de contrôle durant les chantiers se contente à la livraison d'accorder le nombre de

¹⁶Propos recueillis lors d'une rencontre avec E. Cerise le 26 avril 2019, à Hanoï

titres de propriété en accord avec la planification initiale (fig.50).

Outre, ces problématiques d'ordre juridique, il résulte donc une transformation parfois radicale des projets au fur et à mesure de leur construction alors même que l'affichage de l'insertion photoréaliste initiale persiste à l'entrée des chantiers. L'analyse comparée effectuée entre les prises de vue d'une trentaine de tours dans leur globalité (p.58-59), selon un même angle et cadrage (dans la mesure du possible) et les images de promotion immobilière, cherche à montrer les différents degrés de décalage

volumétrique. Globalement, la plupart des images montre un décalage notamment par l'espacement des tours qui paraît dans la plupart des cas amplifié dans les représentations afin de diminuer visuellement la densité du bâti. Mais, c'est surtout dans le cadre de logements à bas coût que le décalage volumétrique est le plus important et que les tours «s'épaississent» considérablement au cours du chantier.



Fig.51 Façade de la tour de logements abordables de l'opération «VP6 Linh Dam», où les occupants manifestent clairement leur mécontentement. Sans parler des modifications en plan, 10 étages de plus ont été construits par rapport à la planification / Source : Baomoi



Fig.50 Image de promotion de l'opération immobilière «VP6 Linh Dam» présentée aux acquéreurs / Source : Dot Property



Fig.52 Sur des drapeaux étendus sur les balcons on peut lire «Donnez le livret rose aux résidents de l'immeuble VP6» / Source : Baomoi

¹⁷ <http://giadinh.net.vn/xa-hoi/cu-dan-vp6-linh-dam-ha-noi-cho-doi-4-nam-treo-bang-ron-doi-so-hong-va-nhan-tin-soc-20190925215736951.htm>

2.1. De l'esquisse à la réalité : une aire périurbaine à la volumétrie et au ti

abordable



HH LINHDAM

CT4 XA LA

intermédiaire



HAPULICO COMPLEX

KIM VAN KIM LU GOLDEN SILK



GREEN STARS

TC TELECOM

supérieur



DIAMOND FLOWER TOWER

VAN PHU VICTORIA



GELXIA RIVERSIDE

SEASONS AVENUE



ECO GREEN CITY

DISCOVERY COMPLEX

luxueux



ROYAL CITY

HYUNDAI



ECO LAKE VIEW

D' PALAIS DE LOUIS

ssu hétérogène



CT3 XA LA



SAILS TOWER

NGOC KHAN PLAZA



HANCORP PLAZA

UDIC COMPLEX

HEI TOWER



ECOLIFE CAPITOL

XUAN MAI COMPLEX

HANOI CENTERPOINT



GOLDEN PALACE



THE ONE GAMUDA



THE ZEN GAMUDA



INDOCHINA PLAZA



VIGLACERA



HAI HILLSTATE

VINHOMES METROPOLIS

Fig.53 Atlas comparatif de 31 opérations immobilières verticales résidentielles -nommées- mettant systématiquement en vis à vis l'image de synthèse proposée par les promoteurs à une photographie personnelle réalisée sur place selon un même cadrage (dans la mesure du possible). Classées par niveau de standing, ces comparaisons tendent à montrer le décalage esquisse / réalisation. (Les noms en orange correspondent à des opérations dont les promoteurs ne sont pas vietnamiens).

Variations volumétriques de la verticalisation par la spatialisation métropolitaine des standings résidentiels

La prise en compte du critère du standing des tours classées selon quatre niveaux ¹⁸ – abordable, intermédiaire, haut de gamme et luxueux – dans l'analyse de la distribution géographique des opérations, a permis d'en observer les dynamiques de spatialisation à l'échelle de la ville (p.62 à 67).

Tout d'abord, la majorité de la production immobilière – 158 soit environ 89% des opérations – est partagée à parts égales entre les standings intermédiaires et haut de gamme. Les opérations contiennent en moyenne 3 tours et sont dispersés régulièrement sur le territoire en s'axant principalement le long des infrastructures de transports. Même si ces dernières ne sont pas encore toutes achevées et que la comparaison peut être également faussée par une verticalisation seulement amorcée dans certaines zones de la ville, cette production massive « moyenne » par sa dispersion indique bien une certaine homogénéisation de la couronne périurbaine de la ville ; tant spatialement donc que verticalement puisqu'à l'exception des tours « iconiques » de bureaux, 70% des opérations immobilières résidentielles verticales mesure entre 100 et 150m (fig. 54).

Ensuite, les opérations immobilières de standing luxueux sont certes

dispersées dans la ville mais construites à proximité du CBD, du centre historique ou encore isolées dans des zones urbaines prévues à l'écart comme le KDTM Ciputra au nord de la ville conçu par la société indonésienne éponyme dans la logique des gated communities (Boudreau, Labbé, 2011). Ces opérations en plus d'être peu nombreuses – 9 soit environ 5% des opérations – contiennent en moyenne 2 tours par opération ; ce qui en fait des produits largement exclusifs jouant sur un emplacement exceptionnel.

Enfin, à l'inverse les opérations de logement abordable sont concentrées au sud de la ville éloignées des lignes de transport en construction et relativement distantes des artères principales. En outre, ces opérations peu nombreuses – 12 soit environ 6% des opérations – contiennent en moyenne 4 tours par opération. Au travers des analyses urbaines (cf. annexe) recentrées sur les quatre études de cas, celle de l'opération « HH Linh Dam » illustre, que, dans le cas de logements abordables, c'est bel et bien une recherche de densification de la parcelle avec la duplication d'une même tour qui, par souci de rentabilité, intéresse les promoteurs.

La prise en compte des standings tend donc à nuancer l'idée d'une organisation spatiale uniforme de la ville, dans un premier temps, par un jeu de resserrement-desserrement des tours et du tissu urbain qui en découle (fig. 55 et p.70, 71, 74 et 75).



¹⁸Le discours des promoteurs prônant l'idée du « luxe » pour quasiment toutes les opérations, ce classement a été effectué sur des critères plus objectifs croisant notamment la présence ou non de prestations (conciergerie, piscine...), ainsi que le niveau de finition des opérations en s'appuyant sur les descriptifs d'agence de ventes immobilières.

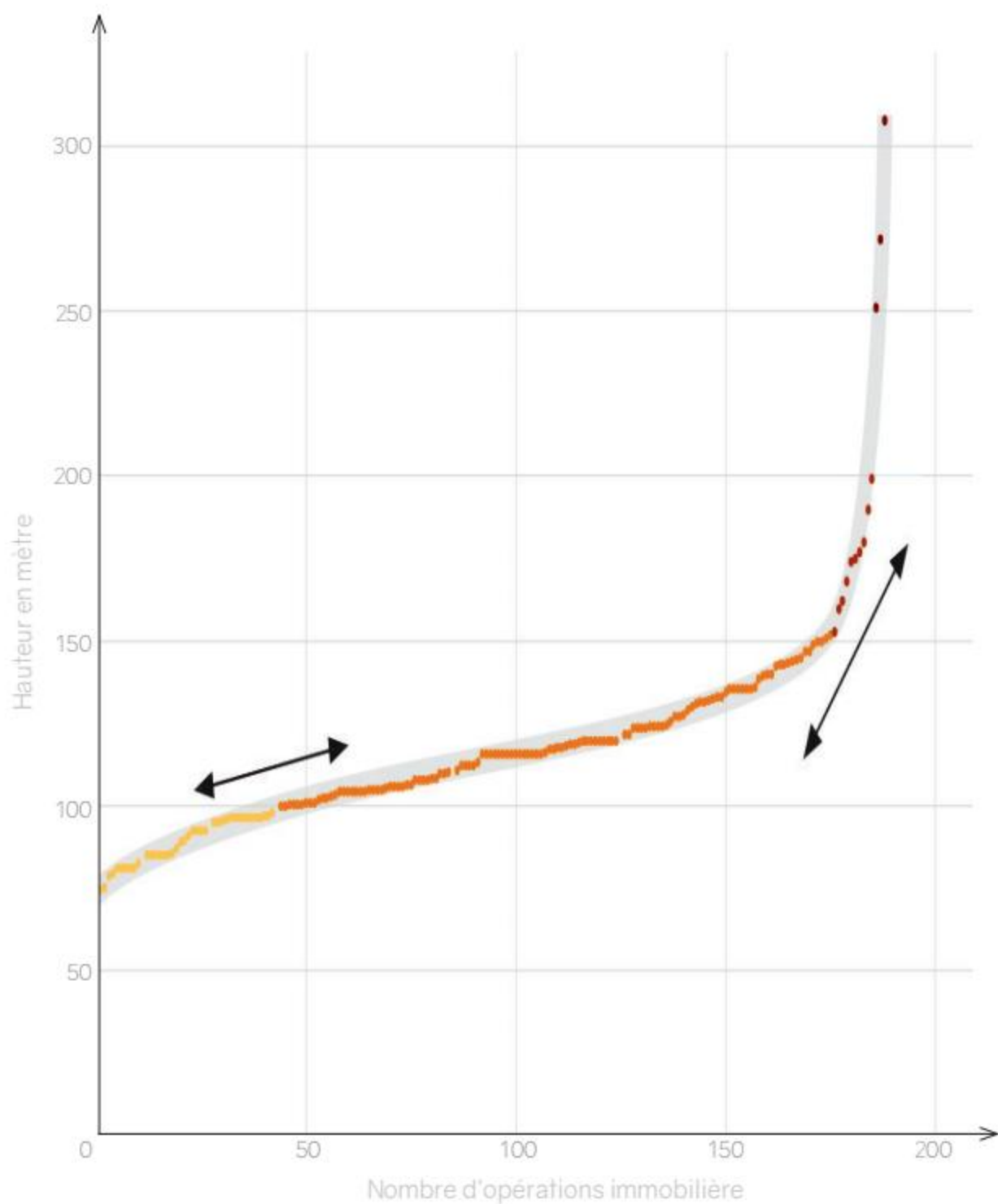


Fig.54 Classement des opérations immobilières contenant des tours et construites à Hanoï entre 2000 et 2019 en fonction de leur hauteur en mètre. / Source : Emporis, CTBUH, Site des promoteurs immobiliers

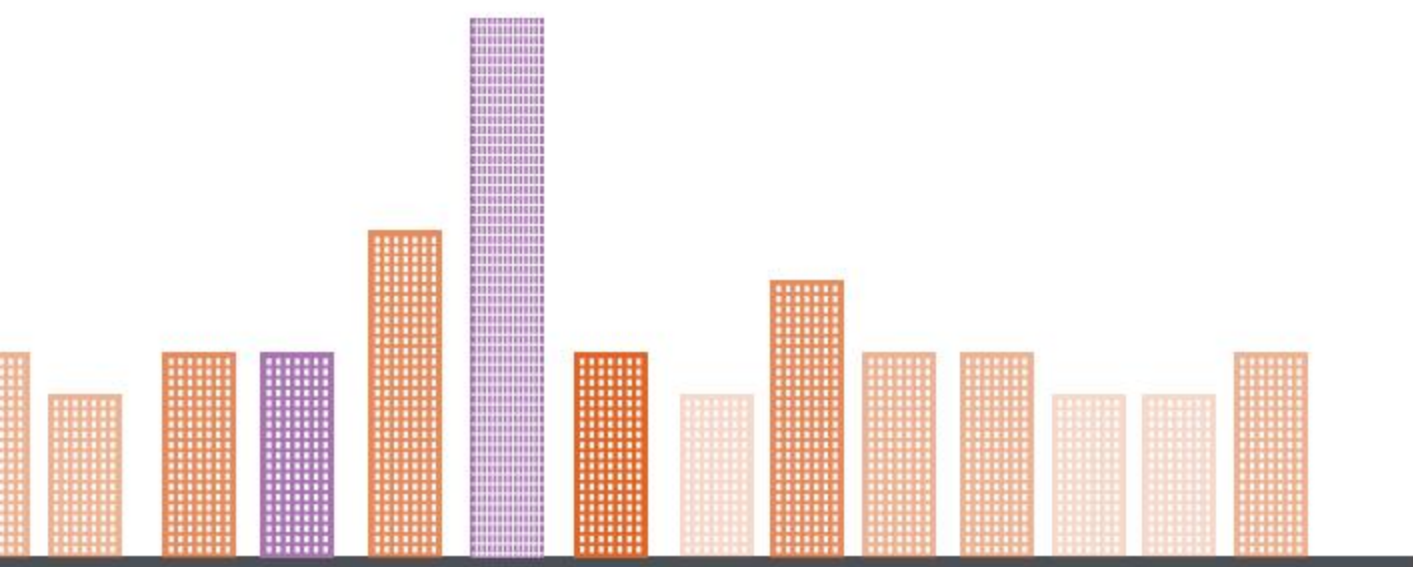
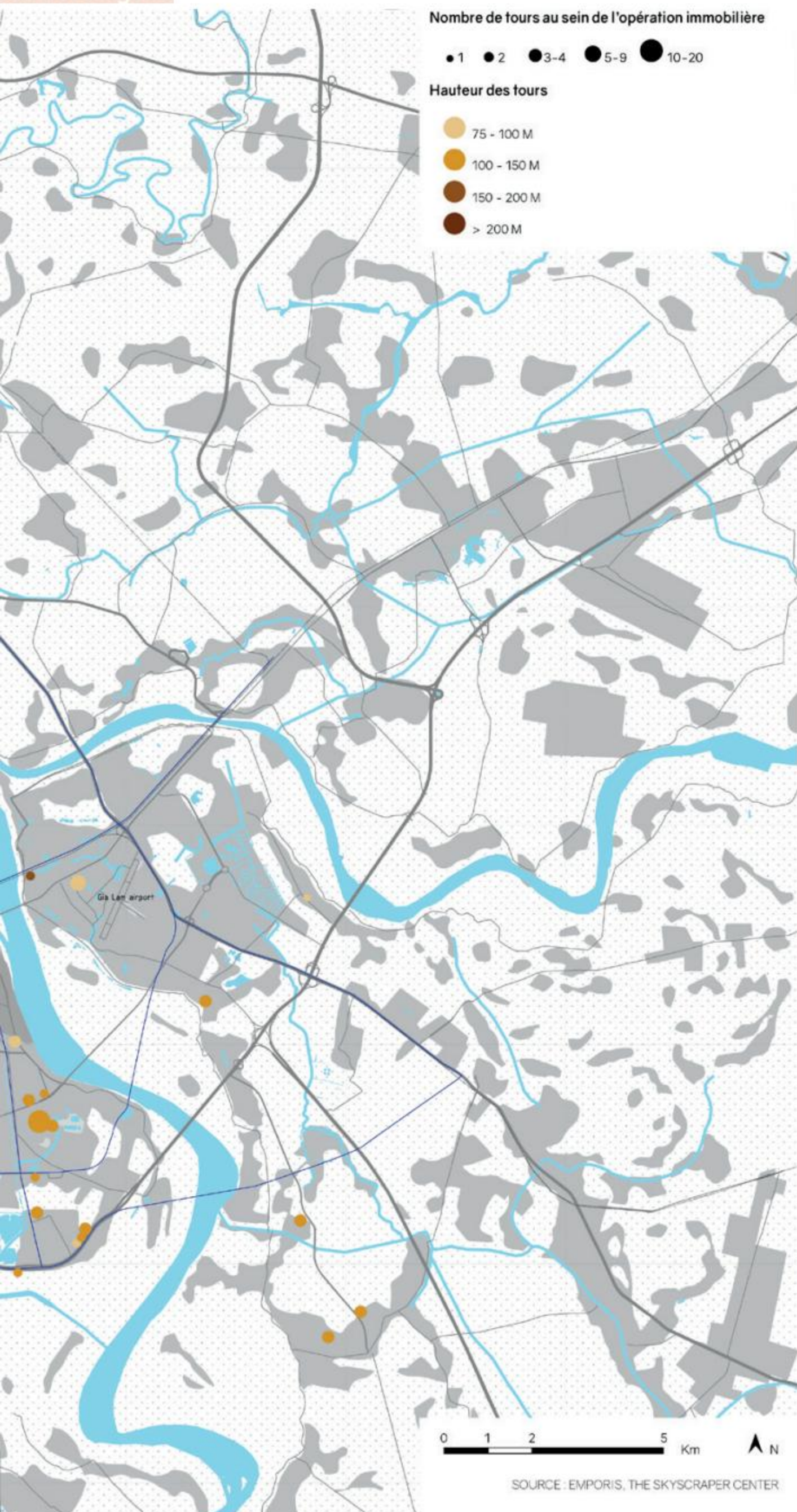


Fig.55 Illustration schématique du skyline d'Hanoï (selon un axe sud ouest-nord est) formée par les opérations immobilières résidentielles verticales (orange). Alors que certaines tours sont construites isolées, d'autres le sont en grappe. L'assemblage résultant présente un skyline au relief relativement plat à l'exception d'émergence incarnée par les tours de bureaux (violet). / Schéma de l'auteur



Fig.56 Distribution des opérations immobilières verticales à l'échelle de la métropole d'Hanoï par hauteur en 2019.
/ Cartographie de l'auteur



22 %

des tours mesurent 75 à 100 m

70 %

des tours mesurent 100 à 150 m

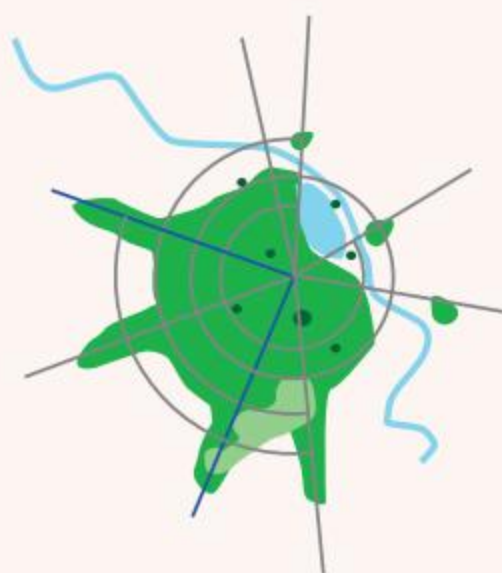
7 %

des tours mesurent 150 à 200 m

1 %

des tours mesurent plus de 200 m

Un skyline homogène à l'exception de quelques points culminant incarnés par des tours de bureaux et hôtels



47

tours dédiées à du logement abordable
contenues dans

12

opérations immobilières différentes
(soit environ en moyenne 4 tours par opération)

majoritairement réalisées à l'écart dans le sud
de la métropole

234

tours dédiées à du logement de standing moyen
contenues dans

82

opérations immobilières différentes
(soit environ en moyenne 3 tours par opération)

224

tours dédiées à du logement de haut standing
contenues dans

76

opérations immobilières différentes
(soit environ en moyenne 3 tours par opérations)

18

tours dédiées au logement luxueux
contenues dans

9

opérations immobilières différentes
(soit en moyenne 2 tours par opération)

situées de façon éparses et isolées proche de
l'hypercentre de la métropole

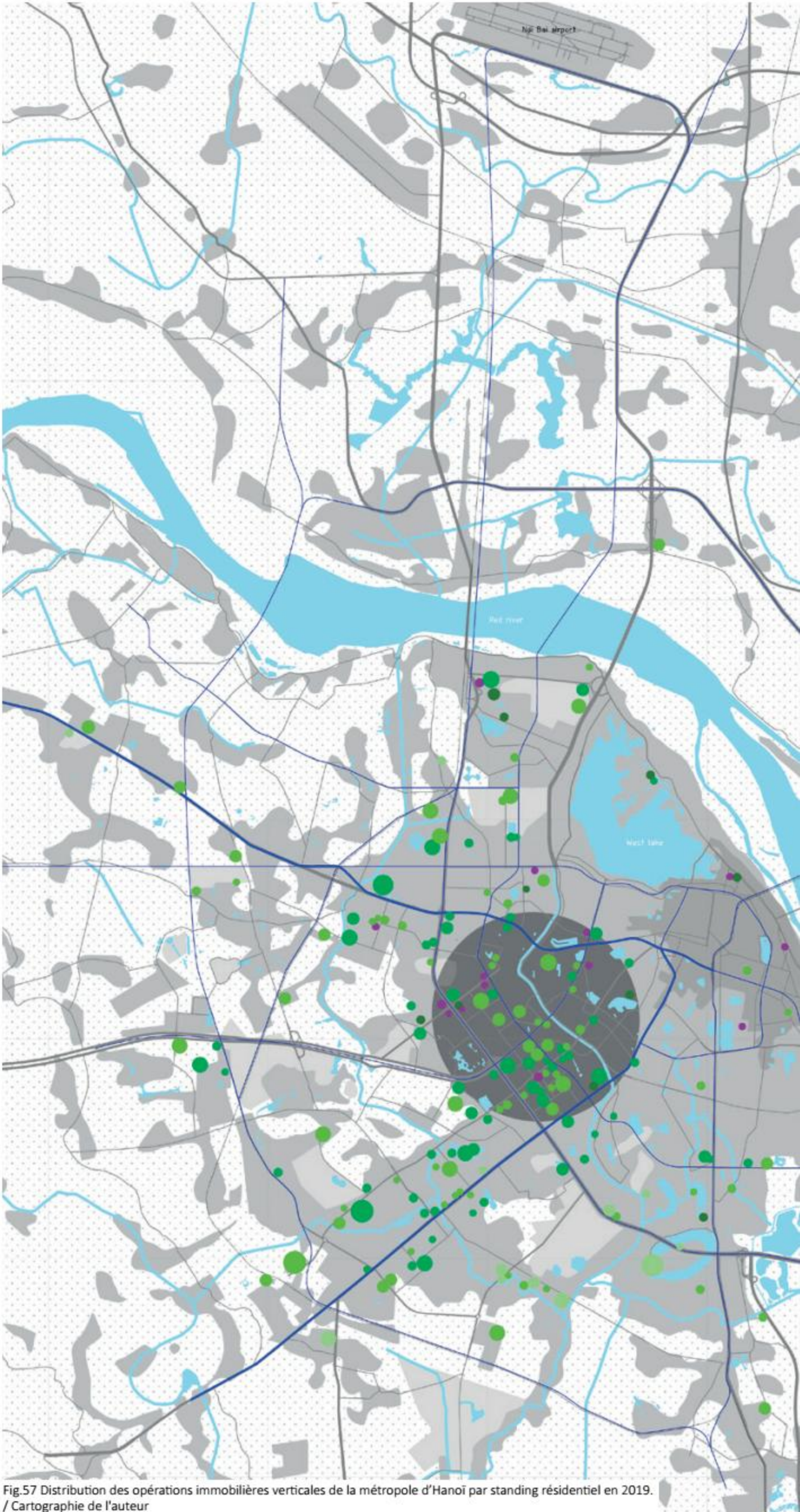
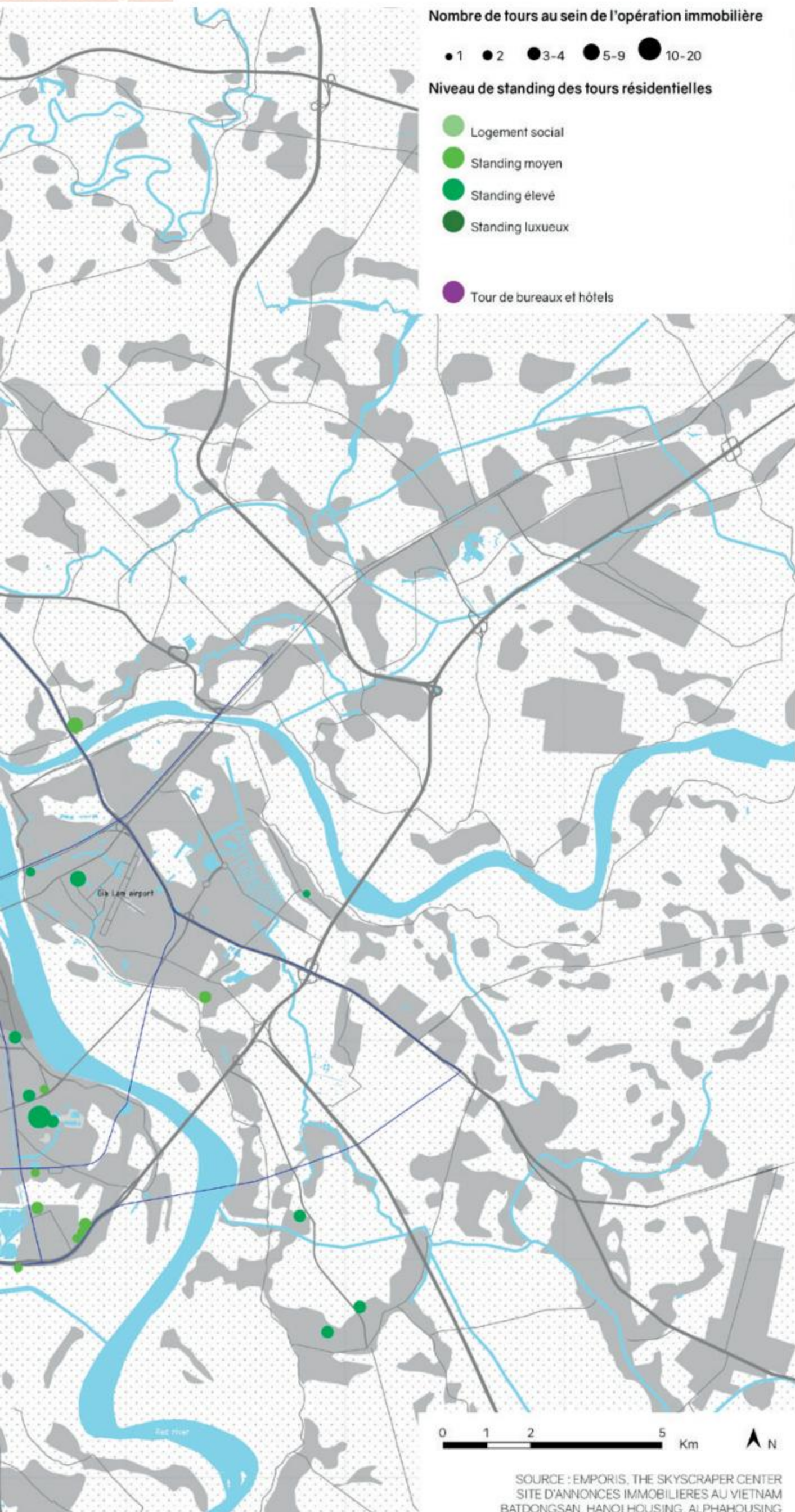


Fig.57 Distribution des opérations immobilières verticales de la métropole d'Hanoï par standing résidentiel en 2019. / Cartographie de l'auteur



2.1. De l'esquisse à la réalité : une aire périurbaine à la volumétrie et au ti



Fig.58 Evolution du tissu urbain sur une aire de 1,8 km² autour de l'opération immobilière résidentielle verticale "Hapulico Complex" entre 2000 et 2019 / Source : Google Earth Maps

2000



Terrains agricoles

2009



Etangs partiellement
assechés

2019

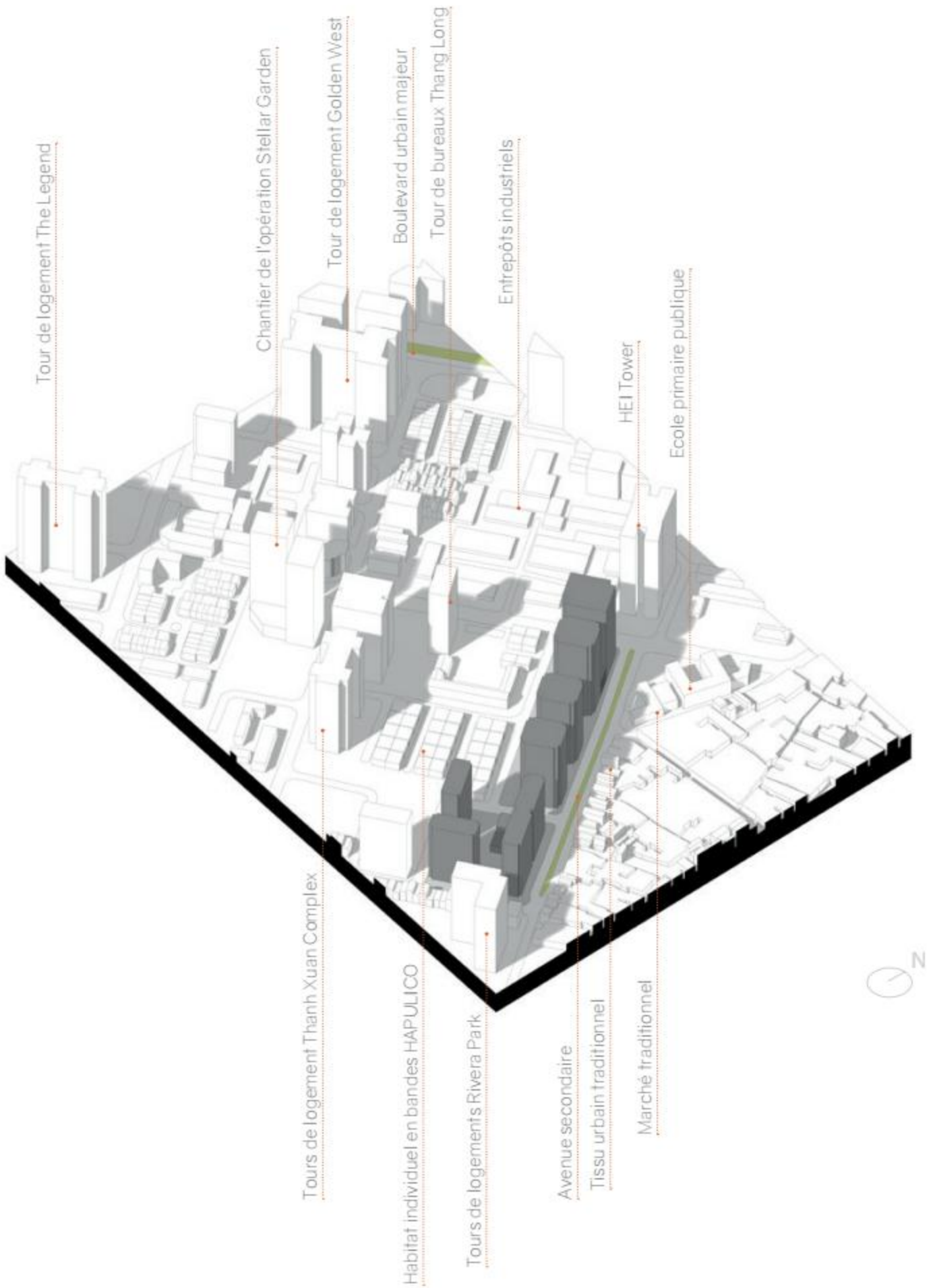


Ceinture périphérique n°2

Lac du barrage Linh Dam
Tissu urbain
traditionnel
étendu et densifié

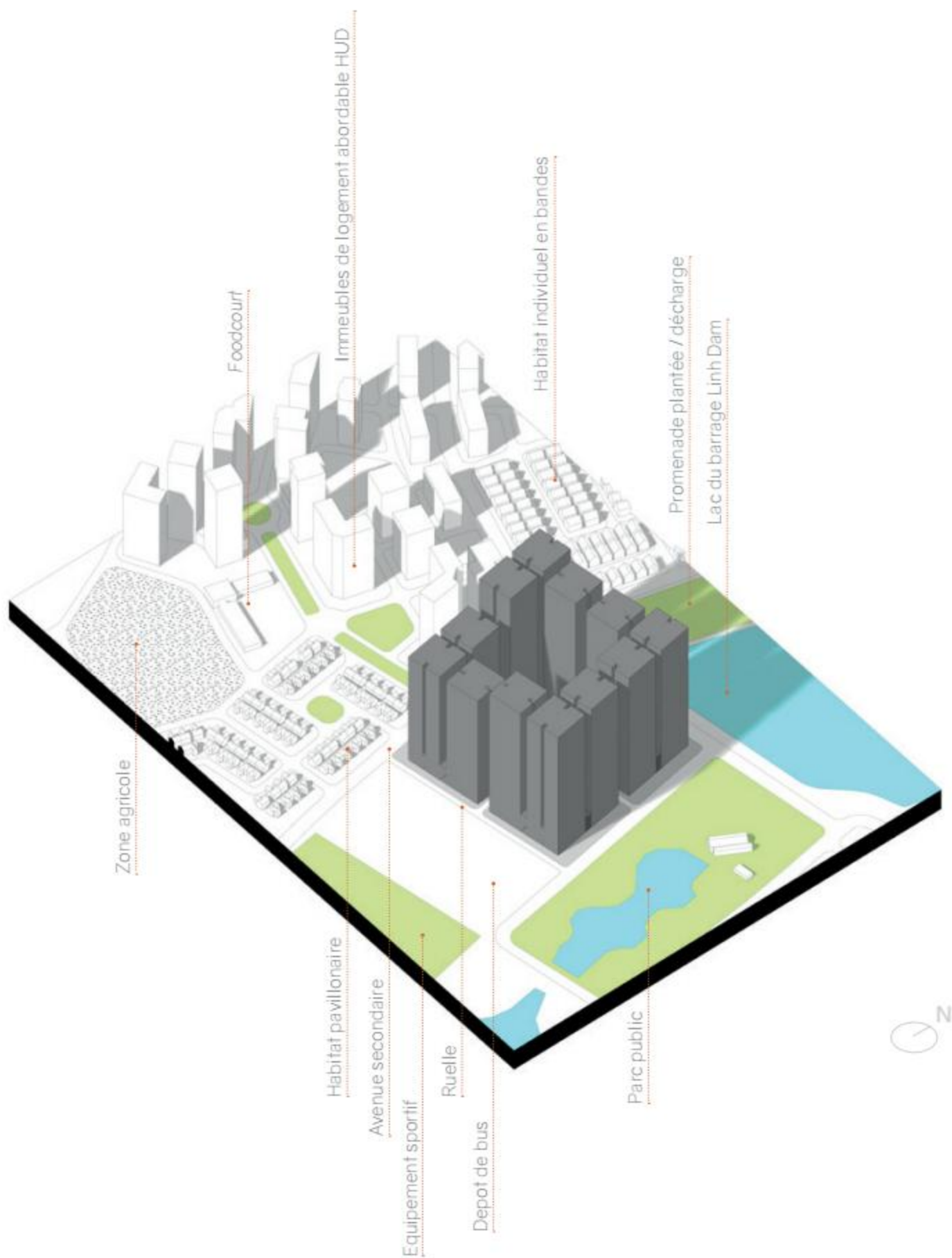


Fig.59 Evolution du tissu urbain sur une aire de 1,8 km² autour de l'opération immobilière résidentielle verticale "HH Linh Dam" entre 2000 et 2019 / Source : Google Earth Maps



Surface parcelle :	4.3 ha
Emprise au sol :	1.35 ha
Coefficient d'occupation du sol :	0.31
Hauteur moyenne des tours :	90.1 m
Nombre de logements :	800
Capacité de population estimée :	3200 hab.
Densité population :	744 hab./ha
Distance à un boulevard urbain majeur :	0.4 km

Fig.60 Etude de l'implantation urbaine de l'opération immobilière verticale résidentielle "Hapulico Complex"/ Données chiffrées extraites du redessin par l'auteur des plans fournis par le promoteur (en moyenne 4 hab/logements) + GIS-Open Data



Surface parcelle :	4 ha
Emprise au sol :	2.04 ha
Coefficient d'occupation du sol:	0.51
Hauteur moyenne des tours :	150.5 m
Nombre de logements :	7200
Capacité de population estimée :	28800 hab.
Densité population :	7200 hab./ha
Distance à un boulevard urbain :	0.8 km

Fig.61 Etude de l'implantation urbaine de l'opération immobilière verticale résidentielle "HH Linh Dam"/ Données chiffrées extraites du redessin par l'auteur des plans fournis par le promoteur (en moyenne 4 hab/logements) + GIS-Open Data

2.1. De l'esquisse à la réalité : une aire périurbaine à la volumétrie et au tissu



Fig.62 Evolution du tissu urbain sur une aire de 1,8 km² autour de l'opération immobilière résidentielle verticale "Seasons Avenue" entre 2002 et 2019 / Source : Google Earth Maps

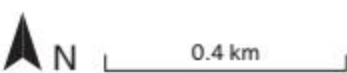
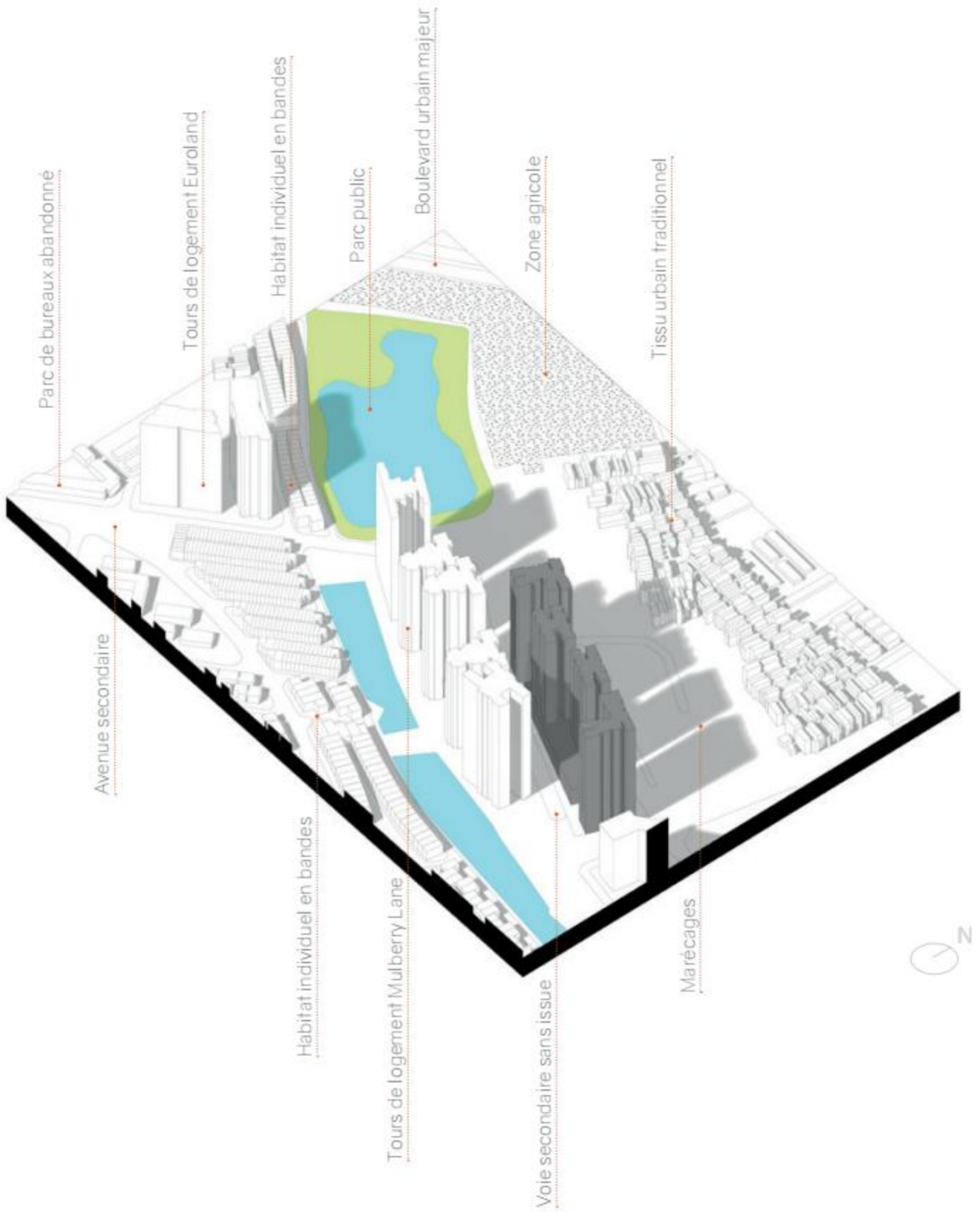


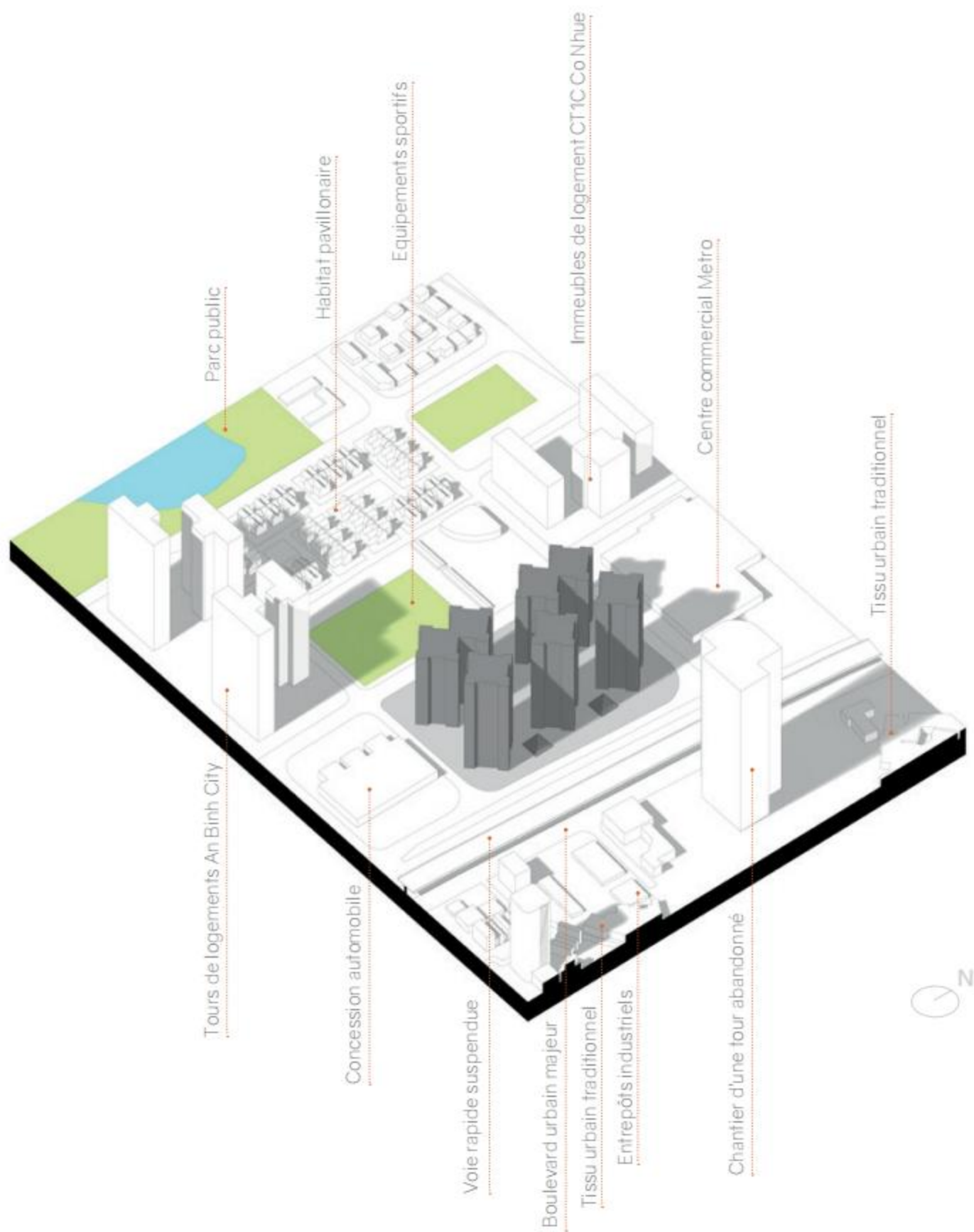


Fig.63 Evolution du tissu urbain sur une aire de 1,8 km² autour de l'opération immobilière résidentielle verticale "Green Stars" entre 2002 et 2019 / Source : Google Earth Maps



Surface parcelle :	1.5 ha
Emprise au sol :	1.4 ha
Coefficient d'occupation du sol :	0.93
Hauteur moyenne des tours :	124 m
Nombre de logements :	1300
Capacité de population estimée :	5200 hab.
Densité population :	3466 hab./ha
Distance à un boulevard urbain majeur :	1.5 km

Fig.64 Etude de l'implantation urbaine de l'opération immobilière verticale résidentielle "Seasons Avenue"/ Données chiffrées extraites du redessin par l'auteur des plans fournis par le promoteur (en moyenne 4 hab/logements) + GIS-Open Data



Surface parcelle :	3.5 ha
Emprise au sol :	1.02 ha
Coefficient d'occupation du sol:	0.29
Hauteur moyenne des tours :	93.6 m
Nombre de logements :	1963
Capacité de population estimée :	7852 hab.
Densité population :	2243 hab./ha
Distance à un boulevard urbain majeur :	0 km

Fig.65 Etude de l'implantation urbaine de l'opération immobilière verticale résidentielle "Green Stars"/ Données chiffrées extraites du redessin par l'auteur des plans fournis par le promoteur (en moyenne 4 hab./logements) + GIS-Open Data

L'écriture des standings dans un « en-jeu » de façade

L'analyse du décalage entre les projections et les tours construites a permis dans un second temps de dégager une disparité au niveau de l'enveloppe des tours. Par les façades, encore en un lien avec le niveau de standing, se cristallisent les volontés divergentes des promoteurs d'optimiser les coûts et/ou de conférer une image symbolique aux édifices qu'ils proposent.

Ainsi, dans les programmes de logements sociaux la façade apparaît clairement comme une composition architecturale dépouillée de tout artifice et réduite à son plus simple appareil. L'enveloppe de ces tours peut donc être résumée à une sorte de boîte percée pour les ouvertures puis enduite et peinte (fig.66) et témoigner d'une rationalisation extrême des coûts de la construction de la part des promoteurs dans le but de maximiser leur profit.



Fig.66 -Boîte percée, zoom sur la façade de l'opération de logements abordables «HH Linh Dam». / Photographie de l'auteur



Fig.67 Boîte parée, zoom sur la façade de l'opération de standing luxueux «D' Palais de Louis». / Photographie de l'auteur

A l'inverse, pour les promoteurs de tours de standing luxueux la façade apparaît clairement comme un moyen d'affirmer leur position dans ce segment (fig.67). Le groupe de promotion Tan Hoang Minh, connu à Hanoï pour ses opérations aux noms en eux-mêmes déjà très évocateurs tels que D' Le Roi Soleil, D' Le Pont d'Or, ou bien encore D' Le Palais de Louis, n'hésite d'ailleurs pas à s'en vanter dans son discours promotionnel (fig.68).

En ce sens, ce ne sont donc pas moins de 200 milliards de Dong soit 9 000 000 de dollars¹⁹, qu'ils déclarent fièrement avoir dépensé dans l'achat des blocs de granit agrafés par une main d'œuvre spécialisée

Je ne suis pas assez riche pour acheter des choses bon marché.



Fig.68 Illustration de M. Do Anh Dung, Président du groupe Tan Hoang Minh d'après ses propos traduits du vietnamien "Tôi không đủ giàu để mua thứ rẻ tiền" / Source : Vnexpress

pour la réalisation de la façade du « D' Palais Louis »²⁰. En le parant donc des matériaux les plus raffinés notamment en façade et en le coiffant de surcroît d'une réplique miniature du Parthénon, le promoteur, selon ses propos, prétend vouloir faire de cet édifice « bien plus qu'un simple projet résidentiel : un chef d'œuvre architectural comparable aux icônes mondiales »²¹.

Entre ces deux opposés, l'orientation des promoteurs pour les opérations de logements aux standings moyens et haut de gamme oscillent entre ces deux ambitions divergentes. Toutefois, une stratégie partagée se dessine sans pour autant réellement conduire à une écriture commune. Effectivement, l'emploi d'enduit terne - beige ou gris - tend petit à petit à se généraliser tant il est moins

salissant face à la poussière et la pollution omniprésentes que des couleurs claires. La mise en œuvre, quant à elle, diverge - en fonction des moyens que les promoteurs décident de consacrer - entre des façades travaillées avec un jeu de modénature et une dissociation du socle par une autre matérialité souvent en faux marbre, donnant l'illusion d'un caractère ostentatoire et d'autres plus sobres jouant par exemple sur des aplats d'enduit de couleurs différentes.

¹⁹ A la date de la rédaction de l'article (07/2018) : 1 VND = 0.000045 \$

²⁰ <https://thanhvien.vn/tai-chinh-kinh-doanh/d-palais-louis-ngon-hang-ngan-ti-dong-cho-nhung-vat-lieu-xa-xi-1104386.html>

²¹ <https://en.pnasia.com/releases/apac/tan-hoang-minh-group-s-d-palais-louis-honored-at-the-international-innovation-awards-2019-in-singapore-268295.shtml>

Une contraction divergente des plans d'étage courant et des logements

Les pays voisins du Vietnam, où la verticalisation est plus ancienne, sont dotés d'un strict cadre réglementaire en matière de conception d'immeubles résidentiels verticaux. Par le texte, *The buildable solutions for high-rise residential development*, produit par des promoteurs privés et le *Building Construction Authority* dès 2004, à Singapour la conception spatiale des tours est devenue normalisée en accord à des techniques constructives et des objectifs de confort (ventilation naturelle et éclairage zénithale) conduisant à un faible degré de variations typologiques des plans (Firley, Gimbal, 2011, p.237).

Au Vietnam, même si des textes normatifs existent, ils paraissent avoir un impact bien moindre sur la production spatiale des tours résidentielles. Effectivement, l'analyse spatiale des plans des étages courants et des logements qui les constituent de dix opérations (p.80-87) – représentatives d'une variété de type de distribution, de standing et d'origine des concepteurs et développeurs – met en évidence l'existence d'intérêts contradictoires parmi les promoteurs. Même si elle montre des similitudes dans la recherche d'une efficacité des plans par le ratio surface habitable/

surface construite qui globalement oscille entre 70 et 78%, d'autres indicateurs permettent de distinguer les opérations en identifiant des tendances et des prises positions assez claires pour certains acteurs :

Les promoteurs d'origine étrangère – ici, Singapourien (CapitaLand) et Sud-coréens (Booyoung) – se démarquent nettement par les qualités spatiales de leurs opérations dans lesquelles l'import de leur savoir-faire avec la recherche d'un certain confort prévaut sur une contraction des plans. Effectivement en plus d'offrir des espaces communs de circulation largement éclairés et ventilés naturellement, l'organisation générale des étages leur permet de proposer des logements, où toutes les pièces de vie - sans exception - sont éclairées naturellement. La plupart des logements dans ces opérations profitent d'une double orientation, et, même dans le cas inverse, leur profondeur maximale n'excède pas 6.5m. Les organisations en plan sont moins compactes avec un linéaire de façade par logement qui augmente significativement (en moyenne respectivement 26 et 22 m), ce qui permet d'offrir des ouvertures et des espaces extérieurs, où séparation systématique est faite entre balcon d'agrément et buanderie extérieure.



Fig.69 Appartement 2 pièces de 56 m² dans un immeuble de l'opération «Times City», où le salon sans ouverture est éclairé en second jour par l'unique ouverture du logement dans la chambre adjacente. / Source : GiaLong Housing

Par l'étude d'un plan de tour de son opération « Times City », le conglomerat Vingroup spécialisé dans la promotion de logements haut de gamme se distingue également franchement, avec une volonté inverse et manifeste de maximiser la rentabilité et de multiplier les unités de logement à vendre. Effectivement, la comparaison avec l'opération immobilière « Golden Palace » de standing et de surface construite similaires permet facilement d'en faire la démonstration. Alors que toutes deux sont déployées sur une surface d'environ 1900 m², la tour du promoteur Vingroup comptabilise 10 logements de plus par plateau pour donner tant quantitativement et qualitativement des logements proches de l'opération de logements abordables « Linh Dam ». De fait, le linéaire moyen de façade par logement est le plus faible de l'étude avec seulement 9.2m en moyenne. Irrémédiablement, la qualité spatiale des logements en est alors impactée puisque 20 logements sur 24, sont mono-orientés avec une profondeur atteignant 11 m et possèdent un salon sans ouverture, éclairé en second jour par une chambre adjacente dotée d'un balcon-buanderie en façade (fig. 69).

Entre ces deux positions radicales, la production est dans l'organisation des étages assez hétérogène avec une

divergence entre des plans compacts économiquement et constructivement rationalisés et d'autres plus éclatés qui offrent un plus grand confort d'usage aux occupants. C'est notamment au niveau des cellules de logements que deux stratégies s'affrontent. A titre d'exemple, entre les appartements de 3 chambres des opérations « Diamond Flower tower » et « Hapulico complex », menées toutes deux par des promoteurs vietnamiens et des concepteurs associant architectes étrangers et vietnamiens, la variabilité de surface est de l'ordre de 25% (avec des surfaces respectives de 92 et 115 m²).

Cette variabilité s'explique en grande partie par une opposition entre deux stratégies de conception des cellules de logement. Effectivement, de manière générale, dans toutes les opérations, le jeu de composition des plans d'étage courant s'explique par la déclinaison de deux schémas génériques d'organisation des logements. Le premier avec une séparation en bandes jour/nuit qui s'étirent dans la longueur, comme des tubes, est le plus compact et offre la meilleure rentabilité. Le second, quant à lui, articule l'ensemble des pièces selon un rayonnement autour du salon au centre offrant un plus grand confort avec des potentialités accrues d'ouverture en façade (fig.70).

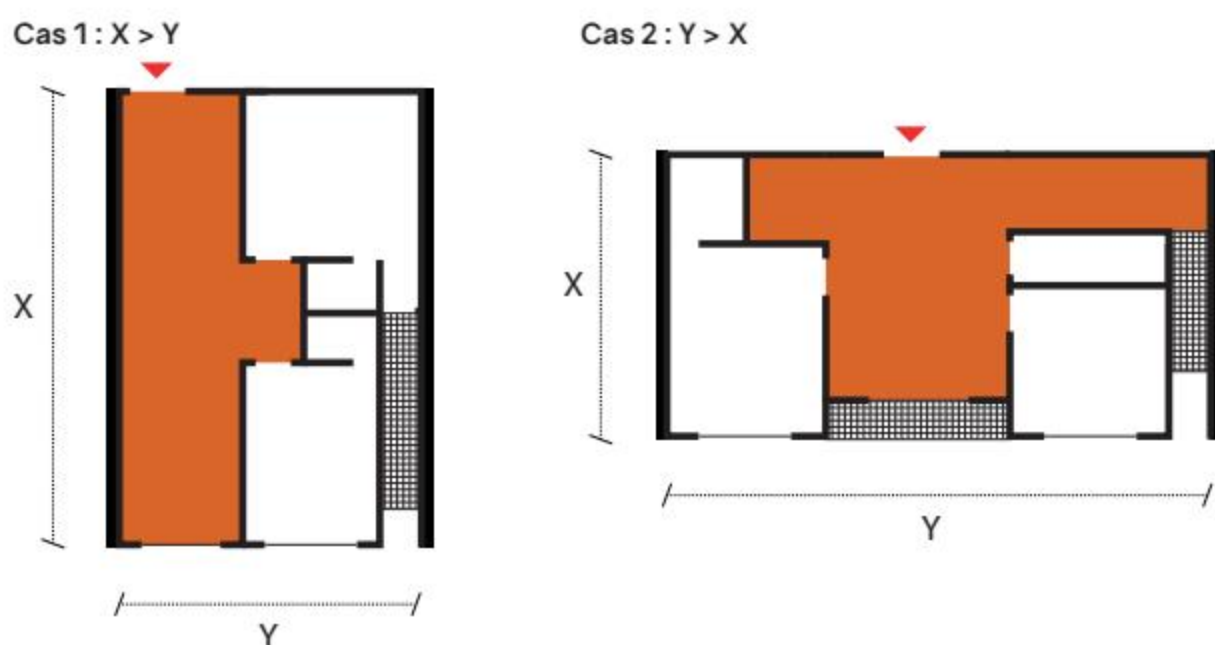


Fig.70 Représentation schématique des deux stratégies d'organisation typologique empruntés pour la conception des logements. Le premier propose une organisation en deux bandes dans la longueur séparant les activités jour / nuit. Les ouvertures en façade sont limitées. Le deuxième moins profond que long, propose une articulations des pièces de vie et des chambres autour du salon avec de multiples potentialités d'ouverture en façade. / Illustration de l'auteur

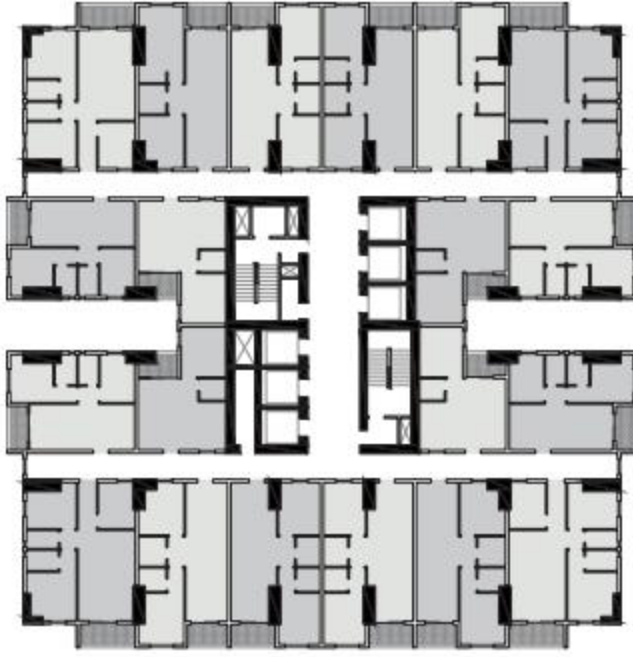
2.2 - Les enjeux financiers, d'image et de reproductibilité au cœur de la s

	HH LINH DAM	CHUNG CU GREEN STAR	TOKYO TOWER	HAPULICO COMPLEX	DIAMOND FLOWER TOWER	BOOYOUNG VINA
Standing résidentiel	Abordable	Intermédiaire				
Origine promoteur	Vietnam	Vietnam	Vietnam	Vietnam	Vietnam	Corée du Sud
Origine concepteur(s)	-	Singapour / Vietnam	Vietnam	Corée du sud / Vietnam	Singapour / Vietnam	Corée du Sud / Vietnam
Surface totale logements (en m ²)	1098	940	1503	737	1495	1174
Nb de logements	20	13	16	7	12	13
Nombre de typologies de logements	4	4	5	3	3	4
Surface moyenne logement (en m ²)	55	72	94	105	125	90
Surface circulation (en m ²)	247	220	285	117	231	309
Ventilation naturelle circulation commune	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI
Eclairage naturel circulation commune	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Surface structure (en m ²)	106	42	109	33	75	124
Surface remplissage vertical (en m ²)	128	103	147	62	144	30
Surface totale (en m ²)	1579	1305	2043	949	1944	1637
Longueur façade logements (en m)	205	196	264	129	223	287
Longueur façade totale (en m)	212	203	267,4	140,5	240	252
Longueur de façade logements / nb de logements (en m)	10,3	15,1	16,5	18,5	18,6	22,1
Ratio Surf. Habitable / Surf. Totale (en %)	70%	72%	74%	78%	77%	72%
Ratio Surf. Commun / Surf. Totale (en %)	16%	17%	14%	12%	12%	19%
Ratio Surf. Structure + Remp. / Surf. Totale (en %)	15%	11%	12%	10%	11%	9%
Logement contenant au moins une pièce de vie borgne	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON
Logement contenant au moins une pièce éclairée en 2nd jour	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON

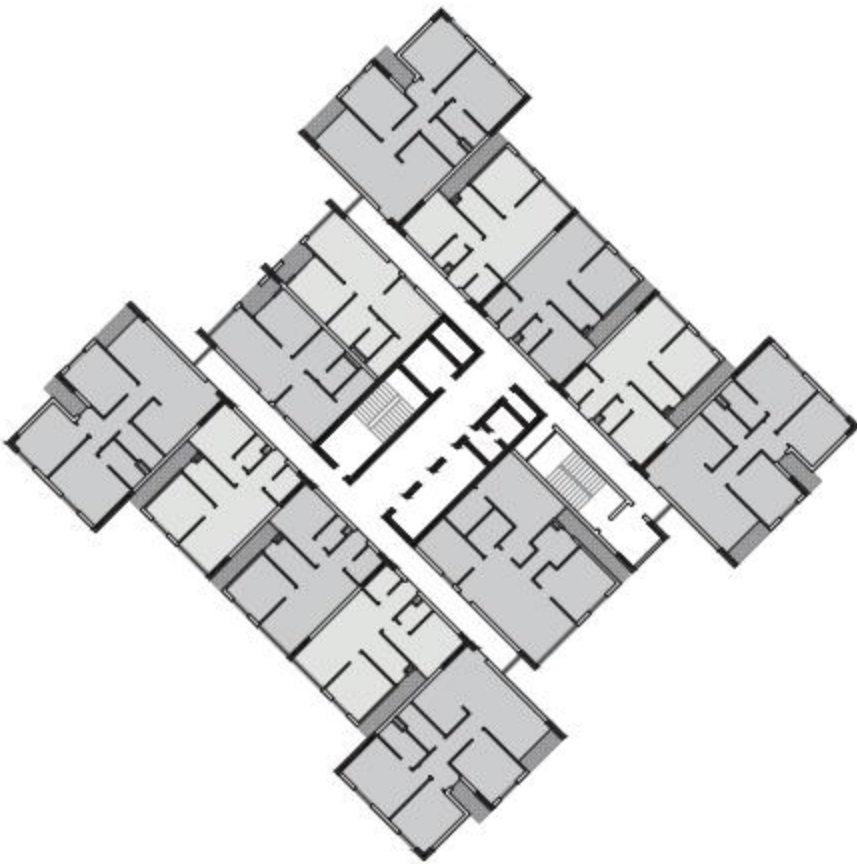
TIMES CITY	DISCOVERY COMPLEX	SKYVIEW PLAZA	GOLDEN PALACE	SEASONS AVENUE	D' PALAIS DE LOUIS
Haut de gamme					Luxeux
Vietnam	Vietnam	Vietnam	Vietnam	Singapour	Vietnam
-	Singapour	Royaume-Uni / Italie	Corée du sud	Singapour	Japonais
1540	1651	2340	1431	912	1774
24	14	28	14	11	10
3	6	4	6	2	3
64	118	84	102	83	177
212	368	336	316	153	277
NON	OUI	NON	NON	OUI	NON
NON	OUI	NON	OUI	OUI	OUI
58	152	141	95	64	138
169	189	227	141	89	235
1978	2360	3044	1983	1218	2424
221	289	366	320	291	236
221	293	390	330	298	236
9,2	20,6	13,1	22,9	26,5	23,6
78%	70%	77%	72%	75%	73%
11%	16%	11%	16%	13%	11%
11%	14%	12%	12%	13%	15%
OUI	NON	NON	NON	NON	NON
OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI

Fig.71 Analyse comparative quantitative et qualitative des plans d'étage courant de douze tours dans des opérations immobilières résidentielles verticales différentes et choisies selon des critères de standing et pour couvrir une diversité formelle d'organisation spatiale. / Données chiffrées extraites des plans redessinés par l'auteur sur la base des plans fournis par les différents promoteurs

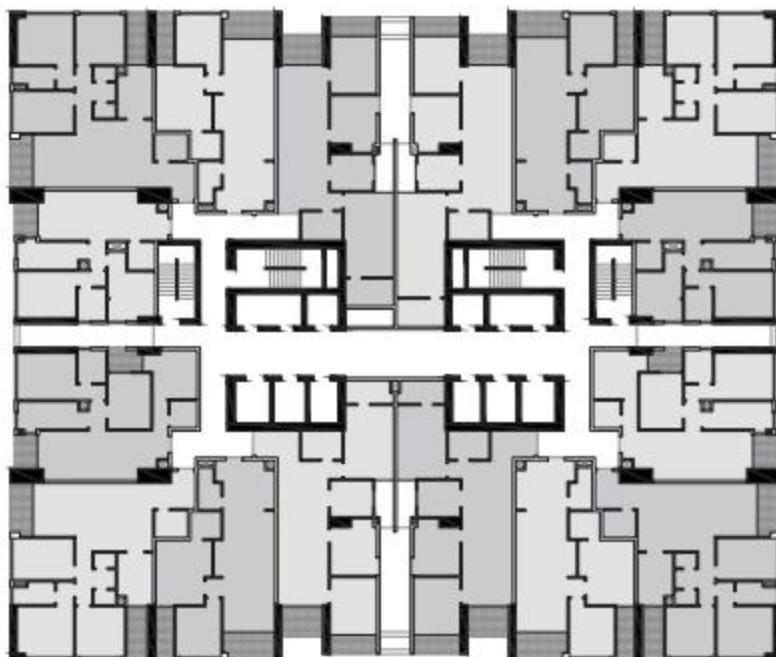
1- HH LINH DAM



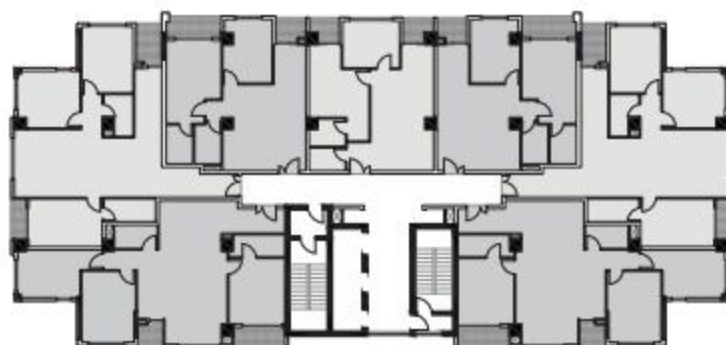
2- GREEN STARS



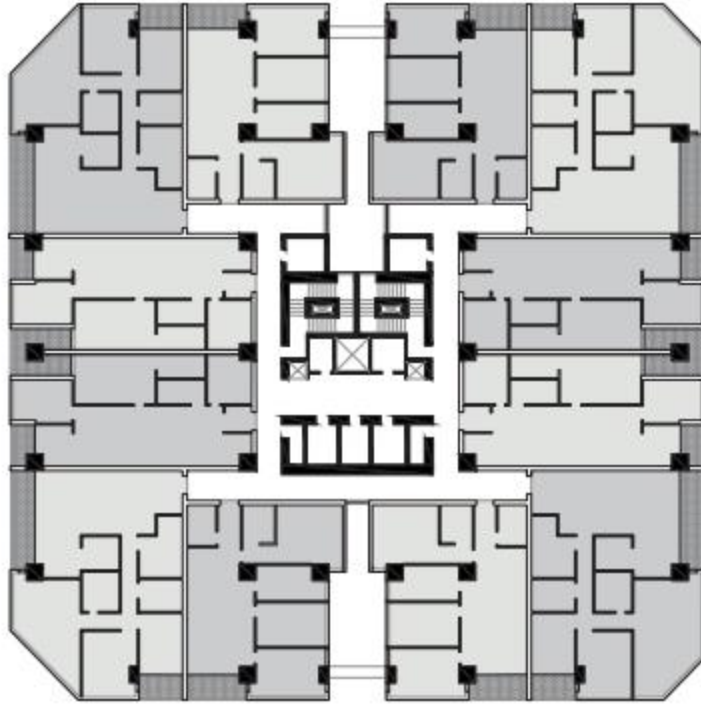
3- TOKYO TOWER



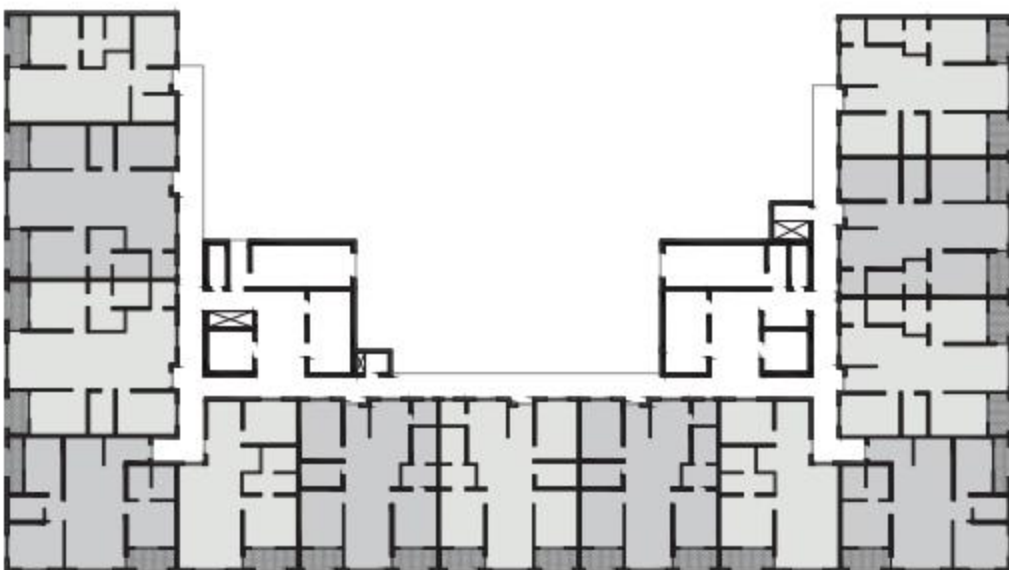
4- HAPULICO COMPLEX



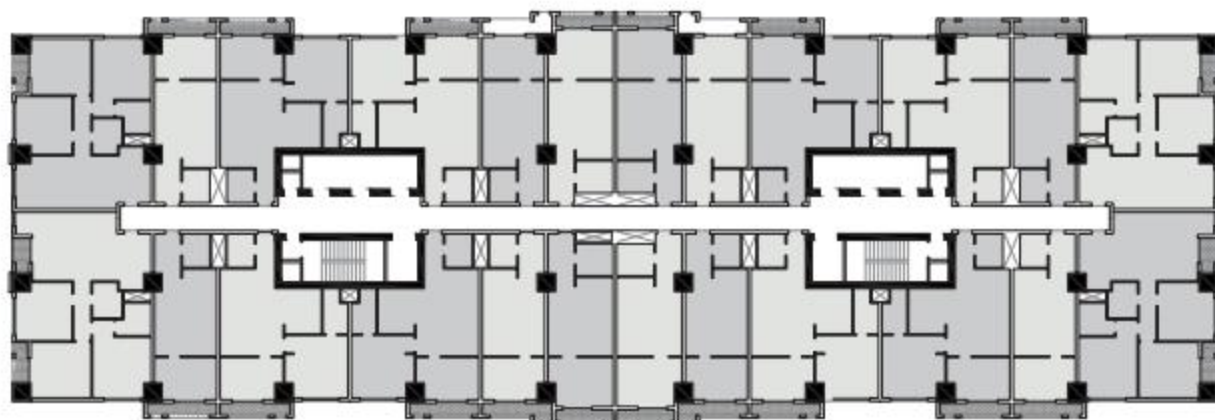
5 - DIAMOND FLOWER TOWER



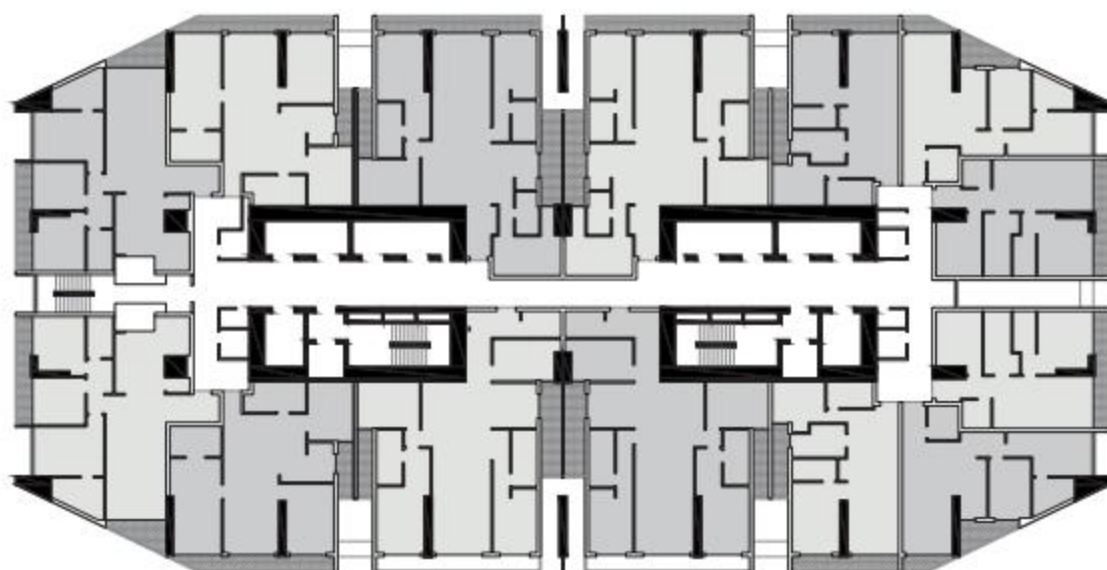
6 - BOOYOUNG VINA



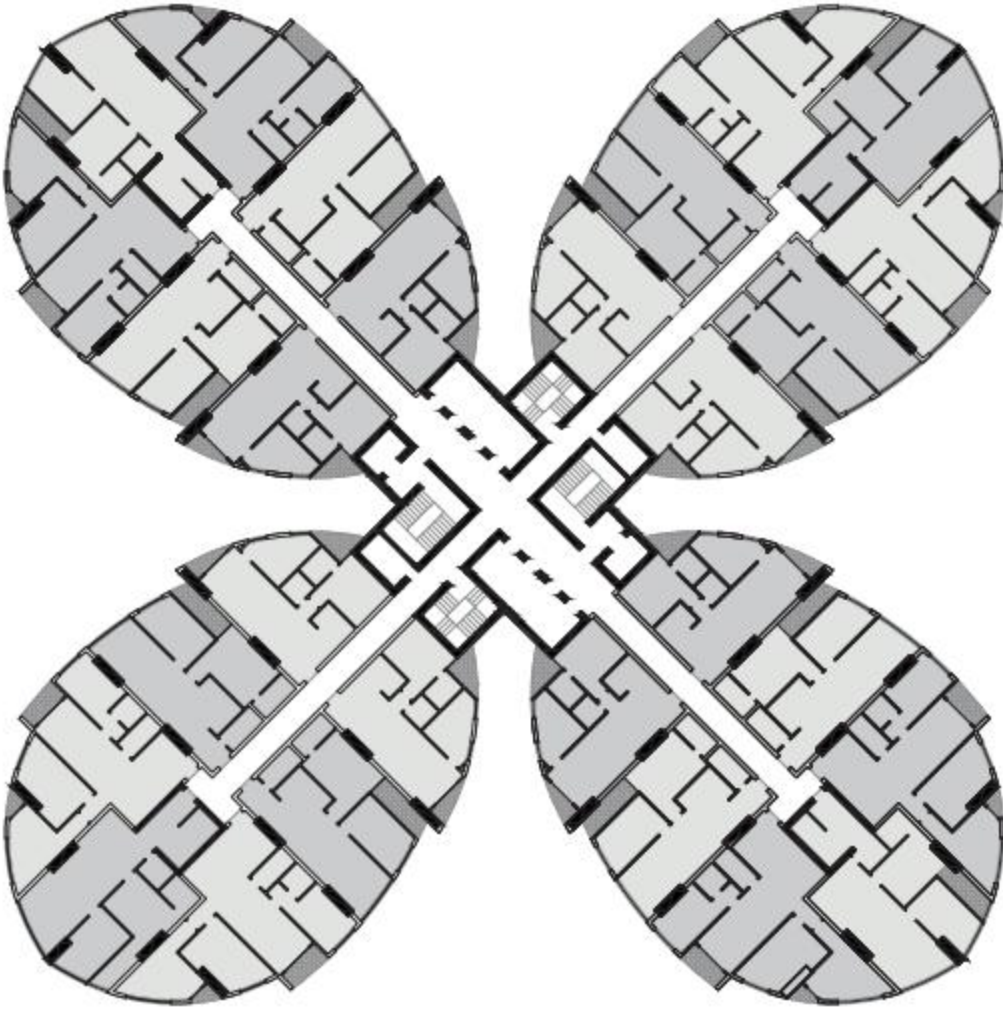
7- TIMES CITY



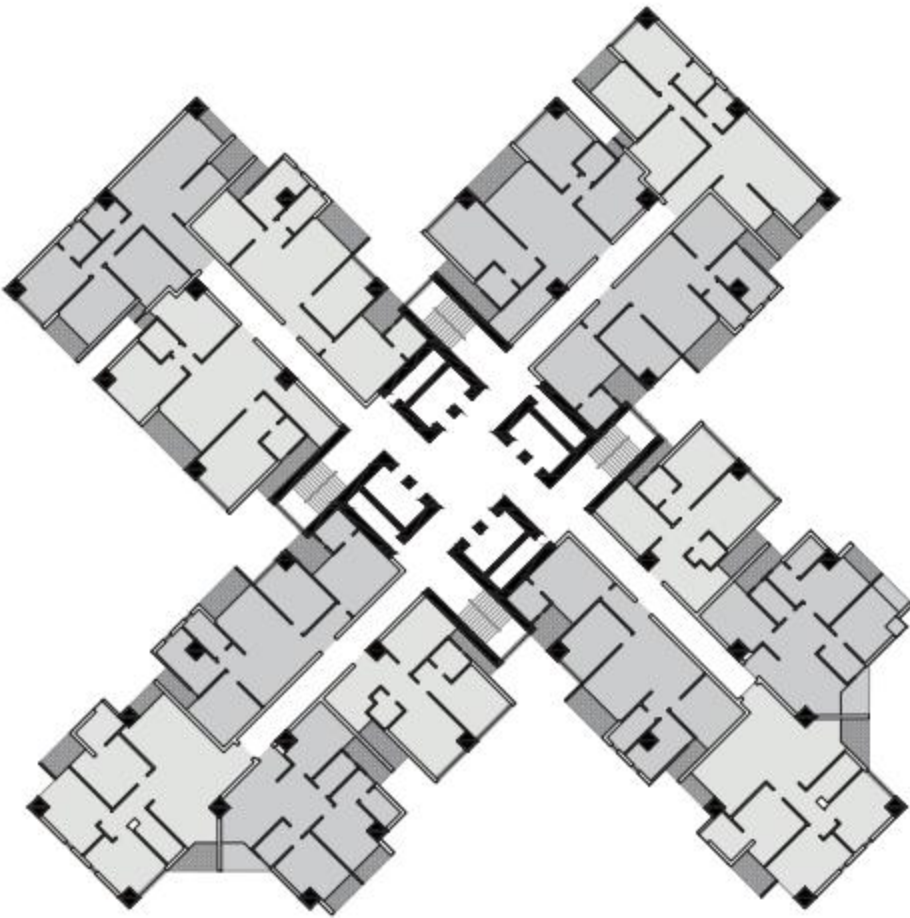
8- DISCOVERY COMPLEX



9- SKYVIEW PLAZA



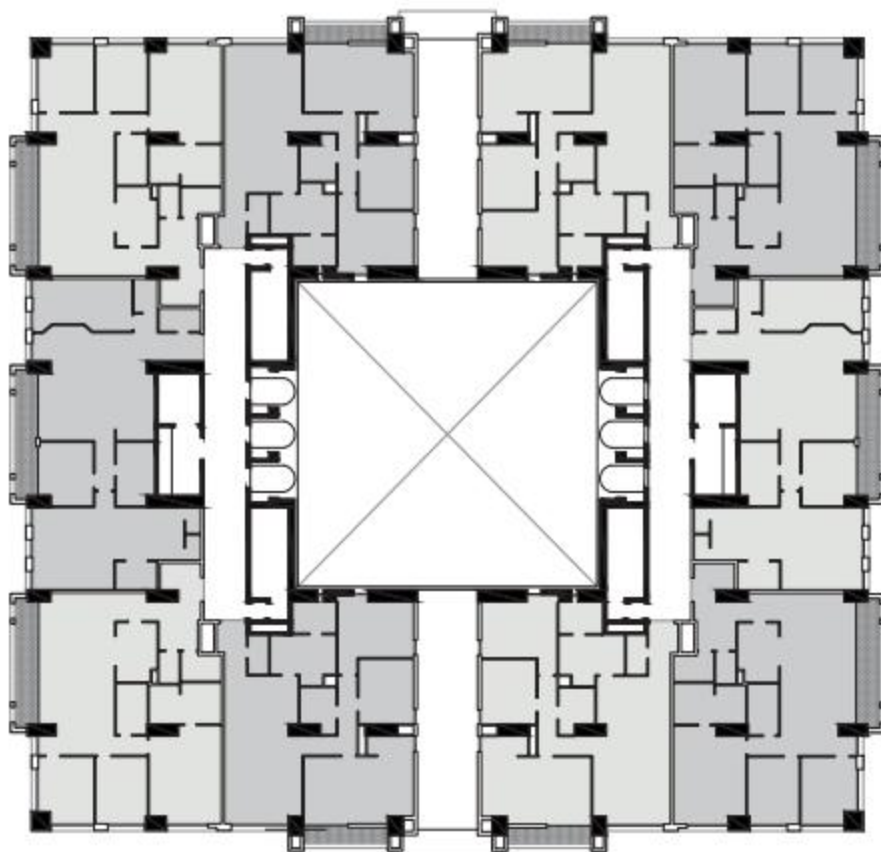
10- GOLDEN PALACE



11- SEASONS AVENUE



12- D' PALAIS DE LOUIS



2.3- Des tours globalement construites dans une économie de moyens

Des entreprises générales de construction peu nombreuses

Pour parvenir à la mise en chantier de leurs opérations, même s'il s'agit de marchés privés, les promoteurs au Vietnam ne peuvent - en théorie - pas choisir librement l'entrepreneur et ont l'obligation de passer par un appel d'offre public pour la construction de leurs projets (Pandolfi, 2001). De fait, en moins d'une vingtaine d'années de grandes entreprises générales de construction se sont développées localement au point de monopoliser le secteur. Effectivement, ce sont les mêmes noms de contractant qui ont été rencontrés de façon systématique au cours de cette recherche. Xuan Mai Construction, Coteccons, Hoa Binh Corporation ainsi que Delta Corporation sont quatre de ces entreprises, régulièrement relevées lors de l'inventaire, qui se partagent la construction de la majorité des opérations immobilières au sein de la ville.

Pour assurer une rentabilité rapide aux promoteurs, ils doivent travailler vite et à proposer des tarifs compétitifs, ce qui n'est pas sans conséquences sur les conditions du chantier. Comme on peut le voir dans le film *Diamond Island* de Davy Chou (2016) qui raconte la vie de jeunes adolescents cambodgiens qui quittent la campagne pour aller travailler sur un projet de construction



Fig.73 Façade décrépie de l'immeuble «The Manor» dix ans après sa réalisation / Photographie de l'auteur

d'un complexe urbain à Phnom Penh, les conditions de travail qu'offrent ces entreprises aux ouvriers en Asie du sud-est sont difficiles. Au Vietnam il s'agit également de migrants qui quittent les campagnes dans l'espoir d'une vie meilleure (Becker, 2014). Ils vivent la plupart du temps dans des conditions de salubrité douteuses au sein de campements installés au pied des chantiers (fig.72). Puis, comme en témoigne le ballet incessant des bétonnières à toute heure du jour ou de la nuit, les chantiers de construction à Hanoï tournent généralement à plein régime 24h/24h. En imposant cette cadence effrénée, les entreprises qui s'inscrivent dans des délais impartis toujours plus courts, espèrent donc enchaîner les chantiers au détriment de la qualité de certains ouvrages (fig.73).



Fig.72 Campement pour les ouvriers au pied d'un chantier pour un projet résidentiel dans le district de Ha Dong / Photographie de l'auteur



Fig.74 Assemblage de briques hasardeux sur le chantier du «Golden Millenium» / Photographie de l'auteur



Fig.75 Assemblage de panneaux ACOTEC sur le chantier de la résidence «Xuan Mai Complex» / Source : Elematic

Entre béton et savoir-faire local : une diversification lente du système constructif

Le Vietnam, en plein développement économique, est un pays, où la main d'œuvre humaine jusqu'à maintenant reste relativement moins chère que l'emploi d'une standardisation mécanisée pour les chantiers. De fait, même si ces tours nécessitent une solide structure toujours réalisée en béton²² voiles ou poteaux / dalles (p.82-87), le remplissage vertical, tant pour en façade que pour les cloisonnements intérieurs, est quant à lui dans la plupart des cas réalisé avec des briques de terre cuite, matériau traditionnel largement répandu dans la construction au Vietnam, du fait de son faible coût²³.

En outre, du fait des délais de réalisation très contraints, elles sont assemblées parfois de façon hasardeuse. Ce remplissage grossier est ensuite masqué par l'application en surface d'un épais (fig.73 et 74). Toutefois, depuis une dizaine d'années le ministère de la construction vietnamien tente tant bien que mal de réduire cette consommation de brique, dont la production est très polluante pour se

tourner vers d'autres matériaux en essayant de nouveaux produits²⁴. Dans le cas des tours, c'est la production d'éléments standardisés préfabriqués qui se développe progressivement notamment sous l'impulsion du groupe finlandais Elematic pionnier en la matière. C'est d'ailleurs l'entreprise générale Xuan Mai Corporation qui, à Hanoï, tend régulièrement à employer, dans les opérations immobilières qu'elle construit, des éléments de remplissage verticaux préfabriqués (ACOTEC)²⁵ ne nécessitant pas de cuisson.

Pour son directeur, même si l'investissement au départ peut paraître conséquent, il s'agit de moderniser le domaine de la construction au Vietnam en réduisant le nombre de tâches exécutées sur site et en augmentant les qualités de mise en œuvre et d'usages par la suite avec de meilleures performances acoustiques ainsi qu'une solidité accrue (fig.75). En outre, avec une épaisseur plus faible que la brique, il argue sur une potentielle meilleure rentabilité pour les promoteurs qui peuvent ainsi voir la surface habitable commercialisable augmenter.

²² A l'exception des tours de bureaux comme la Keangnam Tower et la Lotte Tower construites par des entrepreneurs étrangers recourant à une structure composite dont l'acier est importé

²³ Le coût d'une brique standard fournie par l'entreprise leader du secteur Viglacera est de 900 VND/Unité (0,04 \$) <http://www.viglacera.com.vn/vi/vat-lieu-xay-dung/gach-ngoi-dsn/gach-xay/gach-xay-2-lo-id-12102.html>

²⁴ <http://vietnamnews.vn/society/449428/green-bricks-fail-to-get-off-ground.html>

²⁵ <https://www.construction-property.com/modernising-building-construction-in-vietnam/>

La standardisation des produits de finition à l'ensemble des opérations

En naviguant d'une opération à l'autre, la sensation de ne jamais changer de tours et de toujours être resté au même endroit a été marquante par l'apparence uniforme des espaces traversés.

Au fil des années, avec la multiplication des projets immobiliers dans la capitale, à l'instar de la société Viglacera, se sont développées des entreprises spécialisées dans la production et la fourniture de matériaux de construction allant de la brique au mitigeur d'évier, sans pour autant qu'elles ne soient nommées et donc clairement identifiables. L'observation des éléments de finition fournis par ces nouvelles entreprises, du hall d'entrée des tours à l'intérieur des logements, laisse apercevoir l'étendue de leur action



De gauche à droite- Fig.76 Aménagement standardisé des centres commerciaux standing «Discovery Complex» / Fig. 78 Couloir de desserte des logements à carrelage au sol, jouées et décaissés de faux plafonds et jeu d'éclairage- plus

vers une profonde standardisation des espaces construits.

D'une part, cette standardisation peut-être le fruit du choix délibéré de certains opérateurs de fédérer leurs espaces autour d'un langage esthétique commun. Dans la dizaine de centres commerciaux que la filiale Vincom du conglomérat Vingroup a développés à Hanoï au pied ou en sous-sol de différentes



Fig.79 Crédence vitrée verte dans un appartement de la résidence de logement abordable «HH Linh Dam» / Source : Airbnb



Fig.80 Crédence vitrée bleue dans un appartement de la résidence de standing intermédiaire «Green Stars» / Source : Airbnb



Fig.81 Crédence vitrée bleue dans un appartement de la résidence de haut standing «Discovery Complex» / Source : Airbnb



Fig.82 Crédence vitrée verte dans un appartement de la résidence de haut standing «Seasons Avenue». / Source : Airbnb



aux Vincom, ici Vincom Center Chi Chi Thanh / Fig. 77 Hall d'entrée pour l'accès aux logement dans la tour de logements de l'opération de haut standing dans une tour de l'opération de logements abordables «HH Linh Dam» / Une grammaire stylistique commune- mur marbré, jeu de motifs du ou moins adroitement imitée. / Photographies de l'auteur

opérations immobilières verticales, elle y adopte un vocabulaire commun dans l'emploi des matériaux de finition au sol et aux murs. Par la comparaison (fig.76 à 78) aux halls d'entrée et de distribution des tours en elles-mêmes, il ne fait aucun doute que ces espaces commerciaux sont plus ou moins adroitement imités par l'adoption des mêmes codes et cela indépendamment du critère de standing.

D'autre part, la standardisation est également la conséquence d'un nombre limité de fournisseurs qui,

rationnalisant leur catalogue, laisse alors peu de choix aux promoteurs tant désireux de faire des économies que de se distinguer. L'exemple phare relevé au cours de cette analyse est la crédence vitrée installée dans les cuisines, qui au-delà même du degré de standing inhérent à chaque opération, témoigne d'une uniformisation des produits pour la construction (fig.79 à 82). Même si l'esthétique peut sembler varier grâce à la disponibilité de plusieurs coloris, il n'en reste pas moins que la référence du produit est sensiblement la même.

En conclusion, le médium de l'argent occupe une place capitale dans la transcription des esquisses à la réalité lors de la construction. Pour parvenir à maximiser la rentabilité des projets, les promoteurs adoptent différentes stratégies marketing ayant un impact direct sur les projets de l'échelle urbaine à celle du logement en lien avec des positionnements sur des niveaux de standing. Bien que construit sur des bases constructives et spatiales rationnelles communes, les tours prennent forme en cristallisant des tactiques divergentes voire contradictoires. Par la conjugaison d'une recherche exacerbée d'un profit financier à la volonté d'offrir un confort pour les futurs occupants et à celle de produire des « icônes architecturales », les tours se déclinent tant par leur enveloppe que leur contenu en une multitude d'objets aux qualités architecturales largement hétérogènes. En outre, à l'échelle métropolitaine, bien éloignée du grand dessein politique, la non prise en compte généralisée du contexte fait cohabiter dans une juxtaposition quasi anachronique des opérations immobilières verticales finalement célibataires voire « autistes » à un tissu urbain traditionnel qui perdure et continue de se développer.

CHAPITRE 3

L'usage des tours : une dualité
entre modernisation de la société et
persistance du mode de vie local



Fig.83 Espa



ce public au pied de l'opération «GoldenSilk» construites en deux phases et selon deux niveaux de standing distinct / Photographie de l'auteur

3. Introduction

Derrière l'appellation « *chung cư* » donnée aux édifices résidentiels verticaux en vietnamien, se cache donc en réalité une variété d'édifices très différents en lien notamment aux niveaux de standing. En outre, alors que certaines de ces opérations sont construites dans le cadre de relogement de populations rurales modestes déplacées dans le cadre de la construction des grandes infrastructures routières périphériques, d'autres sont prévues, à l'écart, dans la logique des gated communities pour une population aisée, s'étant enrichie par l'ouverture économique du Vietnam et ayant comme désir de s'insérer dans un réseau mondial en adoptant un mode de vie occidentalisé (Waibel, 2006).

Par ailleurs, au sein des KDTM, « entre préservation de valeurs traditionnelles et revendication de modernité, les conceptions et pratiques de la vie collective se confrontent, traduisant les effets et les insatisfactions d'une déconnexion culturelle et sociale qu'apporte la volonté de modernisation et de « civilisation » [insufflée par l'état, les investisseurs et concepteurs] » (Bui, 2017, p301).

De fait, puisque les tours sont aujourd'hui devenues l'outil de composition indissociable de ce type de vastes opérations d'urbanisme à Hanoï, il ne fait aucun doute qu'elles soient le réceptacle de cet entremêlement complexe d'ambitions



Fig.84 Au pied des tours de l'opération immobilière verticale de logements abordables "HH Linh Dam" / Photographie de l'auteur

de la part de tous les acteurs. S'affronteraient donc désormais la profonde volonté étatique d'une modernisation de la production de la ville avec l'édification massive de tours - objets techniques aux espaces monofonctionnels - à la marchandisation enclenchée du marché de l'immobilier ainsi qu'à des aspirations culturelles des habitants démultipliées par la transition économique, politique et sociale actuelle du pays. La population de ces tours est effectivement diversifiée. A des expatriés et une classe moyenne supérieure émergente locale qui aspirent à un cadre de vie supérieur, s'ajoute une classe populaire. C'est surtout cette dernière, qui, s'estimant dupée par la publicité mensongère

répétée des promoteurs ²⁶, n'hésite pas à manifester son insatisfaction au travers de réadaptation par l'usage des espaces produits par l'urbanisme et l'architecture monofonctionnelle au sein des opérations immobilières résidentielles contemporaines (Leducq, 2018).



Fig.85 Au pied des tours de l'opération immobilière verticale de standing résidentiel intermédiaire 'Green Stars' / Photographie de l'auteur

²⁶ <https://www.vir.com.vn/premium-or-not-let-the-residents-decide-56784.html>

3.1. Les tours comme support d'une société de consommation mondialisée

Une vitrine monumentale pour les développeurs et constructeurs

Comme il est remarqué dans Learning from Las Vegas de Robert Venturi et Denise Scott Brown, au début des années 1970, les enseignes deviennent des éléments indissociables de la construction du paysage urbain moderne (fig.86) allant même parfois jusqu'à voler la vedette aux édifices (Didelon, 2010). Les tours inscrites dans cette dynamique, sont plus que jamais

aujourd'hui utilisée par les « capitaines d'industrie » pour manifester leur puissance économique. (Paquot, 2017). Effectivement, à Hanoï, la multiplication d'enseignes associant le logo des opérations à ceux de ces différents acteurs - promoteurs, constructeurs, opérateurs - le long des avenues bordant les opérations (fig.89) ainsi qu'au sommet des tours témoignent de l'utilisation des projets réalisés comme vitrine support de leur communication. Souvent dorées,

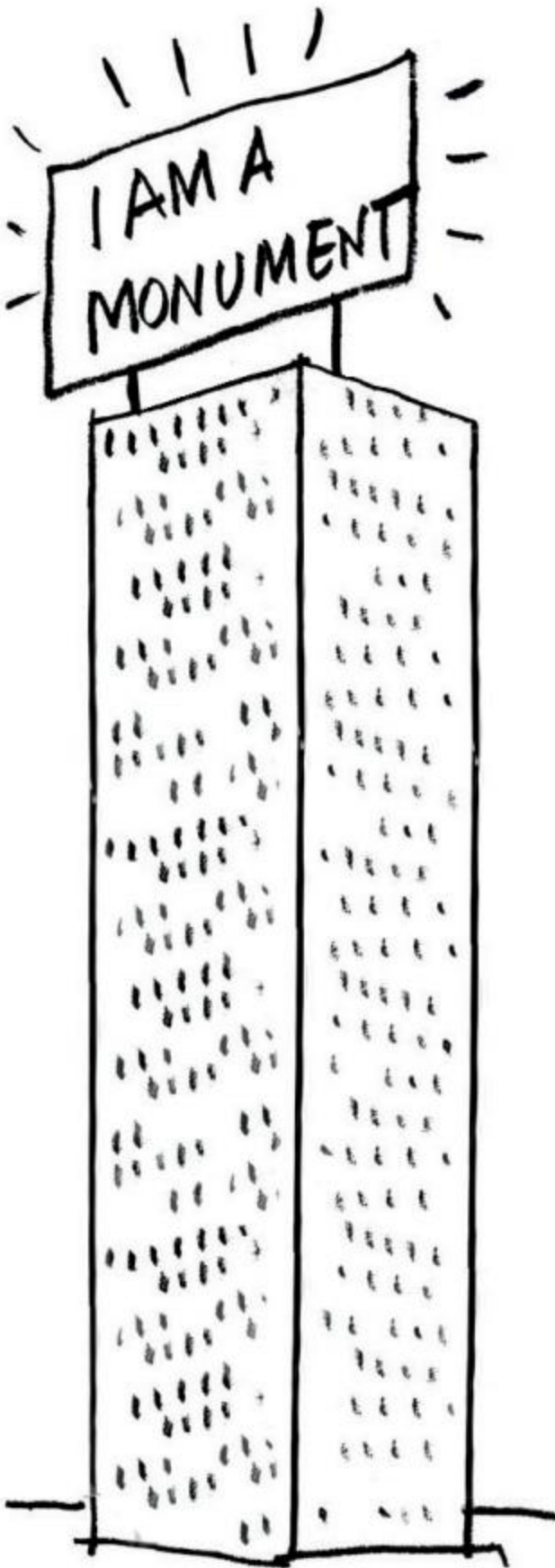


Fig.86 Illustration d'après le croquis «I'm a Monument» de Robert Venturi. / Source : Learning From Las Vegas, 1973



Fig.87 Portique monumental antique surmonté du logo du promoteur «Geleximco» magnifiant un alignement de statue antique le long des tours résidentielles de haut standing «An Binh City». / Photographie de l'auteur



Fig.89 Logo de la résidence de standing intermédiaire «Green Stars», s'étirant luxuriante faisant face au boulevard urbain Pham Van Dong. En arrière plan à gauche, le Louvre, servant de porte d'entrée au centre commercial Vincom en sous-sol

bordées de LED et rétroéclairées, c'est la nuit que ces enseignes offrent un spectacle de lumière coloré aux allures de Las Vegas (fig.85,87 et 90).

Par ailleurs, certains promoteurs, notamment Vingroup et Geleximco, n'hésitent pas à déployer une myriade d'éléments architecturaux qui mis en scène autour des tours symbolisent leur présence. Arcs de triomphe, alignements de statues antiques, statues équestres,

pyramides (fig.87 et 88), sont autant de dispositifs qui sont employés pour magnifier l'espace public offert au pied des tours. En outre, l'emprunt à des formes stylistiques antiques monumentales connues de tous est révélateur de leur volonté de montrer leur réussite aux yeux des habitants et plus largement de tous les citoyens.



«GELEXIMCO»
de l'opération



Fig.88 Alignement de statue antique blanche le long de parterres fleuris soulignant la perspective sur une statue équestre triomphante centrée sur la disposition symétrique des tours résidentielles de l'opération «Royal City» développée par Vingroup / Photographie de l'auteur



nt sur plusieurs mètres le long d'un bosquet planté d'une végétation
a droite on distingue le sommet d'une pyramide vitrée rappelant celle
ol. / Photographie de l'auteur



Fig.90 Logos de l'opération «Green Stars» et de son promoteur «GELEXIMCO» installés au sommet des tours de logements et rétroéclairés la nuit / Photographie de l'auteur

Les signes de l'émergence d'un style de vie américain acclimaté...

Dans toutes les opérations, sans exceptions, on peut observer les signes d'un développement d'une société de consommation profondément américanisée à divers degrés.

Le premier signe est l'apparition massive dans le podium des tours de chaînes commerciales internationales et asiatiques tels Starbucks, McDonalds, KFC, H&M, Zara, Paris Baguette, Miniso ou Circle K, aux côtés de chaînes vietnamiennes émergentes comme Highlands Coffee, ainsi que la démultiplication des écoles d'anglais privées comme celles du groupe APAX English. C'est d'ailleurs au pied de la tour « Diamond Flower » au carrefour de deux artères majeures que j'ai pu assister en Avril 2019, à l'inauguration festive et médiatisée du second McDonalds de la ville (fig.91). Depuis, en l'espace de six mois ce sont deux autres points de vente de l'enseigne qui ont ouvert leurs portes eux aussi situés dans les socles de tours (« D' Capitale » et « Vietnam Tower Thai Ha »).

Le second est le déploiement de la publicité au sein des tours. Elle est notamment implantée stratégiquement dans un espace utilisé par tous les occupants des

tours : les ascenseurs. Elle est donnée à voir au travers d'écrans qui font défiler en boucle un large éventail de publicités diverses et variées (fig.92). Au cours d'une brève discussion avec un expatrié australien habitant l'une des tours de l'opération immobilière « Royal City » développée par Vingroup - devant son immeuble – j'ai pu également découvrir l'existence d'un système de carte développé par ce groupe ²⁷. En plus de lui offrir tous les avantages d'une carte de fidélité dans les supermarchés Vinmart et plus largement dans toutes celles du centre commercial sous les immeubles, cette carte lui permettait l'accès avec des conditions privilégiées aux infrastructures adjacentes opérées par le groupe : la clinique VinMec et l'école VinSchool pour ses enfants.

« Why would I risk to go out in the old jammed city with my young children while Vingroup offers the best living condition here? »

D'après ses propos, puisque tout est présent sur place, nul besoin, en dehors de son travail, de s'aventurer dans la ville adjacente congestionnée et potentiellement dangereuse. Plus que de suggérer la consommation, la mise en place d'un tel système tend donc à profondément orienter et encadrer le mode de vie des habitants.



Fig.91 Ouverture du second Mc Donald's d'Hanoi au pied de la «Diamond Flower Tower» dans une ambiance festive et largement médiatisée. / Source : ndh.vn



Fig.92 Affichage digital (60x40cm) faisant de la majorité des ascenseurs des tours résidentielles

²⁷<https://vinid.net/quyen-loi-cho-chu-the-st2/>

... et du développement de la spéculation immobilière privée

Comme en témoigne le peu de lumières allumées visible en soirée, le taux d'occupation effectif des tours est relativement faible et l'offre de logements en location sur le marché à Hanoï donc conséquente. Effectivement, en me faisant passer pour un expatrié à la recherche d'un bien à louer voire à acheter, j'ai pu, en me rendant directement auprès du gardien de la tour résidentielle du « Discovery Complex » livrée six mois auparavant, visiter immédiatement cinq logements vacants (uniquement composés deux chambres). Ces logements avaient comme particularité d'appartenir à deux propriétaires privés vietnamiens résidant eux-mêmes dans cette tour. Ils m'ont confié tous deux avoir acheté plusieurs logements au sein de cette tour pour d'une part y résider et d'autre part s'assurer un revenu financier annexe. Pour séduire de potentiels locataires, les propriétaires n'ont d'ailleurs pas hésité à décorer les appartements en me vantant un « *ccidental style* » (fig.93).

Plus encore, à peine ai-je évoqué à l'un de ces propriétaires l'idée d'acquérir un bien pour habiter à Hanoï, qu'il me proposait de me vendre l'appartement que je venais de visiter pour une

location cinq minutes auparavant : 96 m² pour 190 000\$. En m'appuyant sur le prix de vente officiel de ces logements donné par le promoteur sur son site internet ²⁸ - 30'700'000 VND/m² (soit 1300\$) - en 2014, la valeur initiale avoisinait 130 000\$. Entre les quelques années séparant l'acquisition sur plan de ce bien et ma visite, c'est donc - soustraction faite de 10 000\$ pour l'embellissement du bien - une plus-value de près de 50 000\$ (environ 36% d'intérêts) que ce propriétaire espérait faire.

Cette marchandisation effrénée de l'immobilier dilue donc profondément l'intention d'habiter ces tours au profit d'une lucrativité financière. Les propriétaires privés locaux dans le sillage des grands fonds d'investissement privés prennent certes des risques mais profitent encore aujourd'hui de l'emballement du marché immobilier en collectant tant des rentes locatives mensuelles qu'en essayant de tirer les bénéfices d'une revente.



Fig.92 Défilement en boucle des publicités dans la tour. / Photographie de l'auteur

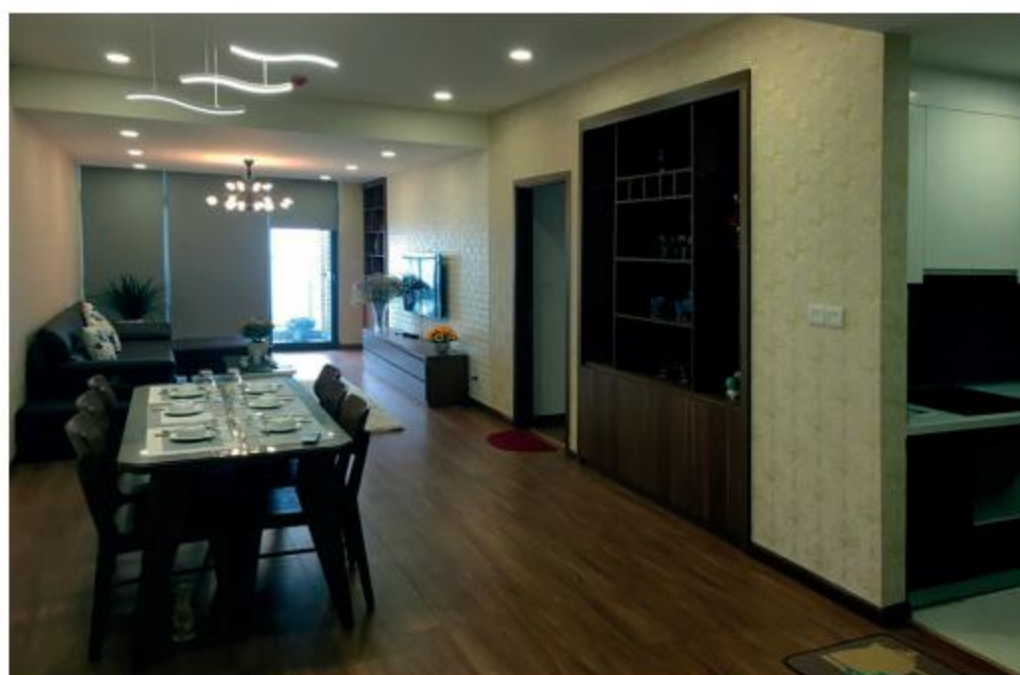


Fig.93 Appartement dans l'opération de haut standing «Discovery Complex» décoré selon «un style occidental», dans le but d'attirer des locataires étrangers. / Photographie de l'auteur

²⁸ <http://www.discoverycomplex.biz/2014/08/gia-va-tien-o-thanh-toan-chung-cu.html>

3.2. Les tours pour contrôler la transformation de la société

Le rôle de l'état dans la constitution progressive d'un cadre réglementaire

Dans la continuité de sa vision pour une ville verticale insufflée initialement, l'Etat tente de conserver un contrôle sur la verticalisation en construisant un cadre réglementaire au fur et à mesure que de nouvelles problématiques apparaissent. Son action se porte notamment sur deux points : le maintien de la stricte séparation des fonctions au sein des tours et la régulation des conditions d'accès aux acheteurs étrangers.

« *Le pays s'emploie à améliorer et moderniser sans cesse les mécanismes de protection afin d'avoir la pleine confiance des investisseurs.* »²⁹

D'une part, réactifs aux évolutions du marché immobilier dans la capitale et notamment à l'engouement des fonds immobiliers étrangers, l'Etat entend également à la fois réguler, faciliter et garantir leur investissement. Pour attirer et rassurer ces derniers, il a donc mis en place au travers de

la révision en 2015 du code de l'investissement, un cadre juridique visant à protéger l'investissement étranger et simplifier les formalités administratives.

D'autre part, il s'agit d'assurer un usage « moderne » des tours à Hanoï. Dès la construction des premières opérations résidentielles, certains occupants ont pris le droit d'ouvrir des commerces ou le siège de leur micro-société au sein des immeubles collectifs produits dans les premiers KDTM notamment ceux de relogement (Tran, 2016, p.421). Ils manifestaient d'ailleurs leur existence par l'installation en façade de panneaux d'affichage mentionnant l'étage et le numéro d'appartement, où il est possible de les trouver. Fort de ce constat, dès 2015, par le décret 99/2015/NĐ-, l'état entend donner les conditions d'usage des logements. Il est de fait clairement stipulé l'interdiction de l'utilisation des logements pour installer une activité commerciale. Toutefois, il est intéressant de noter que malgré cette loi, l'utilisation de logements pour installer une activité persiste (fig.94) illégalement puisque la location d'un logement est 20 à 40% moins chère qu'un espace de bureaux ou un local commercial³⁰.

La mise en place de systèmes de sécurité et de règlements dans les tours

Les grandes villes contemporaines s'appuient sur une culture du risque qui met en évidence que la suspicion et le danger sont devenus les ennemis du quotidien. (Freitas, 2005). En ce sens, à Hanoï, les tours de grand standing se développent dans la logique des condominiums dont l'accès est strictement réservé à leurs habitants (Pow, 2009). Des dispositifs de contrôle d'identité, des barrières, des badges (fig.95 à 97) sont autant de filtres mis en



Fig.94 Logement occupé par une activité commerciale proposant Spa et massages au sein de l'opération de standing intermédiaire «Elipse Tower» dans le quartier de Mo Lao. / Photographie de l'auteur

²⁹ <http://www.vietnamese-attorney.com/fr/investir-au-vietnam/loi-sur-l-investissement-au-vietnam/>

place depuis la rue pour privatiser et sécuriser les tours et leurs espaces communs attenants. Les autres opérations puisqu'elles proposent des espaces publics en pied de tours n'atteignent pas ce degré d'isolement. Néanmoins, on peut tout de même dénoter l'apparition d'une stratégie de conception et le déploiement de dispositifs de sécurité visant à réguler et contrôler les allers et venues

des occupants. Effectivement, en présence d'un podium accueillant des activités commerciales, l'accès aux logements s'effectue dans la plupart des opérations, du côté opposé à la rue de sorte que les halls d'entrée soient à l'écart du trafic.



Fig.95 Entrée de la résidence de haut standing «Hyundai Hillstate» à laquelle l'accès depuis la rue est strictement réservé à ses habitants. Un portail (doré), un poste de contrôle avec un gardien aux aguets surveille les entrées et sorties des résidents en plus de caméras et d'un système de badges. / Photographie de l'auteur



Fig.96 Portique de contrôle à l'intérieur du hall pour accéder aux ascenseurs desservant les logements d'une des tours de la résidence de haut standing «Royal City». / Photographie de l'auteur

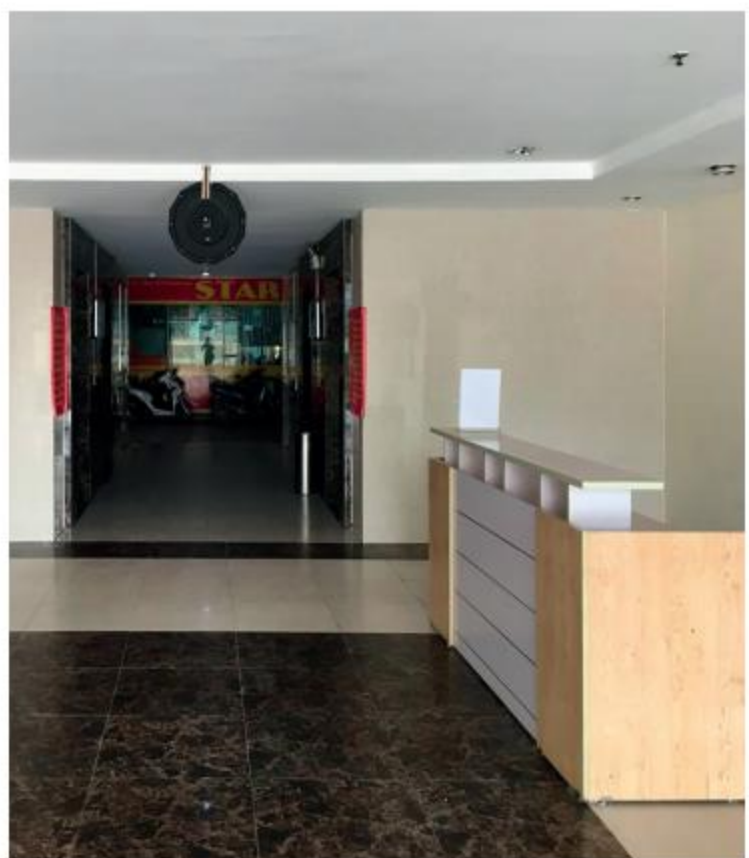


Fig.97 Dans la résidence de standing intermédiaire «Sails Towers», même s'il est possible d'accéder librement jusqu'aux ascenseurs il est demandé pour les emprunter de scanner un badge. / Photographie de l'auteur

²⁰ <https://vietnamnews.vn/society/347732/apartments-illegally-used-by-businesses.html#MbWoldHwPYpXtPfU.97>

3.2. Les tours pour contrôler la transformation de la société



Fig. 98 Pancarte illustrant une «Note aux résidents pour une utilisation aisée, civilisée et sûre des ascenseurs», dans un hall d'accès aux ascenseurs d'une tour de logements abordables de l'opération «HH Linh Dam» / Photographie de l'auteur



Fig.99 Pancarte illustrant l'interdiction de jouer aux jeux de ballon dans les espaces extérieurs publics adjacents aux tours résidentielles de l'opération haut de gamme «Royal City». / Photographie de l'auteur



Fig.100 Balisage de l'espace public, au pied des deux tours résidentielles de l'opération de standing intermédiaire «Hancorp Plaza», afin d'y interdire la circulation et le stationnement des scooters / Photographie de l'auteur

De plus, dans tous les halls sans exception, est présent, 24 heures sur 24, un personnel de surveillance. Reconnaisable à un uniforme standard quasi militaire, il effectue des patrouilles régulières et s'assure du respect des règles en scrutant les innombrables caméras situées dans le hall d'entrée, les ascenseurs et les couloirs d'étages.

En outre, plus encore que d'éviter les intrusions du monde extérieur, les dispositifs déployés au sein des tours paraissent avoir une certaine visée pédagogique à destination des occupants et usagers. L'affichage de règlements est quasi systématique tant dans les parties communes privatives que dans les espaces extérieurs ouverts aux publics (fig.98 et 99). Ils rappellent à tous les règles

de bonne conduite en allant jusqu'à adopter une signalétique explicite. C'est notamment aux enfants à qui il est régulièrement rappelé de ne pas jouer en dehors des zones prévues à cet effet. Pour les plus grands, c'est pour pallier le problème bien connu du stationnement à Hanoï que des panneaux d'interdiction associés à des bornes et barrières peu élevées tentent d'empêcher la circulation et l'arrêt de tout véhicule en dehors des parkings prévus à cet effet (fig.100). Encore bien éloignée du système chinois répressif de « *social credit* », cette logique tend progressivement à orienter les pratiques des habitants - notamment celles de la classe moyenne émergente - en inculquant un ensemble de nouvelles normes et valeurs pour un « bien vivre ensemble à l'occidentale ».

Pour un cadre de vie plus individualiste jugé plus sûr et plus sain par ses habitants

Par l'étude de deux KDTM – Ciputra et Trung Hoa Nnan Chinh - opposés par leur standing, deux chercheurs (Geertman, Le Quynh, 2013), mettent en évidence au travers d'entretiens l'émergence d'un cadre de vie jugé plus sûr et plus sain par les résidents des premiers immeubles de grande hauteur. Outre le confort moderne qui est régulièrement rapporté dans les échanges par la mention faite des divers équipements (climatisation, conduite de gaz, ascenseur.), c'est surtout la sécurité qui règne dans les immeubles qui est au cœur des discours. C'est d'ailleurs à ce sujet, que, lors d'un échange, l'occupante de l'appartement de la résidence « Seasons Avenue » dans laquelle j'ai résidé, m'a exprimé les raisons qui l'ont motivée à choisir cet endroit plus qu'un autre. Effectivement, ayant grandi à Hanoï, puis fait ses études et fonder une famille en Australie, à son retour dans la capitale, elle n'a pas envisagé une minute d'élever ses enfants dans « l'insécurité de la ville ». Cette résidence développée par

CapitaLand expert des condominiums singapouriens, l'a immédiatement séduite pour son « cadre paisible éloigné du trafic et des kidnappeurs » lui rappelant ses conditions de vie à Sydney (p.108-109).

Par ses propos, les tours apporteraient donc également un cadre de vie plus tranquille. Les transects sonores réalisés (p. 104 à 111) dans les quatre études de cas sont d'ailleurs la preuve tangible qu'elles favorisent un isolement. Effectivement, au fur et à mesure que l'on progresse dans les espaces l'intensité sonore diminue, et une fois dans le logement ce n'est plus que le léger bourdonnement du trafic et des climatiseurs qui légèrement se fait entendre, parfois ponctué d'un vif claquement de porte d'un appartement voisin. Cette nouvelle condition sonore participerait ainsi inconsciemment à la quiétude de ces lieux ressentie par les habitants. Néanmoins, certains déplorent en conséquence la diminution des rapports entre voisins constitutifs de l'habitat traditionnel auxquels ils étaient habitués (Geertman, Le Quynh, 2013).



Fig.101 Rue traditionnelle commerçante et résidentielle vietnamienne dans le district de Ha Dong. La non présence de feux de circulation génère des embouteillages et accidents réguliers en heure de pointe. / Photographie de l'auteur

3.3. Des pratiques spatiales démultipliées témoin d'une réception diverg

1- Hapulico complex Fig.102 Planche d'analyse des usages pratiqués par les occupants de l'opération immobilière verticale



←
PUBLIC

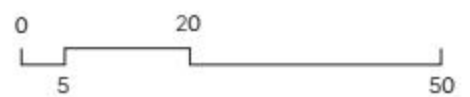
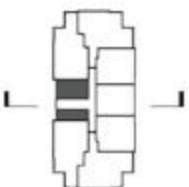
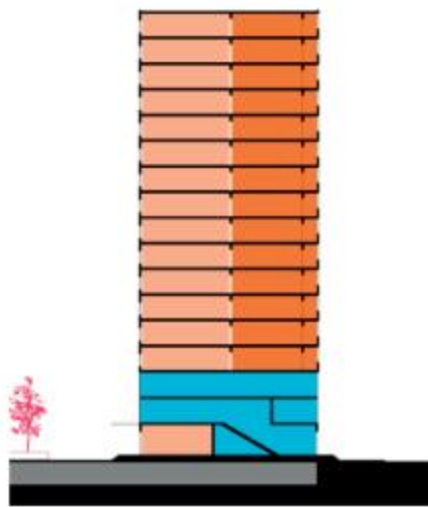
 Espace public

 Commerce

 Bureaux

 Parking

CONCEPTION PROGRAMMATIQUE FONCTIONNELLE





Lien vers audio

de standing intermédiaire "Hapulico Complex" / Croquis, bandes sons et schémas de l'auteur



nceur 83.50s Couloir distribution logements 104.50s Intérieur logement 125.50s Intérieur logement fenêtre ouverte 146.00s

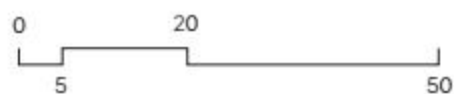
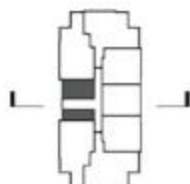
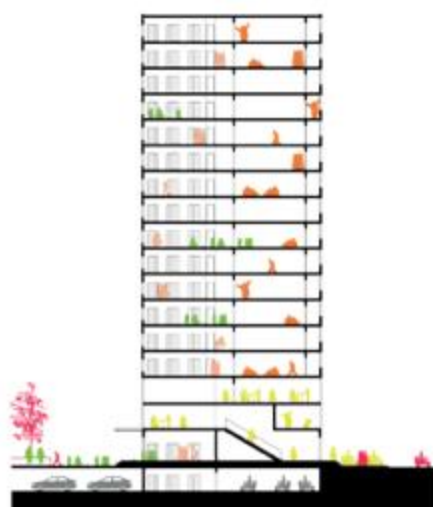
PRIVÉ

Espace commun résidentiel

Espace circulation résidentiel

Logement

USAGES DES ESPACES PAR LES OCCUPANTS



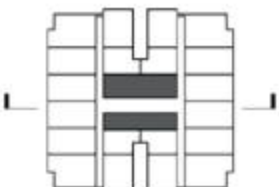
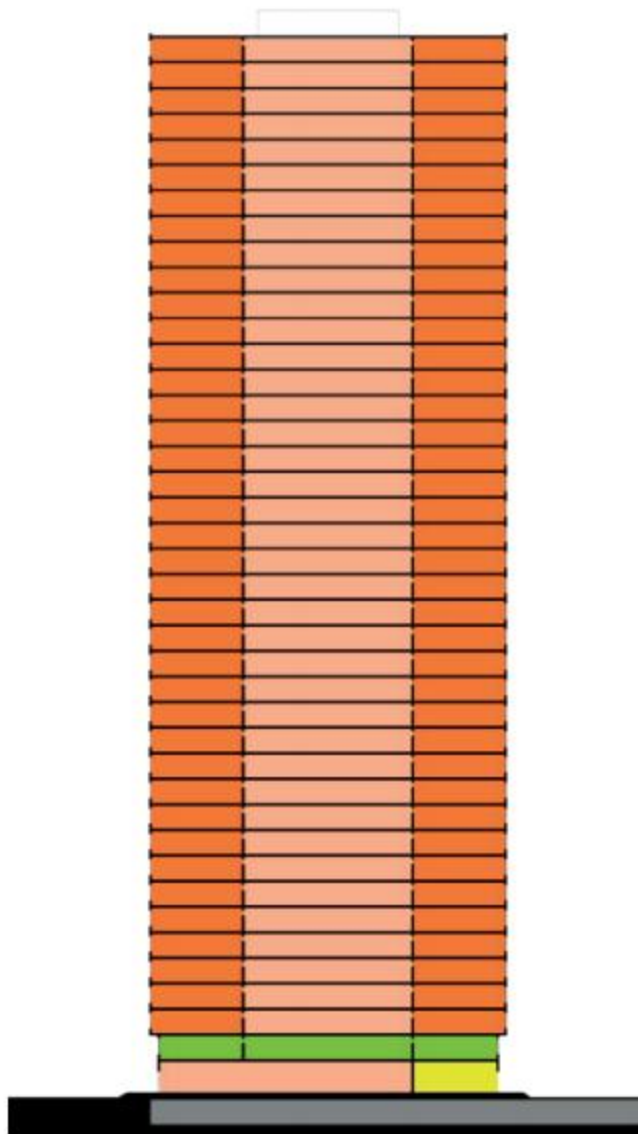
2- HH Linh Dam Fig.103 Planche d'analyse des usages pratiqués par les occupants de l'opération immobilière verticale de logem



←
PUBLIC

- Espace public
- Commerce
- Bureaux
- Parking

CONCEPTION PROGRAMMATIQUE FONCTIONNELLE





Lien vers audio

ment abordable "HH Linh Dam" / Croquis, bandes sons et schémas de l'auteur



nceur 83.50s Couloir distribution logements 104.50s Intérieur logement 125.50s Intérieur logement fenêtre ouverte 146.00s

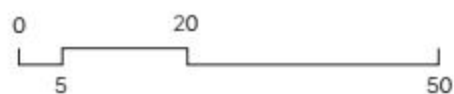
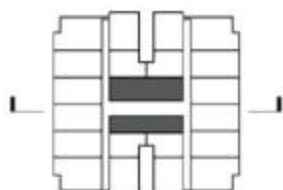
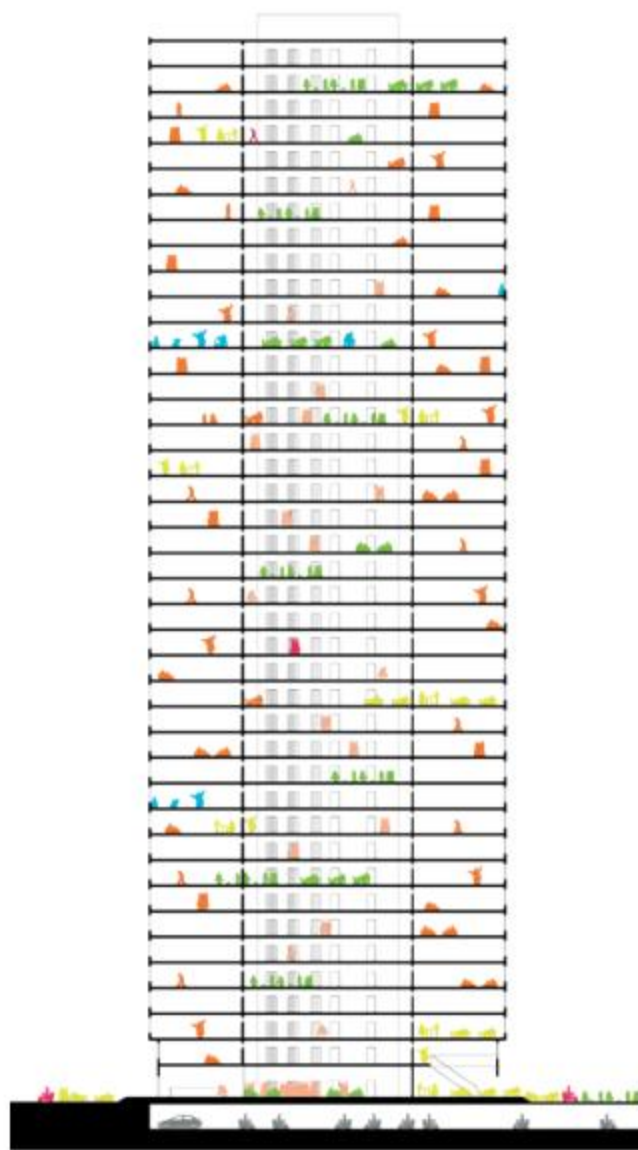
PRIVÉ

Espace commun résidentiel

Espace circulation résidentiel

Logement

USAGES DES ESPACES PAR LES OCCUPANTS



3- Seasons Avenue

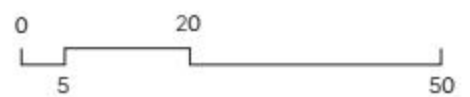
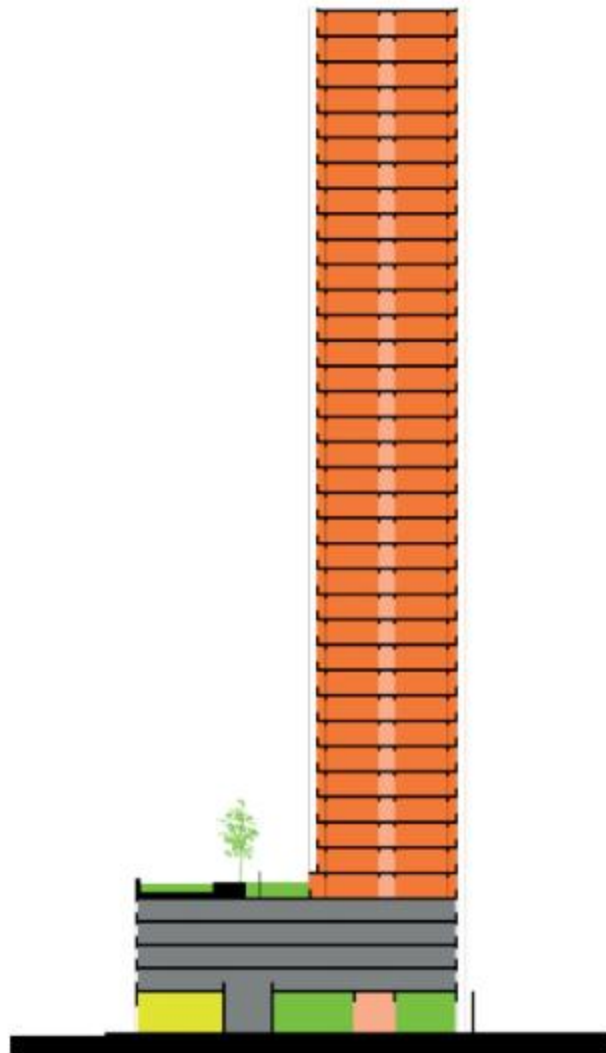
Fig.104 Plan d'analyse des usages pratiqués par les occupants de l'opération immobilière verticale de sta



←
PUBLIC

- Espace public
- Commerce
- Bureaux
- Parking

CONCEPTION PROGRAMMATIQUE FONCTIONNELLE





Lien vers audio

anding haut de gamme "Seasons Avenue" / Croquis, bandes sons et schémas de l'auteur

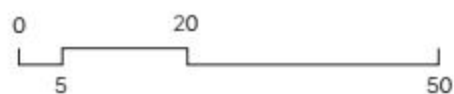
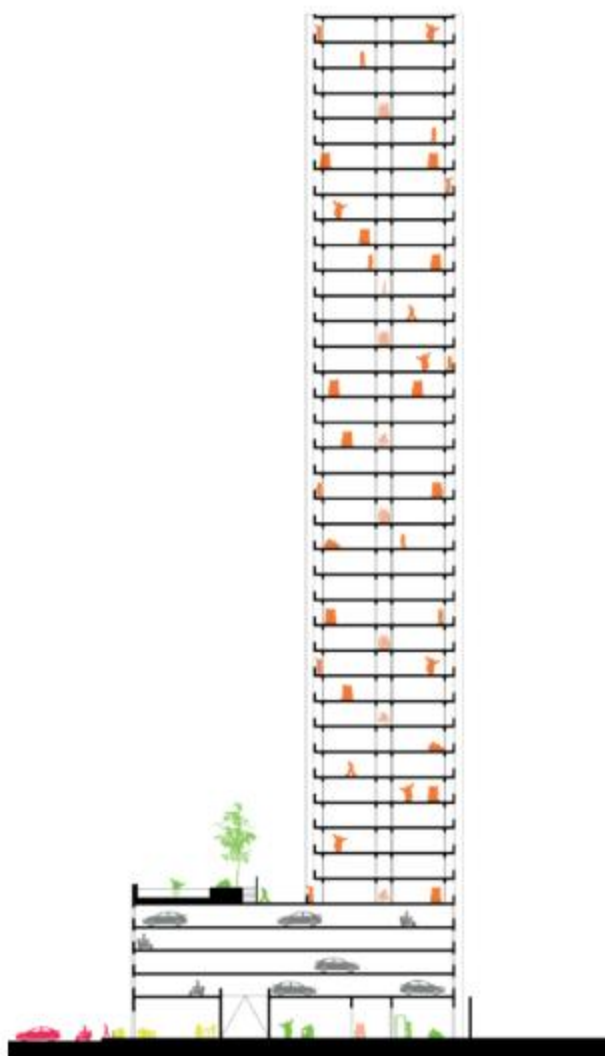


Espace commun résidentiel

Espace circulation résidentiel

Logement

USAGES DES ESPACES PAR LES OCCUPANTS



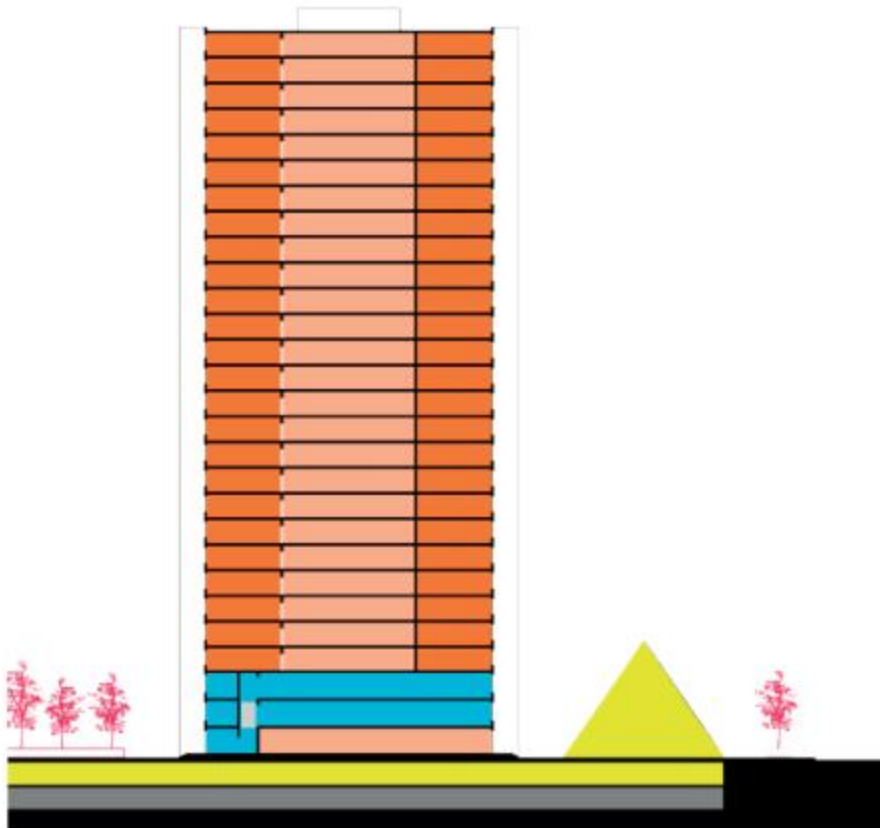
4- Green Stars Fig.105 Planche d'analyse des usages pratiqués par les occupants de l'opération immobilière verticale de standing



←
PUBLIC

- Espace public
- Commerce
- Bureaux
- Parking

CONCEPTION PROGRAMMATIQUE FONCTIONNELLE





Lien vers audio

g intermédiaire "Green Stars"/ Croquis, bandes sons et schémas de l'auteur



nceur 83.50s Couloir distribution logements 104.50s Intérieur logement 125.50s Intérieur logement fenêtre ouverte 146.00s

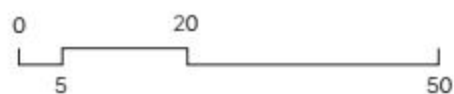
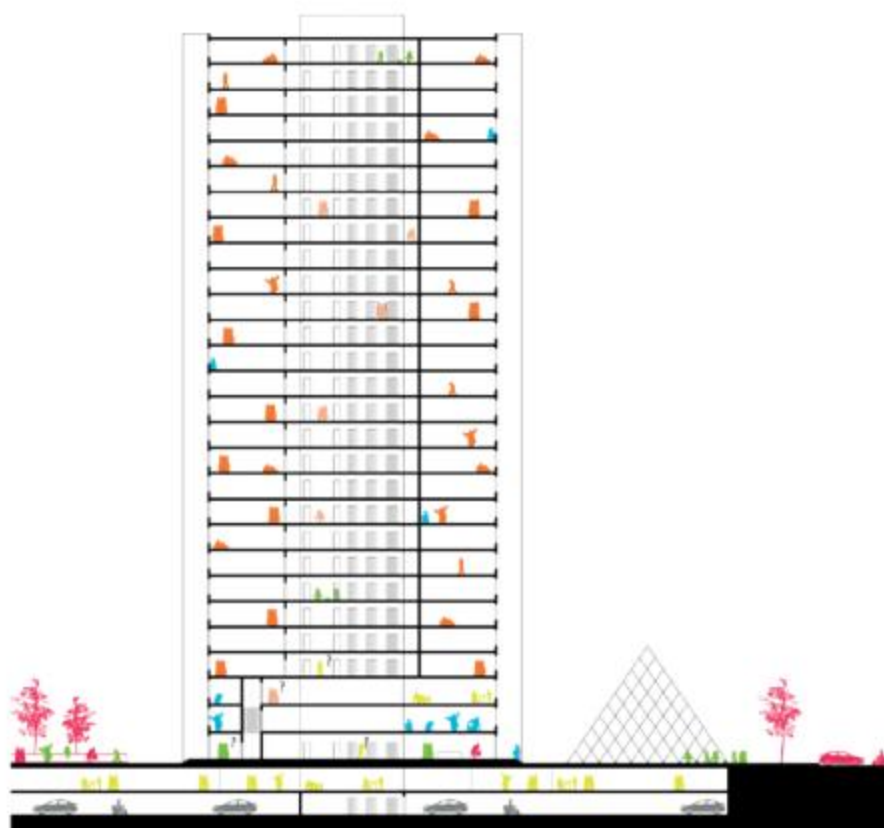
PRIVÉ

Espace commun résidentiel

Espace circulation résidentiel

Logement

USAGES DES ESPACES PAR LES OCCUPANTS



Un rapport culturel au sol prononcé mais nuancé en fonction des standings

L'analyse des usages, ci-avant, au sein des espaces aussi bien intérieurs qu'extérieurs en rez-de-chaussée, montre le retour de certaines pratiques et activités traditionnellement ancrées au Vietnam dans un rapport direct au sol (Pédelahore de Loddis, 2001). Néanmoins, cela se manifeste à des degrés très divers en fonction de la classe sociale résidant dans ces opérations (p.104 à 111).

De manière générale, les espaces extérieurs sont utilisés pour l'activité physique des petits comme des grands tant dans des aires délimitées prévues à cet effet que de façon plus informelle. Aussi, en dehors des heures de travail, ces espaces connaissent une affluence plus forte, puisqu'aux enfants s'adjoignent les parents qui s'accordent un moment de détente. Ils jouent avec les enfants et se réunissent entre voisins en prenant place sur des bancs (quand ils existent) ou bien le rebord d'un muret pour boire un thé, fumer des cigarettes et jouer aux dames. La culture religieuse locale quant à elle paraît persister par la mise en place systématique d'une urne traditionnelle au pied des tours.

Dans le cas des opérations de standing supérieur, les centres commerciaux modifient les comportements de la population urbaine (Soderström, 2014). En s'ouvrant sur la rue, ils paraissent avoir une forte valeur ajoutée en termes de représentation sociale. Nombreux sont les couples, les groupes d'amis, familles qui s'arrêtent et se photographient, à l'extérieur sur le trottoir avec la tour en arrière-plan ou à l'intérieur devant des promontoires promotionnels, afin de très certainement partager leur dernier achat sur les réseaux sociaux (fig.106).

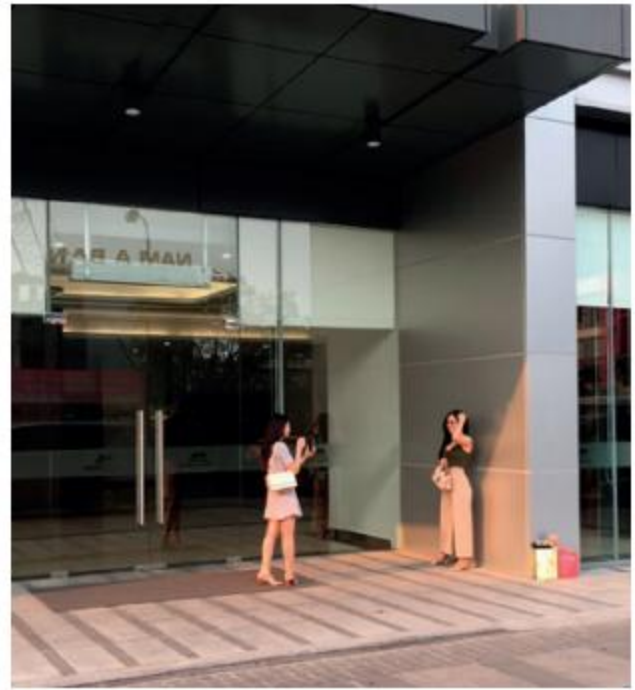


Fig.106 Deux jeunes femmes se photographient tour à tour avec leurs derniers achats devant le hall d'entrée d'une des tours de l'opération "Vinhomes Metropolis". / Photographie de l'auteur



Fig.109 Pied d'une des tours de l'opération "HH Linh Dam", où des vendeurs locaux disponibles / Photographie de l'auteur

Par ailleurs, on observe, notamment dans les tours d'habitat populaire - mais aussi dans d'autres au standing plus ambivalent - un retour de l'organisation du tissu urbain traditionnel régi par une superposition d'activités commerciales au caractère plus ou moins formel. Dans la seconde phase du projet « Goldensilk » développé par Vinaconex, au lieu d'un super



Fig.107 Zoom sur la perspective de rendu du podium de l'opération "Goldensilk". / Source : Vinaconex



Fig.108 Pied d'une des tours de la seconde phase de l'opération "Goldensilk", où des commerces empruntant à l'organisation du compartiment chinois se sont installés / Photographie de l'auteur



embulants font concurrence à des commerces empruntant à l'organisation du compartiment chinois et qui quant à eux se sont installés dans les

podium qui prévoyait sans un aucun doute un vaste centre commercial (fig.107) ce sont finalement des commerces de taille beaucoup plus modeste qui occupent le pied des tours. Constitués de deux niveaux, ils laissent entrevoir le retour adapté de la forme du compartiment chinois (fig.108). Même si, fortement limité par la structure inflexible des tours, cette forme crée un lien intérieur-extérieur

fort et inhérent à la composition du tissu urbain traditionnel. Dans la première phase destinée quant à elle à une classe populaire - comme dans le cas de l'opération HH Linh Dam - à cette réorganisation traditionnelle se superposent des activités commerciales éphémères utilisant finalement l'espace au pied des tours - notamment les emmarchements - de façon encore plus informelle (fig.109).

Les tours de logements pour classe moyenne et populaire : ruelles en altitude

A l'exception des condominiums, dans lesquels l'utilisation abondante de séparations territoriales minimisent l'interaction sociale (Unger, Wandersman, 1983), dans les communs des autres tours s'opère une appropriation des espaces - notamment les couloirs de desserte des logements - générant de la sociabilité entre les occupants. Effectivement, en plus des logements dans lesquels sont opérées des activités commerciales générant un flux de clients non-résidents, une série d'usages pratiqués par les habitants eux-mêmes contribuent à un retour d'une sociabilité propre aux ruelles typiques du tissu urbain traditionnel vietnamien.

La pratique la plus couramment observée est certainement celle des portes d'entrée des logements entrouvertes. Comme m'indiquait la propriétaire du logement dans la résidence Hapulico, il s'agit pour elle tant d'assurer une ventilation naturelle - « *let the airflow* » - avec la fenêtre du hall que de surveiller ses enfants habitués à jouer dans le couloir avec ceux des voisins. Effectivement, n'ayant qu'une chambre pour trois, le couloir commun constitue pour eux un grand terrain de jeu. C'est donc un espace qui peut, en fonction des heures de la journée, s'avérer relativement bruyant et encombré par les jouets des enfants. En outre, aux heures de repas s'y entremêlent les odeurs épicées de cuisine de chacun des logements. Plus encore, dans la résidence « HH Linh Dam » dont les logements sont très compacts et offrent des espaces de vie restreint parfois borgnes, pour les habitants le hall devient une pièce de vie commune supplémentaire. Le temps d'attente pour les ascenseurs en « heure de pointe » pouvant atteindre plusieurs minutes, des canapés, bancs ou banquettes sont installés par les habitants à chaque niveau. Non loin, est d'ailleurs disposé un tableau sur lequel ils peuvent se laisser des

messages et s'avertir de tels ou tels événements. C'est donc une véritable mini-communauté qui s'instaure et se réunit d'ailleurs ponctuellement à l'occasion des grandes célébrations allant jusqu'à dévoyer totalement l'espace de sa fonction première : circuler (fig.110 et 111).



Fig.110 Couloirs de desserte aux logements étage 5,6 et 7 au sein d'une des tours de l'opération HH Linh DAM", approprié par les résidents avec de la décoration et du mobilier. / Photographies de l'auteur



Fig.111 Couloir de desserte aux logements au 21^{ème} étage d'une des tours de l'opération HH Linh DAM", occupé par les résidents pour célébrer le nouvel an chinois. / Source :

Vers des limites public / commun /privé à géométrie variable

Additionnées à une très forte culture de l'habiter au Vietnam, les lacunes en terme en termes de définition de certains espaces permettraient une forte appropriation par les usages des habitants dans des opérations de logements abordables. Dans une étude sur l'habitat collectif à bas coût résidentiel en Malaisie (Abdul Aziz et al., 2012), il ressort en effet que les habitants sont amenés à mettre en œuvre dans un rapport au collectif, leur vision de l'habitat vertical idéal en allant jusqu'à recréer par nostalgie les conditions de l'habitat traditionnel. Néanmoins, des ambitions s'opposent en fonction des différents standings résidentiels, entre les comportements d'une population non habituée à l'habitat vertical et une autre cherchant à montrer son appartenance à la modernité du monde occidental. L'analyse schématique comparée des quatre études de cas (figures en coupe p. 104 à 111) rappelle dans un premier temps que les tours d'habitat résidentiel sont toutes pensées

pour une stricte hiérarchisation et séparation des fonctions. Dans un second temps, la prise en compte, dans ces schémas, des différents usages des espaces - allant de l'espace public aux logements - permet de nuancer par niveau de standing cette mono-fonctionnalité et de faire émerger une géométrie variable de la limite public /commun / privé. Si la résidence « Seasons Avenue » révèle bien son statut de condominium par une stricte séparation de ces trois limites, dans la résidence « HH Linh Dam » la superposition des sphères publiques et privées déforme profondément les frontières fonctionnelles. Les deux autres cas « Hapulico complex » et « Green Stars » présentent des délimitations plus ou moins claires témoignant des aspirations divergentes de la classe moyenne émergente.

En conclusion, l'homogénéisation culturelle véhiculée par l'idéal vertical est largement nuancée au regard de la réception faite par l'ensemble des parties prenantes. Les décideurs politiques, concepteurs, promoteurs puis opérateurs continuent à manifester leur présence en utilisant ces tours pour une modernisation de la société. Alors que les promoteurs utilisent leur production comme une vitrine opulente vouée à embellir leur image de marque en mettant en scène logos et symboles architecturaux, la classe politique quant à elle cherche à légiférer progressivement pour une utilisation moderne des tours par les investisseurs et les habitants. La mise en place généralisée de système de surveillance tend à progressivement encadrer et contrôler la vie quotidienne des habitants aussi désormais sujette à une omniprésence de la publicité. Toutefois, bien qu'une partie de la population de ces tours soit déjà initiée à un art de vivre à l'occidentale, une autre non habituée à la forme de l'habitat vertical adapte variablement les espaces des tours résidentielles aux modes d'habiter traditionnel vietnamien ancré dans un fort rapport au sol et à l'autre. La prise en compte de l'usage de l'ensemble des espaces offerts par les tours résidentielles par les habitants confère donc à l'habitat vertical hanoïen une multitude de visages.

CONCLUSION



Fig.112 Skyline de l'ai



re périurbaine d'Hanoï en perpétuelle mutation, vu depuis le sommet du podium de l'opération «Van Phu Victoria» / Photographie de l'auteur

Dans ce mémoire, la problématique explorée était de voir en quoi la verticalisation résidentielle à l'œuvre dans la constitution de la ville d'Hanoï depuis le début des années 2000 est à l'origine de différents modèles architecturaux, qui, même si entremêlés, contribuent à une acculturation plurielle. En d'autres termes, il était question de démontrer que le processus de verticalisation relève de phénomènes complexes cristallisés dans l'objet architectural de la tour de logements, en associant à des degrés divers une homogénéisation de systèmes mondialisés (idéologiques, économiques, urbains...) à une appropriation de ces objets construits propre à la culture locale hanoïenne. Pour ce faire, le développement, appuyé sur la notion de modèle architectural définie en introduction, nous a permis de progresser dans la compréhension de ce processus en décortiquant la production immobilière verticale à Hanoï selon trois moments clés : la conception/promotion, la réalisation puis la réception des tours par les habitants.

Tout d'abord, l'hypothèse, selon laquelle l'aire périurbaine d'Hanoï serait conçue et promue autour d'un idéal vertical uniformisateur globalisé et porté par un discours politico-culturel commun, a pu être vérifiée en mettant en évidence le rôle particulièrement prégnant de l'Etat vietnamien auquel les esquisses de projet des tours sont soumises. Une profusion d'images montre autour des tours un style de vie inédit et rassurant puisqu'elles empruntent à des références exogènes connues. Importées par l'arrivée de concepteurs et d'investisseurs internationaux et véhiculées par la mise en place d'une médiatisation locale massive, elles transforment durablement les ambitions des acteurs locaux vers une logique mondialisée.

Ensuite, la seconde hypothèse de recherche qui indiquait le médium de l'argent dans la construction des tours comme déterminant dans l'homogénéisation de la

spatialité développée au sein de la production immobilière verticale a été largement nuancée, au regard de l'origine des différents investisseurs et concepteurs, pour finalement s'orienter vers une "hétérogénéisation complexe". En effet, les développeurs étrangers - singapouriens, coréens ou encore malaisiens - tout en jouant des techniques locales, préfèrent apporter dans leur conception spatiale intérieure un certain confort lié à leur savoir-faire acquis par le biais des standards de leurs pays d'origine. Les développeurs vietnamiens indépendamment des niveaux de standing des opérations optent quant à eux pour une contraction plus exacerbée des plans de logement où la recherche de rentabilité prévaut sur la recherche de qualité spatiale.

Enfin, la dernière hypothèse qui s'accordait à dire que l'appropriation faite des tours tant par la population hanoïenne que les décideurs politiques et développeurs, entre modernisation et pérennisation de la culture locale, devait engendrer une multitude de formes vécues, a été validé tout en montrant une fois encore une complexité d'assemblage des modes culturels des différents acteurs. Alors que les politiques tendent à utiliser ces tours pour instrumentaliser et contrôler la modernisation de la société urbaine, et que les développeurs s'en servent de vitrine pour asseoir leur notoriété, les habitants quant à eux sont, aujourd'hui, divisés en différentes classes sociales aux aspirations très différentes et lisibles dans l'utilisation qu'ils font de l'habitat vertical.

En conclusion, l'acculturation inhérente au processus de verticalisation entre les différents acteurs (des décideurs politiques aux résidents) locaux et internationaux est incessante puisqu'il existe entre toutes les parties prenantes des apprentissages induisant des ajustements dans les modes d'action. Certes, l'absence de prise en compte des lieux dans lesquels les projections s'insèrent et le style en apparence international des opérations peut nous

laisser penser à une homogénéisation culturelle mondialisée comme le laissait présager Koolhaas mais ce serait oublier la capacité d'un territoire habité à s'approprier, transformer des schémas importés. En ce sens, la notion de générique est, par cette recherche, largement critiquée puisque, rien qu'à Hanoï, le format contemporain de la tour résidentielle, bien au-delà d'une définition purement technico-formelle, se compose en réalité d'une myriade d'associations de formes conçues, réalisées et vécues, conduisant de fait à envisager une pluralité de modèles au regard de la culture locale.

Et après ?

Même si elle ne manque pas de place, à l'inverse des cités-états que sont Hong-Kong et Singapour, Hanoï imite durablement ces dernières en essayant de contenir son étalement urbain. Dans un monde sous la pression des enjeux environnementaux et où les populations s'urbanisent toujours plus, le fameux débat Frank Lloyd Wright / Le Corbusier sur deux visions opposées de l'urbanisme se fait toujours d'actualité dans toutes les grandes métropoles du monde. Bien que le critère écologique de ces constructions, n'ait pas été suffisamment pris en compte dans cette recherche et pourrait constituer une piste à creuser pour enrichir les résultats et fouiller un peu plus cette question de la verticalisation, la tour résidentielle, comme le suggérait Le Corbusier dans le plan Voisin (fig.113), paraît être un formidable moyen de limiter l'utilisation des sols tout en augmentant la densité de population. C'est très certainement pour cette raison, qu'en Europe et plus particulièrement en France, après des décennies d'étalement urbain comme le prônait au contraire Frank Lloyd Wright (fig.114), on observe un retour de l'immeuble de grande hauteur notamment pour du logement en centre-ville. Toutefois, comme cette étude a constitué en quelque sorte un laboratoire de la mondialisation, il paraît intéressant

d'en tirer de façon globale des apprentissages afin de ne pas réitérer les erreurs du passé. Effectivement, les grands ensembles des années 1950-1970 édifiés par duplication d'un modèle fondé sur un schéma spatial monofonctionnel, ont très vite montré à l'usage leurs insuffisances. A cet égard, l'exemple de Pruitt-Igoe (fig.115) est emblématique. Ainsi, puisqu'aujourd'hui les aspirations de la société mondialisée tendent finalement à se multiplier, la prise en considération prospective de l'utilisateur dans la définition de modèles ne deviendrait-elle pas un enjeu majeur pour la conception de tels édifices et de l'organisation de la ville qui en découle ?



Fig.113 Maquette du « Plan Voisin » conçu par le Corbusier, qui prévoit de raser le quartier du Marais à Paris, pour à la place disposer des tours devant abriter 3 millions d'âmes en 1925. / Source : Fondation Le Corbusier



Fig.114 Maquette du projet « Broadacre city » conçu par F. L. Wright, qui promeut une ville peu dense pour l'organisation périurbaine du territoire américain en 1935. / Source : Keystone View Company



Fig.115 Destruction, en 1972, des grands ensembles du quartier résidentiel de Pruitt Igoe aux USA moins de vingt ans après leur construction, qui signe, selon C. Jenks, la « Mort du modernisme ». / Source : Creating Defensible Space

BIBLIOGRAPHIE



Fig. 1



16 Skyline du nouveau CBD d'Hanoï en perpétuelle mutation, vu depuis le toit terrasse de l'opération «HEI Tower» / Photographie de l'auteur

- A** ABDUL AZIZ A. et al, 2012, *Vitality of Flats Outdoor Space*, Procedia - Social and Behavioral Sciences, Volume 36, Pages 402-413.
URL : <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.03.044>
- APPERT M., 2011, *Politique du skyline. Shard et le débat sur les tours à Londres*, Métropolitiques. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Politique-du-skyline-Shard-et-le.html>
- APPERT M., 2016, *Les formes de la métropole : du réseau à la canopée, de la mesure au paysage : Tours, skyline et canopée*, Géographie. Université Lyon 2, 2016. URL : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/tel-01425959>
- APPERT M. et MONTES C., 2015, *Skyscrapers and the redrawing of the London skyline: a case of territorialisation through landscape control*, Articulo – Journal of Urban Research, Special issue 7.
- AVELINE-DUBACH N., 2013, *Finance Capital Launches an Assault on Chinese Real Estate*, China Perspectives.
URL : <http://journals.openedition.org/chinaperspectives/6157>
- B** BECKER J., 2014, *Social Ties, Resources, and Migrant Labor Contention in Contemporary China: From Peasants to Protesters*, Lanham, MD : Lexington Books.
- BERTAUD A., 2012, « *Ideology and Power: impact on the shape of cities in China and Vietnam* », in *UA*Arquitectura e Urbanismo, n°225.
URL : <http://bit.ly/1RbrYSR>
- BOUDREAU J.-A. et LABBE D., 2011, *Les nouvelles zones urbaines à Hanoi: Ruptures et continuités avec la ville*, Cahiers de géographie du Québec, 55(154), 131–149.
- BOURDIEU P., 1993, *Les effets de lieu*, p. 249-261, in BOURDIEU P. (dir.), *La Misère du monde*, Paris, Seuil, coll. « Libre Examen », 960 p.
- BUI T. U., 2012, *L'intégration du développement durable dans les projets de quartiers, Le cas de la ville d'Hanoi*, thèse de doctorat présentée à l'Université Toulouse II Le Mirail.
- BUI T. U., 2017, *Les programmes de nouveaux quartiers à Hanoi. Quelles visions de l'environnement pour la métropole ?*, in GOLDBLUM C., PEYRONNIE K. et SISOULATH B. (dirs), *Transitions urbaines en Asie du Sud-Est, De la métropolisation émergente et de ses formes dérivées*, Irasec et IRD Éditions, Mayenne, p. 283-308
- C** CERISE E. et MAXIMY R. de, 2006, *Voirie et recompositions urbaines à Hanoi* ; in : *La ville vietnamienne en transition*, Khartala, Paris, 2006, p. 45-72.
- CERISE E., 2009, *Fabrication de la ville de Hanoi entre planification et pratiques habitantes : conception, production et réception des formes bâties*, thèse de doctorat présentée à l'Université de Paris VIII.
- CERISE E., 2010, *Le rapport entre ville et villages à Hanoi à travers les plans historiques ou le plan comme outil de production de paysages urbains*, in : *les Carnets du paysage n°20 : « Cartographies »*, Editions Actes Sud et Ecole Nationale Supérieure du Paysage, Versailles, p. 116-133.
- CHOU D. (réalisateur), 2016, *Diamond island* [DVD], Les Films du Losange, 163 minutes.
- CHRIST E., GANTENBEIN C., 2010, *Hong Kong typology: An architectural research on Hong Kong building types*, gta-Publ.

- CLEMENT P. et LANCRET N. (dirs), 2001, *Hanoi, le cycle des métamorphoses: Formes architecturales et urbaines*, Les Cahiers de l'IPRAUS, Paris, Editions Recherches.
- COSTE A., 1997, *Le modèle en architecture : entre rétrospective et prospective*, in Cahiers de la Recherche Architecturale, n°40 "Imaginaire technique", Marseille, Parenthèses, pp.19- 28.
- D** DECOSTER F. et KLOUCHE D., 1997, *Hanoi: Portrait de ville*, Institut Français d'Architecture.
- DIDELON C., 2010, *Une course vers le ciel. Mondialisation et diffusion spatio-temporelle des gratte-ciel*, M@ppemonde. URL : <https://mappemonde-archive.mgm.fr/num27/articles/art10301.html>
- DIDELON V., 2010, *L'affaire Learning from Las Vegas, Productions et réceptions (1968-1988)*, thèse de doctorat présentée à l'Université Paris I – Panthéon-Sorbonne, Ecole doctorale d'histoire de l'art.
- DORIGNON L., 2019, à paraître, *High-rise living in the middle-class suburb : a geography of tactics and strategies*, thèse de doctorat présentée à l'Université de Melbourne et à l'Université Lyon 2.
- DOUAY N., 2015, *Le « Vancouverism »: Hybridation et circulation d'un modèle urbain*, Métropolitiques. URL : <https://www.metropolitiques.eu/Le-Vancouverism-hybridation-et.html>
- F** FANCHETTE S. (dir), 2015, *Hà Nội, future métropole: Rupture dans l'intégration urbaine des villages*, IRD éditions.
- FIRLEY E. et GIMBAL J., 2011, *La tour et la ville, manuel de la grande hauteur*, Parenthèses.
- FREITAS R. F., 2006, *Les NTIC comme argument publicitaire dans le marché immobilier : un cas à Rio de Janeiro*, Sociétés, n°91, p.97-105.
- G** GEERTMAN S. et LE QUYNH C., 2013, *La mondialisation des formes urbaines à Hanoi*, rapport scientifique.
- GODO P., 1999, *L'architecture et le corps*, Le Philosophoire, 1999/1 (n° 7), p. 43-54. DOI : 10.3917/phoir.007.0043. URL : <https://www.cairn.info/revue-le-philosophoire-1999-1-page-43.htm>
- GUILLOT X., 2005, *Flux économiques, transferts d'expertises et production immobilière haut de gamme en Asie orientale*, Géocarrefour, vol. 80/3, 171-181.
- K** KOOLHAAS R., MAU B., SIGLER J., WERLEMANN H. et Office for Metropolitan Architecture (Ed.), 1998, *Small, medium, large, extra-large: Office for Metropolitan Architecture*, Rem Koolhaas, and Bruce Mau. Monacelli Press.
- L** LABBE D. et MUSIL C., 2017, *Les « nouvelles zones urbaines » de Hanoi (Vietnam): Dynamiques spatiales et enjeux territoriaux*, M@ppemonde. URL : <http://mappemonde.mgm.fr/122as1/>
- LEDUCQ D., 2018, *Les déclinaisons du droit à la ville à Hanoi. L'émergence d'une société civile aux aspirations plurielles*, Métropolitiques. URL : <https://www.metropolitiques.eu/Les-declinaisons-du-droit-a-la-ville-a-Hanoi.html>
- M** MANGIN D., 2004, *La Ville franchisée: Formes et structures de la ville contemporaine*. Editions de la Villette.

MARSHALL R., 2003, *Emerging urbanity: Global urban projects in the Asia Pacific Rim*, Spon Press.

MCGEE T. G., 1991, *The emergence of desakota regions in Asia, expanding a hypothesis*, in : GINSBURG N., KOPPEL B. et MCGEE T. G. (eds), *The Extended Metropolis : Settlement Transition in Asia*, p.3-25

MONTES C., APPERT M. et DROZDZ M. (dirs), 2017, *Imaginaires de la ville en hauteur*, L'harmattan, Revue Géographie Et Cultures.

MONTRESOR F., 2016, *Les processus d'urbanisation dans le delta du fleuve rouge*, thèse de master présentée à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne.

MOUSSI M., 2010, *Trajectoires et transactions de modèles urbains. Échafaudages théoriques et accommodements locaux*. Les Cahiers d'Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée, 20, 9–22.

URL : <https://doi.org/10.4000/emam.157>

MROCZKOWSKI S. et PIGNOL A., 2016, *Projet, programme, image. Affichage urbain et promotion immobilière*, Revue des Sciences Sociales, n° 56, « Projections urbaines ».

MUSIL C., LABBE D. et JACQUES O., 2019, *Les zones urbaines « fantômes » de Hanoi (Vietnam). Éclairage sur le (dys)fonctionnement d'un marché immobilier émergent*, Cybergeog : European Journal of Geography. URL : <https://doi.org/10.4000/cybergeog.31466>

N NAPPI-CHOLET I., 2012, *Stratégies immobilières des fonds d'investissement opportunistes : La financiarisation du marché immobilier français*, BSGLG, 58, 2012, p.83-94.

P PANDOLFI L., 2001, *Une terre sans prix. Réforme foncière et urbanisation au Viêt-nam. Hanoi, 1986-2000*, thèse de doctorat en urbanisme et aménagement présentée à l'Université de Paris VIII.

PAQUOT T., 2017, *La folie des hauteurs: Critique du gratte-ciel*, (2e éd. rev. et augm), In Folio.

PEDELAHORE DE LODDIS C., 2001, *L'habitat Collectif à Hanoi, Généalogies Historiques et Typologies de la Transformation (1941-2001)*, in CLEMENT P. et LANCRET N. (dirs), *Hanoi, le cycle des Métamorphoses. Formes architecturales et urbaines*, Les Cahiers de l'IPRAUS, Paris, Editions Recherches, p.297-309.

PEDELAHORE DE LODDIS C., 2006, *Processus et acteurs de la transition urbaine vietnamienne* ; in : *La ville vietnamienne en transition*, Khartala, Paris, p.19-44.

POW C-P., 2009, *Public intervention, private aspiration : Gated communities and the condominiumisation of housing landscapes in Singapore*, Asia Pacific Viewpoint, Vol. 50, n°2, p.215–227.

URL : <https://doi.org/10.1111/j.1467-8373.2009.01394.x>

Q QUERTAMP F., 2010, *La périurbanisation de Hanoi. Dynamiques de la transition urbaine vietnamienne et métropolisation*, Annales de géographie 2010/1 (n° 671-672), p. 93-119.

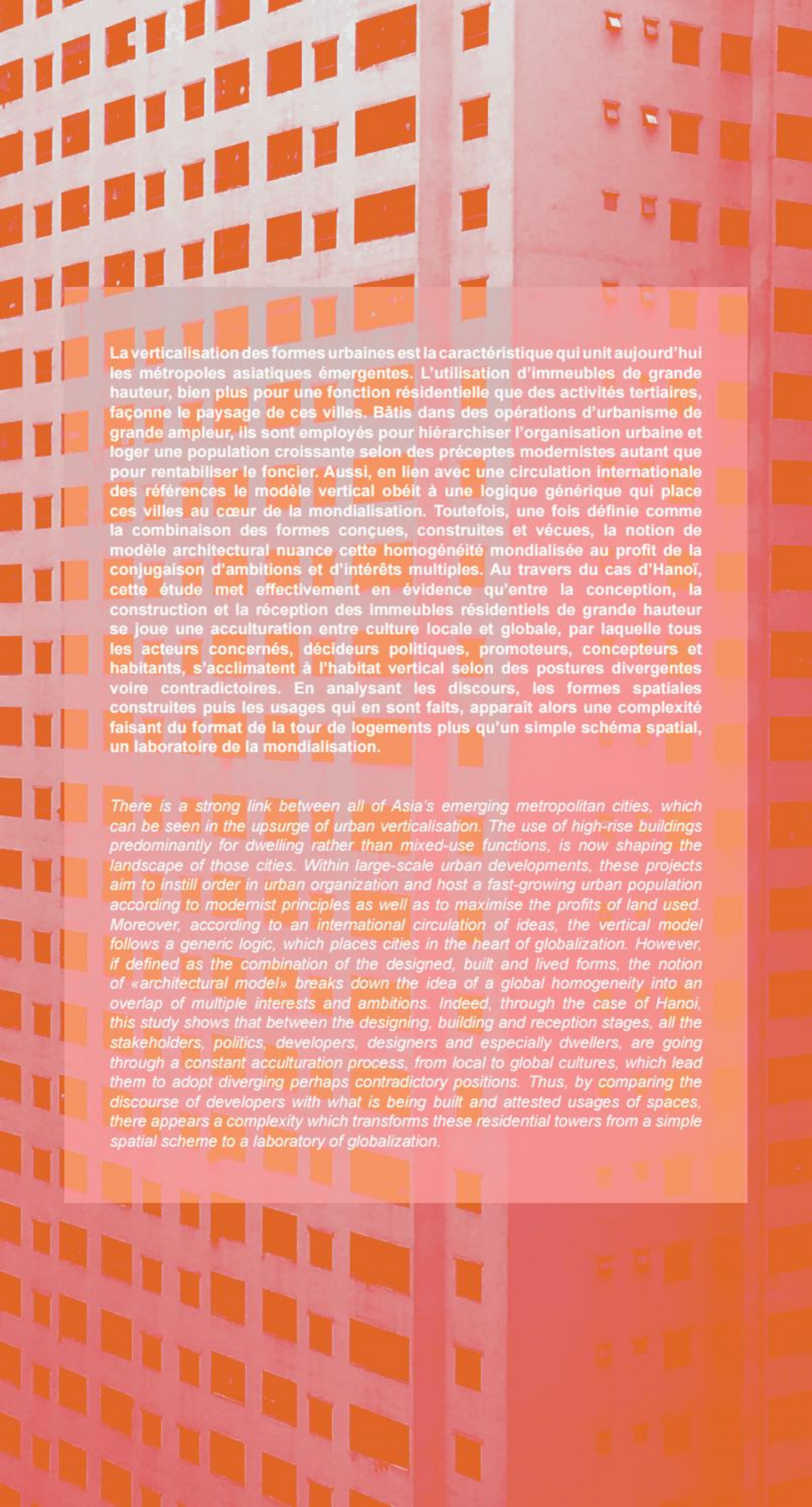
R RENARD C., 2013, « *L'architecture globale* », une lecture dynamique des territoires dans la globalisation, Bulletin de l'association de géographes français, p.127–141. URL : <https://doi.org/10.4000/bagf.2268>

- S** SCARWELL H.-J., 2018, *Forêt de tours et changement d'ère, une aspiration à la ville durable. L'exemple de Hanoi*, *Pollution atmosphérique*, n°237-238. URL : <https://doi.org/10.4267/pollution-atmospherique.6559>
- SCOCCIMARRO R., 2017, *Naissance d'une skyline: La verticalisation du front de mer de Tokyo et ses implications sociodémographiques*, *Géoconfluences*. URL : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/japon/articles-scientifiques/skyline-verticalisation-tokyo>
- SÖDERSTRÖM O., 2014, *Cities in relations: Trajectories of urban development in Hanoi and Ouagadougou*, Wiley Blackwell.
- T** TRAN M. T., 2014, *Fabrication du logement planifié sous forme de "KDTM" (Khu Đô Thị Mới) à Hanoi : la ville de quartiers ou/et la ville de projets*, thèse de doctorat présentée à l'Université Toulouse II Le Mirail. URL : <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01260358>
- TROTTIN D. et MASSON J.-C., 2011, *Usages: Analyse subjective et factuelle des usages de l'espace public = a subjective and factual analysis of uses of public space*, French Touch.
- U** UNGER D. G. et WANDERSMAN A., 1983, *Neighboring and its role in block organizations: An exploratory report*, *American Journal of Community Psychology*, p.291–300. URL : <https://doi.org/10.1007/BF00893369>
- WAIBEL M., 2006, *The Production of Urban Space in Vietnam's Metropolis in the course of Transition: Internationalization, Polarization and Newly Emerging Lifestyles in Vietnamese Society*, *Dialog*, p.43–48.
- W** WARD S.V., 2000, *Re-examining the international diffusion of planning*, in FREESTONE R. (ed.), *Urban planning in a changing world: the twentieth century experience*, Routledge, London and New York, NY.

REMERCIEMENTS

Merci pour l'aide, les apports théoriques et méthodologiques, les échanges, la documentation, les relectures patientes, les traductions et la motivation.

Manuel Appert (ENSAL, Université Lyon 2, EVS - Skyline) / Olivier Balaÿ (ENSAL, Lab AAU) / Durva Bose / Emmanuel Cerise (PRX Vietnam) / Olivier Coste / Marianne Esposito / Ho Bao Hang (VP Bank) / Francesco Montresor (G8A) / Estelle Morle (ENSAL, EVS-LAURE) / Grégoire du Pasquier (G8A) / Viet Anh Pham / Boris Roueff (ENSAL, EVS-LAURE) / Long Vuong /



La verticalisation des formes urbaines est la caractéristique qui unit aujourd'hui les métropoles asiatiques émergentes. L'utilisation d'immeubles de grande hauteur, bien plus pour une fonction résidentielle que des activités tertiaires, façonne le paysage de ces villes. Bâties dans des opérations d'urbanisme de grande ampleur, ils sont employés pour hiérarchiser l'organisation urbaine et loger une population croissante selon des préceptes modernistes autant que pour rentabiliser le foncier. Aussi, en lien avec une circulation internationale des références le modèle vertical obéit à une logique générique qui place ces villes au cœur de la mondialisation. Toutefois, une fois définie comme la combinaison des formes conçues, construites et vécues, la notion de modèle architectural nuance cette homogénéité mondialisée au profit de la conjugaison d'ambitions et d'intérêts multiples. Au travers du cas d'Hanoï, cette étude met effectivement en évidence qu'entre la conception, la construction et la réception des immeubles résidentiels de grande hauteur se joue une acculturation entre culture locale et globale, par laquelle tous les acteurs concernés, décideurs politiques, promoteurs, concepteurs et habitants, s'acclimatent à l'habitat vertical selon des postures divergentes voire contradictoires. En analysant les discours, les formes spatiales construites puis les usages qui en sont faits, apparaît alors une complexité faisant du format de la tour de logements plus qu'un simple schéma spatial, un laboratoire de la mondialisation.

There is a strong link between all of Asia's emerging metropolitan cities, which can be seen in the upsurge of urban verticalisation. The use of high-rise buildings predominantly for dwelling rather than mixed-use functions, is now shaping the landscape of those cities. Within large-scale urban developments, these projects aim to instill order in urban organization and host a fast-growing urban population according to modernist principles as well as to maximise the profits of land used. Moreover, according to an international circulation of ideas, the vertical model follows a generic logic, which places cities in the heart of globalization. However, if defined as the combination of the designed, built and lived forms, the notion of «architectural model» breaks down the idea of a global homogeneity into an overlap of multiple interests and ambitions. Indeed, through the case of Hanoi, this study shows that between the designing, building and reception stages, all the stakeholders, politics, developers, designers and especially dwellers, are going through a constant acculturation process, from local to global cultures, which lead them to adopt diverging perhaps contradictory positions. Thus, by comparing the discourse of developers with what is being built and attested usages of spaces, there appears a complexity which transforms these residential towers from a simple spatial scheme to a laboratory of globalization.