RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Université de Toulouse

Doctorat de l'Université de Toulouse

délivré en co-tutelle avec Université d'Architecture de Hanoi

préparé à l'Université Toulouse - Jean Jaurès

Inclusion et exclusion sociales des nouvelles formes d'habiter du logement collectif et commercial à Hanoï : la ville durable au défi du vivre ensemble

---

Thèse présentée et soutenue, le 10 décembre 2025 par

Khanh Toan VUONG

École doctorale
TESC - Temps, Espaces, Sociétés, Cultures

Spécialité
Urbanisme et aménagement

Unité de recherche
LRA - Laboratoire de Recherche en Architecture

Thèse dirigée par
Dominique LAFFLY et HUYEN NGUYEN THAI

Composition du jury
M. Philippe DUGOT, Président, Université Toulouse - Jean Jaurès
Mme Thi Thu Trang NGO, Rapporteure, Université nationale du Viet Nam à Hô Chi Minh Ville
M. Philippe LE FAILLER, Rapporteur, École Française d'Extrême-Orient
M. Pierre FERNANDEZ, Examinateur, ENSA Toulouse
M. Van Truong TRAN, Examinateur, Université Nationale du Viet Nam à Hanoï
Mme Thi Hieu BUI, Examinatrice, Université de Hué
M. Dominique LAFFLY, Directeur de thèse, Université Toulouse - Jean Jaurès
Mme Thai Huyen NGUYEN, Co-directrice de thèse, Université d'Architecture de Hanoï

Université Toulouse 2-Jean Jaurès
Laboratoire de Recherche en Architecture

THÈSE

Pour obtenir le grade de
DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ
Spécialité : Urbanisme et Aménagement

Inclusion et exclusion sociales des nouvelles formes d'habiter du logement collectif et commercial à Hanoï : la ville durable au défi du vivre ensemble

VUONG Khanh Toan

Présentée et soutenue publiquement
Le 10 Décembre 2025

Directeur, Co-Directrice de Recherche
LAFFLY, Dominique, Professeur
NGUYEN, Thai Huyen, Docteure

Jury
M. Philippe DUGOT, Président, Université Toulouse - Jean Jaurès
Mme Thi Thu Trang NGO, Rapporteure, Université nationale du Viet Nam, Hô Chi Minh Ville
M. Philippe LE FAILLER, Rapporteur, École Française d'Extrême-Orient
M. Pierre FERNANDEZ, Examinateur, ENSA Toulouse
M. Van Truong TRAN, Examinateur, Université Nationale du Viet Nam à Hanoï
Mme Thi Hieu BUI, Examinatrice, Université de Hué
M. Dominique LAFFLY, Directeur de thèse, Université Toulouse - Jean Jaurès
Mme Thai Huyen NGUYEN, Co-directrice de thèse, Université d'Architecture de Hanoï

Remerciements

Cette recherche n'aurait pas été possible sans le soutien du professeur Dominique LAFFLY et de la docteure NGUYEN Thai Huyen, qui ont accepté de diriger ma thèse. Ils m'ont toujours soutenu et aidé à réunir toutes les conditions nécessaires. De plus, leur confiance et leur accompagnement constant tout au long de ces années de recherche m'ont permis de mener à bien cette thèse.

Je tiens à remercier le programme de bourses France Excellence de l'Ambassade de France au Vietnam, Mme VU Au Co pour son soutien administratif, qui m'a permis d'étudier sereinement ces années. Je remercie esgalement le bureau de l'IITC, l'Université d'Architecture de Hanoï, notamment professeur LE Quan, pour m'avoir permis d'étudier sereinement ces années. J'exprime aussi ma gratitude à l'équipe du LRA, en particulier Mme. Nathalie TORNAY, Mme. Annie LOISEAUX et Mme. Caroline LAMORTHE, pour leur accueil et leur soutien tout au long de mes recherches.

Je remercie tout particulièrement les professeurs Daniel WEISSBERG et Peter WEISSBERG pour leur relecture attentive, leurs commentaires et leurs corrections.

Je tiens également à exprimer mes sincères remerciements aux professeurs TRINH Duy Luan, NGUYEN Thanh Thuy, Dr. VU Anh, Dr. Emmanuel CERISE, professeur Frédéric BONNEAUD, professeur HOANG Vinh Hung, Dr. NGUYEN Hong Giang, Dr. NGUYEN Huy Dan, à l'architecte DANG To Anh, ainsi qu'à la docteure BUI To Uyen, pour leurs précieux échanges sur ce sujet de recherche.

Je souhaite tout particulièrement remercier mes proches et collègues Zoé LECROSNIER, VU Thanh Thu, DANG Quynh Chi, DANG Hai Yen et NGUYEN Truong Giang, qui ont discuté, critiqué et apporté un soutien technique avec une grande patience tout au long de ces années de recherche.

Enfin, et surtout, je tiens à remercier ma famille, qui a créé les meilleures conditions possibles pour que je puisse achever cette thèse. Je remercie tout particulièrement ma mère, qui a toujours cru en moi et m'a soutenu sans réserve. J'espère que l'achèvement de cette thèse sera digne de sa confiance.

TABLES DES MATIÈRES

INTRODUCTION GÉNÉRALE 17

1. CHAPITRE I : MODÈLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS REPRÉSENTATIFS ACTUELLEMENT PRODUITS DANS LE MONDE. LA SITUATION ACTUELLE ET LES TENDANCES DE DÉVELOPPEMENT DES LOGEMENTS COLLECTIFS A HANOÏ, VIETNAM 25

INTRODUCTION DU CHAPITRE 26

1.1. DES MODÈLES D'HABITAT COLLECTIFS REMARQUABLES DANS LE MONDE ACTUEL 29

1.1.1. Podium tower à Hong Kong et en Chine, la densité et la verticalité 30

1.1.2. Tanji en Corée du Sud, la verticalité et le symbole d'un mode de vie de la modernité et de la qualité 34

1.1.3. Pencil building (Penshirubiru) au Japon, petits immeubles collectifs au sein de l'espace urbain dense et étroit. 39

1.1.4. Écoquartiers et l'habitat collectif en Europe 45

1.2. BREF HISTORIQUE DU LOGEMENT COLLECTIF A HANOÏ, DES KTT (IMMEUBLES COLLECTIFS DU XXE SIÈCLE) AUX CCTM (LOGEMENT COLLECTIF ET COMMERCIAL) 51

1.2.1. KTT, des premiers logements collectifs construits par l'État et leurs succès 51

1.2.2. L'émergence du marché immobilier qui a provoqué une explosion des maisons individuelles à Hanoï et ses conséquences 54

1.2.3. Le développement urbain plus orienté et planifié et la naissance des KDTM (nouvelles zones urbaines) à Hanoï 59

1.2.4. La naissance des CCTM dans des KDTM 69

1.3. ORIENTATION DE LA PLANIFICATION GÉNÉRALE ET PRIORITÉS DE DÉVELOPPEMENT DES LOGEMENTS COLLECTIFS À HANOÏ 78

1.3.1. Impact des lois sur le foncier, le logement et l'immobilier sur le développement des logements collectifs 78

1.3.2. Processus d'extension et schémas directeurs de Hanoï depuis 2008 ... 84

1.3.3. Orientation de la planification générale de Hanoï à l'horizon 2045, en vision jusqu'à 2065, et le développement du logement collectif et commercial ... 87

CONCLUSION DU CHAPITRE ... 92

2. CHAPITRE II : ANALYSE ET ÉVALUATION DES PROJETS DE CCTM ... 94

INTRODUCTION DU CHAPITRE ... 95

2.1. TYPO-MORPHOLOGIE DE LOGEMENT COLLECTIF ET COMMERCIAL (CCTM) ... 97

2.1.1. Typologie des CCTM selon leur morphologie architecturale et urbaine 98

2.1.2. Classification des logements collectifs dans les documents juridiques vietnamiens ... 115

2.1.3. Classification des logements collectifs du marché immobilier ... 120

2.1.4. Corrélation entre la classification juridique et la classification du marché immobilier ... 129

2.2. LES DIMENSIONS DE CCTM A HANOÏ : SPATIALE (RÉPARTITION), TEMPORELLE (ANNÉE DE MISE EN SERVICE), ÉCONOMIQUE (PRIX DE VENTE), FONCTIONNELLE (TRANSFORMATION DES TERRAINS) ... 133

2.2.1. La répartition des CCTM, la relation entre logement et mobilité ... 133

2.2.2. Année de mise en service des projets ... 138

2.2.3. Superficie des terrains des projets CCTM. ... 145

2.2.4. Le prix des logements, la rentabilité des promoteurs et les revenus des citadins : un défi majeur pour la gestion visant à développer des logements abordables ... 148

2.2.5. La transformation des terrains dans le développement du logements urbains et des CCTM à Hanoï ... 158

2.2.6. L'émergence des CCTM et leurs impacts sur la vie des habitants ... 172

2.3. LES ACTEURS DE LA PRODUCTION DES LOGEMENTS COLLECTIFS ET COMMERCIAUX (CCTM) ... 177

2.3.1. Rôle initiateur et responsabilité de l'État dans les modèles de logement à Hanoï 177

2.3.2. Capacité de développement dynamique du secteur privé et besoin d'une gestion performante pour le développement durable 179

2.3.3. Capacité d'adaptation dynamique et utilisation flexible des espaces résidentiels par les habitants, fondées sur des valeurs traditionnelles : optimisation, flexibilité et cohésion sociale 181

2.3.4. Participation d'entreprises internationales au développement de logement collectifs 182

2.4. LES PRINCIPES DE L'ÉVOLUTION DES CCTM EN PLUS DE 20 ANS DE DÉVELOPPEMENT ET LA COMBINAISION FRÉQUENTE DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET COMMERCIAUX 185

2.4.1. Près du marché en premier, près de la rivière en deuxième, près de la route en troisième » : la connexion historique entre les espaces résidentiels et commerciaux, ancrée dans les habitudes de vie des habitants 186

2.4.2. Principes de concept architectural - Complexité - La composition et la transformation flexible dans le rapport entre les espaces de travail et de l'habitat dans le temps et l'espace 193

CONCLUSION DU CHAPITRE 213

3. CHAPITRE III : ESPACES COMMUNAUTAIRES ET FRAGMENTATION SOCIO-SPATIALE : POTENTIALITÉS DES CCTM POUR UNE VILLE DURABLE À HANOÏ 215

INTRODUCTION DU CHAPITRE 217

3.1. TYPO-MORPHOLOGIE DES ESPACES COMMUNAUTAIRES PHYSIQUES DANS LES CCTM 218

3.1.1. Espaces communautaires physiques de Royal City 219

3.1.2. Espaces communautaires physiques de Hyundai Hillstate 231

3.1.1. Espaces communautaires physiques de Helios Tower 245

3.2. ESPACE COMMUNAUTAIRE VIRTUEL - L'APPLICATION DES TECHNOLOGIES DANS LES ESPACES RÉSIDENTIELS DES CCTM ET LA CAPACITÉ D'ADAPTATION DES RÉSIDENTS 258

3.2.1. Nature et usages des espaces communautaires virtuels 258

3.2.2. Une tendance indispensable dans le fonctionnement des CCTM 271

3.2.3. Facteurs clés : Les personnes, les processus, les technologies 274

3.3. INCLUSION ET EXCLUSION DES ESPACES COMMUNAUTAIRES DANS LES CCTM 279

3.3.1. Les logiques économiques : condition d'inclusion et facteur de fragmentation 279

3.3.2. La mixité dans les CCTM : entre diversité sociale et individualisation des modes de vie 283

CONCLUSION DU CHAPITRE 287

4. CONCLUSION GÉNÉRALE 291

5. BIBLIOGRAPHIE 300

5.1. BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE 301

5.2. SOURCES 307

6. ANNEXES 313

7. INDEX 352

Liste des tableaux

Table 1 . Principaux projets de logements commerciaux à Hanoï et leurs caractéristiques foncières. Conception : KT.VUONG. 164

Table des illustrations

Figure 1 . Park View jardin-podium, Hong Kong.Source: https://www.parkview.world/en/hong-kong-parkview/www5ibo4dxrfzvdzwm3h7abf71jaqb [13]. 33

Figure 2 . Genèse et évolution d'une ville verticale à Hong Kong. Source: https://www.parkview.world/en/hong-kong-parkview/www5ibo4dxrfzvdzwm3h7abf71jaqb [13]. 33

Figure 3 .Complexe résidentiel Jamsil Siyong à Songpa, Séoul, Corée du Sud. Construit en 1976, fournit 6000 logements aux sans-abris de la zone en cours de réaménagement. Démoli en 2004. Source : Seoul Research Data Service, ID 01R06026Da7000, photo aérienne (10/1996). 34

Figure 4 . Ebenezer Howard, Ward and Centre - Cité-jardin (Diagramme no 3), extrait de Les cités-jardins de demain (Garden Cities of To-morrow, Londres : Swan Sonnenschein & Co., 1902). Source : Town and Country Planning Association / Project Gutenberg. 35

Figure 5 . Appartement à Okachimachi, Tokyo, conçu par *Go Hasegawa, Shu Yamamoto* (2014). Source : GHA Architects 42

Figure 6 . La coupe d'appartement à Okachimachi Source : GHA Architects 42

Figure 7 . Exemple de penshirubiru à Shibuya (Tokyo) - Sarugaku Plural Directed Tower : immeuble étroit illustrant la densité urbaine verticale. Source : KENCHIKU - The Architecture Magazine of Japan, rubrique « COFI 2018 » ...42

Figure 8 . Les immeubles crayons se répandront-ils dans le reste du monde ? Tatsumi Apartment House, Tokyo, conçu par Naruse Inokuma Architects (2020). Source : Archello, https://archello.com/fr/project/tatsumi-apartment-house 43

Figure 9 . Nansensgade MAR9N Apartment Building, Copenhague. https://danishdesignreview.com/apartment/2019/1/12/nansensgade-mar9n44

Figure 10 . La maison la plus étroite de Cologne (The narrowest house in Cologne). Source : Photographie de *Luisinha*, publiée sur Flickr 44

Figure 11 . Carte densité démographique de Hanoï 56

Figure 12 . Nouvelle zone urbaine Linh Dam 60

Figure 13 . KDTM CIPUTRA à Hanoi et KDTM Phu My Hung à Ho Chi Minh-Ville 64

Figure 14 . KDTM Royal City Source : Noidangsong.vn, « Tòa nhà R1 » 65

Figure 15 . KDTM Vinhomes Riverside. Source : site promotionnel duanvinhomeshaiphong.vn, « Vị trí dự án Vinhomes Riverside Hải Phòng » 65

Figure 16 . KDTM Ecopark. Source : Cổng thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam (Văn phòng Chính phủ), article « Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên », publié le 7 octobre 2024 65

Figure 17 . KDTM Vinhomes Ocean Park. Source : site promotionnel de Vinhomes sur https://vinhomes.vn/vi/vinhomes-ocean-park 65

Figure 18 . Schéma de la chaîne d'approvisionnement en logement dans le projet Vinhomes Metropolis. Conception : KT.VUONG 67

Figure 19 . Les CCTM livrés avant 2006. Conception : KT.VUONG 73

Figure 20 *. Les CCTM livrés entre 2006 - 2010. Conception : KT.VUONG* 73

Figure 21 . Les CCTM livrés entre 2010 - 2015. Conception : KT.VUONG 74

Figure 22 . Les CCTM livrés entre 2016 - 2020. Conception : KT.VUONG 74

Figure 23 . Les CCTM livrés après 2020. Conception : KT.VUONG 75

F*igure* 24 *. Modèle CCTM dans les KDTM de Hanoi, au début des années 2000. Conception : KT.VUONG* 100

Figure 25 . Exemple de KDTM Trung Hoa Nhan Chinh. Source : Photographie Khanh Nguyen, https://www.flickr.com/photos/24htruyencuoi/ 100

Figure 26 . Coupe systématique CCTM. Conception : KT.VUONG 100

Figure 27 . Modèle CCTM 2A- Tour complexe de l'habitation collectif et centre commercial, mais pas d'espace vert. Conception : KT.VUONG 104

Figure 28 . Exemple de Modèle 2A- CCTM Song Da Urban, Ha Dong, Hanoi. 104

Figure 29 . Coupe systématique du CCTM. Conception : KT.VUONG 104

Figure 30 . Analyse de la rupture/transition spatiale 106

Figure 31 . Modèle 2B - Tour complexe de l'habitation collectif, centre commercial et des espaces verts. Conception : KT.VUONG 108

Figure 32 . Exemple de Modèle 2B - Thang Long Number One, Hanoi. Source : VnExpress, article « Une entreprise immobilière demande de suspendre ses activités pour la troisième année » 108

Figure 33 . Coupe systématique du CCTM - Modèle 2B. Conception : KT.VUONG. 108

Figure 34 . Modèle de Tour complexe de l'habitation collectif, du centre commercial plus développé, du bureau, avec les espaces verts à plusieurs niveaux dans son terrain propre. 113

Figure 35 . Exemple de Vincom Tran Duy Hung, Hanoi 113

Figure 36 . Coupe systématique du CCTM - Modèle 3. Conception : KT.VUONG. ...113

Figure 37 . Localisation de Hanoï et emplacement des CCTM. Conception : KT.VUONG 133

Figure 38 . Carte de répartition spatiale CCTM. Conception : KT.VUONG 134

Figure 39 . Nouveaux projets CCTM réalisés par an. Conception : KT.VUONG 139

Figure 40 . Nouveaux projets CCTM délivrés entre 2001-2005. Conception : KT.VUONG 140

Figure 41 . Nouveaux projets CCTM délivrés entre 2006-2010. Conception : KT.VUONG 141

Figure 42 . Nouveaux projets CCTM délivrés entre 2011-2015. Conception : KT.VUONG 142

Figure 43 . Nouveaux projets CCTM délivrés entre 2016-2020. Conception : KT.VUONG 143

Figure 44 . Nouveaux projets CCTM délivrés entre 2021-2023. Conception : KT.VUONG 144

Figure 45 . Nouveaux projets CCTM délivrés à différentes périodes de 2001- 2023. Conception : KT.VUONG 145

Figure 46 . Carte de corrélation entre la localisation et la superficie des projets CCTM . Conception : KT.VUONG 146

Figure 47 . Carte de Relation de prix et d'emplacement des CCTM . Conception : KT.VUONG 153

Figure 48 . Emplacement des CCTM au prix moins de 20 millions de VND/ m² (770 euros /m²). Conception : KT.VUONG 153

Figure 49 . Emplacement des CCTM au prix moins de 20,1 à 40 millions de VND/m² (770-1540 euros/m²). Conception : KT.VUONG 154

Figure 50 . Emplacement des CCTM au prix moins de 40,1 à 60 millions de VND/m² (1540-2310 euros/m²) . Conception : KT.VUONG 155

Figure 51 . Emplacement des CCTM au prix moins de 60 - 80 - plus de 100 millions de VND/m² (2310-3080 - plus de 3850 euros/m²). Conception : KT.VUONG156

Figure 52 . Type 1 : de Zone agricole à CCTM. Conception : KT.VUONG 159

Figure 53 . Type 1 : de Zone agricole à CCTM. Conception : KT.VUONG 159

Figure 54 . Type 2 de Zone industrielle à CCTM. Conception : KT.VUONG 162

Figure 55 . CCTM Type 2 aujourd'hui, Royal City, 2021. Conception : KT.VUONG ..162

Figure 56 . Schéma de comparaison des superficies des projets résidentiels issus de terrains industriels 164

Figure 57 . Type 3 : de KTT (ancien logement collectif des année 1960) à CCTM ... 166

Figure 58 . CCTM Type 3 aujourd'hui - SDU Tower, 2021. Conception : KT.VUONG167

Figure 59 . Type 4 : de Bureau d'une société de l'État à CCTM 170

Figure 60 . CCTM Type 4 aujourd'hui - Song Da Urban Tower, 2022. Conception : KT. VUONG 170

Figure 61 . Carte de Quatre types de transformation de l'occupation du sol. Conception : KT.VUONG 171

Figure 62 . Une relation entre l'habitat et le commerce au fil du temps. Conception : KT.VUONG 188

Figure 63 . Les compositions spatiales actuelles de CCTM à Hanoï. Conception: KT.VUONG 194

Figure 64 . L'ensemble des six tours résidentielles forme une ceinture bâtie fermée autour du noyau paysager central - créant à la fois un point focal et une rupture dans la morphologie architecturale et paysagère du quartier environnant. Source : MT.NGUYEN 221

Figure 65 . Place centrale de Royal City – Point de vue 1 222

Figure 66 . Place centrale de Royal City - Point de vue 2 222

Figure 67 . Hiérarchisation des niveaux d'accès aux espaces en communs à Royal City 224

Figure 68 . CCTM Hyundai Hillstate (2023) 233

Figure 69 . CCTM Hyundai Hillstate (2023) 233

Figure 70 . Plan masse de CCTM Hyundai Hillstate. Source : https://guland.vn/du-an/hyundai-hillstate 234

Figure 71 . Le portail A de CCTM Hyundai Hillstate 235

Figure 72 . Côté de la rue Ha Cau vers la strate publique périphérique - la rue To Hieu 235

Figure 73 . Le portail B de CCTM Hyundai Hillstate 236

Figure 74 . Vue à l'espace communautaire d'intérieur. Source : Trinh Trung Hieu, le18/09/2018. Source : https://batdongsanvuong.com/ban-can-ho-chung-cu-7-hyundai-hillstate-ha-dong-ha-noi-102m2-2-phong-ngu-huong-tay-nam-ban-cong-dong-bac-1721.html 237

Figure 75 . Vue d'espace communautaire. Source : https://www.housing.vn/vi/property/can-ho-hyundai-hillstate-ha-dong/ . 237

Figure 76 . Interfaces entre CCTM Hyundai Hillstate et le quartier 239

Figure 77 . Cong café, au rez-de-chausssé du CCTM Hyundai Hillstate 239

Figure 78 . Bar, café en face du CCTM Huyndai Hillstate 240

Figure 79 . Tour résidentiel – Helios Tower 246

Figure 80 . Socle commercial et tour résidentiel – Helios Tower 246

Figure 81 . Les espaces communautaires à l'intérieur - Helios Tower 248

Figure 82 . Les espaces communautaires à l'intérieur – Helios Tower 248

Figure 83 . Socle de commerce, bureaux, l'école maternelle et la salle de sport - Helios Tower 249

Figure 84 . Jardin pour les habitants au 5e étage – Helios Tower 250

Figure 85 . Jardin pour les habitants au 5e étage et le toit de la piscine au 3e étage- Helios Tower 250

Figure 86 . L'entrée principale de la résidence s'entrelace avec les activités et les habitations environnantes 252

Figure 87 . Schéma d'analyse des niveaux de "porosité – interaction" de l'espace communautaire Hélios. Conception : KT.VUONG 255

Figure 88 . L'espace réservé aux activités des résidents apparaît très limité au pied de l'immeuble – Helios Tower 256

Figure 89 . Système résidentiel de Vinhomes. Source : Application Vinhomes Resident 259

Figure 90 . Groupe résidentiel de Royal City sur Facebook 260

Figure 91 . Groupe de marché virtuel de Royal City sur Facebook 260

Figure 92 . Groupe résidentiel de Huyndai Hillstate sur Facebook 263

Figure 93 . Groupe résidentiel de Helios Tower sur Facebook 266

Figure 94 . Groupe de Marché en ligne de Helios Tower sur Facebook 268

Figure 95 . Un résident publie une annonce de vente sur le groupe de marché virtuel. 268

INTRODUCTION GÉNÉRALE

L'Asie du Sud-Est, une région dynamique des pays émergents et en voie de développement, avec plus de 600 millions d'habitants, est dans un processus d'urbanisation accélérée. En 1950, son taux d'urbanisation n'était que de 15.6%, alors, qu'en 2015, ce taux était de 47.2% et selon la Banque mondiale, en 2030 et 2050, il sera de 55.5% et 64%. Cette urbanisation régionale rapide explique les défis posés aux villes de la région en particulier pour les questions de développement et de logement. À cause de cela, les gouvernements doivent reconsidérer l'aménagement urbain.

Le Vietnam est un pays émergent de l'Asie du Sud-Est avec une place géopolitique importante et une jeune population de 97.5 millions d'habitant (2020, 17e pays peuplé mondial). Il a une urbanisation accélérée à partir de l'ouverture à l'économie du marché (Doi Moi, 1986) après l'économie planifié précédente. Le marché immobilier a commencé son développement depuis 1993 avec la naissance de la loi foncière cette même année. La loi a permis l'achat du droit d'usage foncier. Alors, la croissance économique et le développement du marché immobilier ont renforcé l'urbanisation du pays, notamment les villes locomotives comme la capitale Hanoi et Ho Chi Minh Ville

Face à l'urbanisation accélérée et à sa forte croissance démographique, le gouvernement du pays a commencé à faire des projets pilotes des nouvelles zones urbaines (Khu Đo Thi Moi en vietnamien, KDTM) pour répondre au développement et notamment à la question du logement urbain. C'est à ce moment là qu'un nouveau modèle de logement collectif est né, logement collectif et commercial (Chung Cu Thuong Mai en vietnamien, CCTM). Ce sont donc l'arrivée des tours résidentielles et des grands ensembles multifonctionnels (KDTM), qui ont changé la forme socio-spatiale urbaine, sans précédent. Il s'agit de la disponibilité prééminente du logement et des services utiles à la vie quotidienne de ce modèle par rapport à d'autres modèles de logement de la même époque, dont le lotissement (maison en tube), la maison individuelle (villa), le logement collectif soviétique (immeuble collectif à 5 étages et mono-fonctionnel, Khu Tap The en vietnamien, KTT). La croissance des CCTM était renforcée encore plus par les lois concernant le foncier (2003) et le logement (2005) qui ont décentralisé le droit d'approbation des projets de KDTM au niveau provincial du pays. C'est alors que ces projets entérinés deviennent omniprésents. Cependant, ces projets ont été principalement réalisés par les groupes étatiques dans la période avant l'année 2009 (crise économique mondiale 2008). Après le gel du marché immobilier, à cause de la crise économique, le marché s'est réchauffé avec les macro-politiques économiques, avec les politiques

du foncier et du logement, la loi foncière en 2013, la loi du logement et la loi de l'entreprise immobilière en 2014 qui ont favorisé les investissements non étatiques pour attirer les différentes ressources financières de la société. Grâce aux politiques et les récupérations économiques de cette période, les CCTM ont fleuri dans les plus grandes villes du pays.

Le modèle CCTM devient une tendance pour le logement à Hanoi et dans d'autres grandes villes du Vietnam. Cependant, le développement rapide des CCTM a créé les ruptures dans l'ensemble de l'espace urbain et formé les "distances sociales" entre les habitants qui y vivent et les "murs sociaux" entre les communautés existantes avec les nouvelles communautés résidentielles dans ces ensembles. Ce modèle a les caractères semblables aux communautés fermées (Gated-communities).

Par contre, le développement technologique et la tendance à construire des villes intelligentes et durables au Vietnam (Décision gouvernementale 950 en 2018 - Programme de développement des villes intelligentes durable du Vietnam) ont créé de nouveaux modes de communication sociale pour répondre aux besoins du mode de vie et de la culture vietnamiens traditionnels, notamment dans le delta du fleuve Rouge où la capitale Hanoi joue le rôle le plus important.

Dans le cadre de cette thèse, nous étudions principalement les CCTM à Hanoi. La période où notre recherche se concentre s'étend des années 2000 à nos jours. Les données étant mises à jour en fonction de la disponibilité jusqu'aux années 2019, 2020 et 2021, les deux premières décennies du XXIe siècle.

Méthode de la recherche

- Étude de la documentation sur les immeubles à Hanoï afin d'éclairer leur contexte et leurs évolutions. En même temps, se familiariser avec les politiques et les documents législatifs concernant le développement de logement à Hanoï afin de déterminer les principales directions politiques.

- Collecte et analyse des données sur l'espace et la société de ce type de logement pour effectuer une analyse et une évaluation aux 3 échelles : la région de Hanoï, la zone du projet et le projet lui-même. Les données spatiales sont collectées à partir de documents liés à la conception préliminaire du projet, combinées avec des images satellites et des observations sur le terrain. Les données sociales sont collectées auprès des acteurs concernés à partir de documents, d'observation sur le terrain et

d'entretiens directs. Cette étape vise à clarifier les changements socio-spatiaux causés par le projet.

- Évaluation des aspects de l'application technologique dans les projets afin de déterminer le niveau d'application et leurs impacts sur les projets.

- Analyse croisée des résultats pour identifier les avantages communs en termes d'espace, de société, d'économie et de gestion conformément à l'orientation du développement de Hanoï à 2030, en vision de 2050.

Méthode de collecte des données :

- Le travail a commencé depuis la mi-2022 (mise à jour jusqu'à la fin 2023). Les données ont été collectées à partir de deux sources principales : documents disponibles, terrain, questionnaires, entretiens semi-directifs. La collecte de données sur l'Internet a été vérifiée en croisant les informations provenant de différents sitewebs immobiliers, en donnant la priorité aux sitewebs officiels des promoteurs ou des projets. Si les informations en ligne (Siteweb, Google Map) ne sont pas fiables, une vérification sur le terrain ou par les avis des habitants sur site sont effectués.

- Les données sur les projets sont collectées selon les 30 arrondissements et districts pour connaître le nombre et la répartition des projets de copropriétés selon les limites administratives.

- Les données en ligne sont collectées à partir de sitewebs populaires ayant une quantité élevée d'informations sur les transactions: datxanh.vn, batdongsan.com.vn, cenland.vn, chungcu24h.net, ...) ainsi que des sitewebs officiels des projets et des promoteurs: vinhomes.vn, hyundai-hillstate.com, mandaringarden.info, ...).

- Les données sur le temps, l'espace, la superficie des terrains, le coefficient de l'occupation du sol (COS), le nombre d'appartements par projet, ... permettent d'analyser le développement des projets à travers le temps dans l'ensemble de Hanoï, l'organisation des espaces dans un projet, les types de promoteurs, d'identifier les causes, les acteurs principaux et la logique des transformations spatiales.

- Pour obtenir des informations complètes et vérifier les informations en ligne, chaque projet est consulté sur au moins 3 sites webs, en privilégiant les sites webs officiels du projet et du promoteur.

- La combinaison de la vérification des images satellite de Google Maps permet d'obtenir plus d'informations sur le projet, s'il a déjà été construit et son état.

À partir des données collectées, des analyses spatiales (géographique, urbanistique, architecturale) sont en cours à trois échelles :

- Échelle urbaine : Distribution des projets selon leur emplacement et leurs années d'inauguration sur les 30 arrondissements et districts de Hanoï. Fin 2022, il y avait des projets d'immeubles collectifs commerciaux dans 23 sur ces 30 territoires.

- Échelle du secteur de projet : À partir des cartes satellites avant et après l'application des projets, des recherches sont menées pour déterminer les changements spatiaux et les activités dans la zone, permettant ainsi de déterminer les types de transformations spatiales.

- Échelle du terrain de projet : À partir des plans de conception et des photos réelles du chantier, des recherches sont menées pour identifier et classifier les principaux agencements spatiaux des projets, ainsi que pour clarifier les transformations des espaces de bâtiments ou de complexes au fil du temps.

Hypothèse

- Les logements collectifs et commerciaux à différentes échelles contribuent de la manière significative à la réalisation du programme de développement immobilier de Hanoï pour la période 2021-2030.
    - Les logements collectifs et commerciaux sont un modèle efficace pour répondre aux besoins de logement urbain de Hanoï ainsi que des services quotidiens associés.
    - Ce modèle permet une application particulière des technologies pour devenir des logements intelligents et écologiques.
    - Ce modèle peut évoluer pour s'intégrer harmonieusement dans l'espace et la société urbaine.

- Les logements collectifs et commerciaux (habitat, commerce, divertissement, bureau…) peuvent devenir des points de connexion socio-spatiale dans des différents espaces (ville centre, sa périphérique.

1. CHAPITRE I : MODÈLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS REPRÉSENTATIFS ACTUELLEMENT PRODUITS DANS LE MONDE. LA SITUATION ACTUELLE ET LES TENDANCES DE DÉVELOPPEMENT DES LOGEMENTS COLLECTIFS A HANOÏ, VIETNAM

INTRODUCTION DU CHAPITRE

Le logement collectif représente un objet d'analyse central pour comprendre les dynamiques urbaines dans les contextes de transition, notamment dans les pays post-socialistes comme le Vietnam. À Hanoï, l'évolution de ce type d'habitat s'inscrit dans un processus historique long, à l'interface entre des héritages du passé planificateur, les pressions du marché foncier libéralisé, et les aspirations contemporaines à une ville durable, inclusive et technologiquement avancée.

Depuis les années 1960, l'État vietnamien a mis en place un système de **logement collectif public** sous forme de « **KTT** » (Khu Tap The), symboles de la modernité socialiste, où l'habitat était standardisé, fonctionnel et intégré à un projet de société égalitaire. Ces ensembles, bien que vétustes aujourd'hui, ont joué un rôle fondamental dans la structuration de l'espace urbain et la construction du lien social.

Avec l'ouverture économique post-Doi Moi, Hanoï a connu une explosion de la production urbaine par le secteur privé, favorisant l'essor d'un **marché immobilier individualisé et fragmenté**. Cela a entraîné une prolifération des maisons individuelles, parfois auto-construites, contribuant à l'étalement urbain, à la saturation des infrastructures et à une transformation rapide du paysage bâti. Face à ce désordre spatial, les autorités ont tenté de reprendre la main sur la planification par la création de **zones urbaines nouvelles (KDTM)** à partir des années 2000, avec pour ambition d'encadrer le développement selon des principes rationnels et modernes.

C'est dans ce contexte qu'émergent les **complexes collectifs et commerciaux (CCTM)** : formes hybrides d'habitat, à mi-chemin entre logement collectif et espaces multifonctionnels, souvent implantés au sein des KDTM. Ces projets traduisent une volonté de densifier la ville, tout en répondant aux nouvelles attentes des classes moyennes montantes en matière de confort, de sécurité, de services et d'image sociale.

Ce chapitre vise donc trois objectifs principaux :

Retracer l'histoire et les transformations successives du logement collectif à Hanoï, du modèle étatique aux formes marchandes contemporaines (1.1) ;

Situer l'expérience hanoïenne dans une perspective comparative internationale, à travers l'analyse de modèles emblématiques d'habitat collectif en Asie de l'Est et en Europe (1.2) ;

Mettre en lumière les orientations récentes et futures de la planification urbaine de la capitale, et leur impact sur la production du logement collectif et commercial (1.3).

À travers cette triple lecture - historique, comparative et prospective - il s'agira de mieux comprendre la manière dont le logement collectif est devenu un **terrain stratégique d'expérimentation urbaine**, à la croisée des logiques économiques, politiques et socioculturelles qui façonnent la ville de demain.

1.1. DES MODÈLES D'HABITAT COLLECTIFS REMARQUABLES DANS LE MONDE ACTUEL

Le processus de développement du logement collectif dans le monde a traversé plusieurs phases historiques distinctes. La seconde moitié du XXè siècle a vu émerger de nombreux modèles de logements collectifs dans différents pays, dont plusieurs présentent des similarités notables avec les dynamiques actuelles du développement des ensembles d'habitation à Hanoï.

Parmi ces modèles, la **Podium Tower** à Hong Kong constitue une réponse architecturale et fonctionnelle à la pression démographique et à la rareté du foncier. Il s'agit de bâtiments de grande hauteur combinant dans un même ensemble un **socle (podium)** accueillant des fonctions commerciales, de services ou d'équipements collectifs, et une **tour résidentielle** avec un grand nombre de logements empilé au-dessus. Ce modèle illustre parfaitement la densification verticale dans un contexte urbain contraint, tout en intégrant la mixité fonctionnelle.

Un autre exemple, les **Grands Ensembles** en France, bien qu'apparaissant dans un contexte spatial différent, visent également à produire **massivement et rapidement** du logement à l'échelle nationale, notamment dans l'après-guerre. Situés en périphérie des grandes villes, souvent à proximité des axes de transport majeurs, ils reposaient sur une logique de zonage fonctionnel et d'industrialisation du bâti. Ces projets répondaient à l'urgence sociale mais ont posé des défis importants en termes de gestion, de durabilité sociale et d'intégration urbaine.

En Corée du Sud, le modèle ***Tanji*** représente une autre variation du logement collectif multifonctionnel. Conçus avec des services intégrés tels qu'écoles, commerces, aires de jeux, ces ensembles résidentiels visent à **standardiser** la production du logement tout en créant des **micro-sociétés urbaines autonomes**. Ils traduisent également une **transition sociétale** : le passage de la famille élargie traditionnelle à une vie en appartement dans des tours, structurée par l'organisation verticale de l'espace. Ce modèle est particulièrement pertinent pour comprendre l'évolution récente des CCTM à Hanoï.

Enfin, au Japon, le modèle architectural des Penshirubiru (*Pencil buildings*) incarne une autre réponse à la densité urbaine extrême, mais dans un registre plus fragmenté. Ces immeubles étroits et élevés, souvent construits sur des parcelles très réduites dans les centres-villes, combinent activités commerciales aux niveaux inférieurs et logements ou bureaux dans les étages supérieurs. Contrairement aux modèles précédents nécessitant de grandes emprises foncières, les Penshirubiru représentent une **solution souple et granulaire** pour répondre à la demande en logement dans des contextes de forte contrainte foncière - une problématique de plus en plus visible dans les centres denses comme celui de Hanoï.

1.1.1. Podium tower à Hong Kong et en Chine, la densité et la verticalité

Dans le contexte urbain actuel, marqué par une croissance démographique rapide, une pénurie de terres constructibles et la nécessité de promouvoir un développement durable, le modèle résidentiel de la *tour sur socle* (*Podium Tower*) apparaît comme une solution architecturalement et socialement pertinente. À Hong Kong, ville emblématique pour sa densité extrême et ses contraintes topographiques, ce modèle a été largement adopté afin d'optimiser l'usage du sol tout en maintenant un e qualité de vie urbaine élevée.

Le *Podium Tower* repose sur une configuration verticale : un socle multifonctionnel (podium) abrite des services publics, des équipements commerciaux, des espaces communautaires et des infrastructures de loisirs, tandis que les niveaux supérieurs accueillent des logements. Ce modèle intègre ainsi différentes fonctions urbaines dans une même emprise foncière, favorisant la mixité fonctionnelle et limitant les besoins en déplacements quotidiens. Il permet également de renforcer la vie communautaire, en créant des espaces partagés et des lieux de rencontre dans un cadre urbain dense[1].

À Hong Kong, seulement 24,1 % de la superficie terrestre est urbanisée, ce qui oblige la ville à construire verticalement (Figure 2). Avec une densité de population parmi les plus élevées au monde (près de 6 800 hab./km² en moyenne,

[1] Graham, Stephen, and Simon Marvin. *Splintering Urbanism: Networked Infrastructures, Technological Mobilities and the Urban Condition*. London: Routledge, 2001

mais dépassant 25 000 hab./km² dans certains districts), la ville s'est transformée en une véritable "forêt de béton" composée de tours résidentielles[2]. Si cette verticalité permet d'absorber la pression foncière, elle peut également générer des effets indésirables tels qu'une standardisation excessive de l'habitat, une perte d'identité urbaine ou une rupture entre l'espace public et l'espace résidentiel.

Ce modèle offre cependant des leçons précieuses pour Hanoï, où les logements collectifs et commerciaux (CCTM) se sont multipliés ces deux dernières décennies, en particulier dans les quartiers en extension. Dans de nombreux cas, ces CCTM prennent la forme de tours isolées, monofonctionnelles, dépourvues de services de proximité et peu intégrées au tissu urbain environnant. Cela engendre non seulement une surcharge des infrastructures urbaines.

L'approche du *Podium Tower* invite ainsi à repenser la conception des CCTM à Hanoï dans une perspective plus intégrée. Il ne s'agit pas seulement de fournir un logement, mais de créer un environnement urbain complet : logements, services, espaces verts, équipements publics (Figure 1). La base multifonctionnelle permet non seulement une densification maîtrisée, mais aussi une animation urbaine constante, contribuant à la vitalité des quartiers et à la réduction des mobilités contraintes[3].

Pour que ce modèle soit adapté à Hanoï, il doit néanmoins être contextualisé : prendre en compte les habitudes de vie locales, les capacités financières des ménages, ainsi que les dynamiques culturelles spécifiques. L'intégration de patios collectifs, de marchés de quartier ou d'espaces communautaires modulables pourrait renforcer la pertinence du modèle dans le contexte vietnamien. De plus, une régulation publique stricte est indispensable pour éviter une marchandisation excessive de l'espace urbain et garantir l'accessibilité à tous[4].

---

[2] Yeh, Anthony G. O., and Mee Kam Ng. *"Urban Planning and Housing in Hong Kong." In Handbook of Urban Studies*, edited by Ronan Paddison, 348-364. London: SAGE Publications, 2010

[3] Musil, Clément. *"New Urban Development and Public Governance in Vietnam: The Case of the New Urban Areas in Hanoi." Cities* 28 (2011): 527-534

[4] Tran Minh Tung. *Chuyen doi xa hoi trong cac khu do thi moi tai Ha Noi*. Ha Noi: NXB Xa Hoi, 2013

En somme, le *Podium Tower*, en tant que forme urbaine compacte, multifonctionnelle et verticalisée, propose une voie prometteuse pour répondre aux défis de l'urbanisation rapide. Son adaptation raisonnée à Hanoï pourrait non seulement améliorer la qualité de vie urbaine, mais aussi contribuer à une ville plus équitable, durable et résiliente.



Figure 1. Park View jardin-podium, Hong Kong.Source: https://www.parkview.world/en/hong-kong- parkview/www5ibo4dxrfzvdzwm3h7abf71jaqb [13].

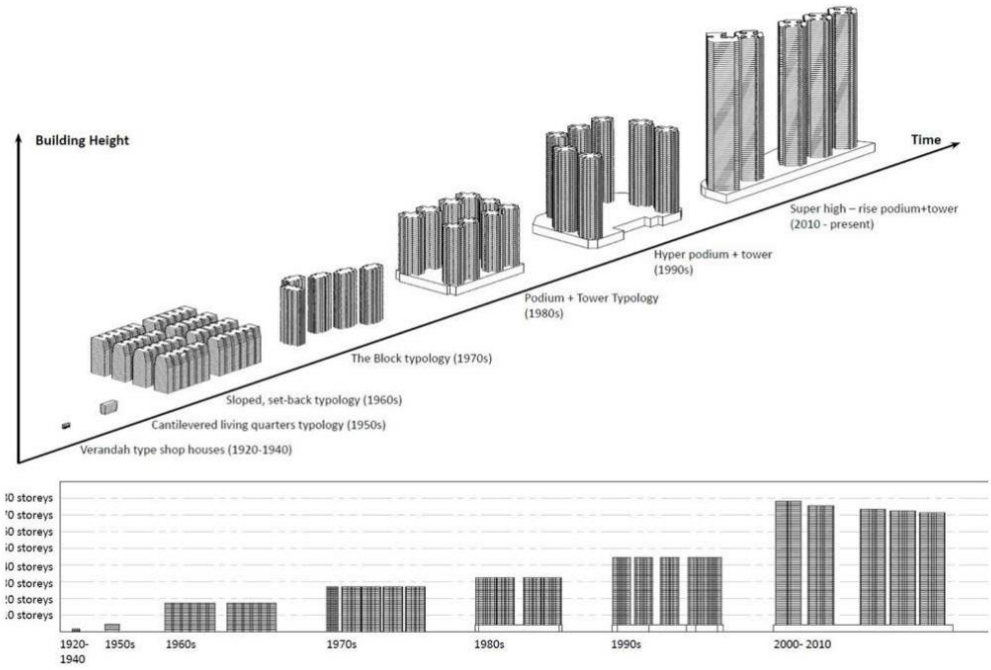

Figure 2. Genèse et évolution d'une ville verticale à Hong Kong. Source: https://www.parkview.world/en/hong-kong- parkview/www5ibo4dxrfzvdzwm3h7abf71jaqb [13].

1.1.2. Tanji en Corée du Sud, la verticalité et le symbole d'un mode de vie de la modernité et de la qualité

Le développement de modèles d'habitat collectif adaptés à la structure urbaine constitue un enjeu clé dans le processus d'urbanisation. Ce modèle est évolutif et largement disponible, répondant aux besoins de la croissance démographique. Cependant, à Séoul en Corée du Sud, le modèle de logement collectif appliqué ne crée pas d'harmonie avec la structure urbaine existante. *Tanji*, un grand complexe autonome, crée un élément hétérogène dans la structure urbaine. Isolé de son environnement, il forme une grande rupture urbaine abrupte autour de son périmètre. Tanji est une application coréenne du modèle occidental d'habitat collectif, dans lequel on peut reconnaître l'influence de plusieurs théories architecturales et urbanistiques. Parmi elles, trois théories se distinguent : la ville fonctionnelle idéale de Le Corbusier, la cité-jardin de Ebenezer Howard et l'unité de voisinage de Clarence Perry.



Figure 3.Complexe résidentiel Jamsil Siyong à Songpa, Séoul, Corée du Sud. Construit en 1976, fournit 6000 logements aux sans-abris de la zone en cours de réaménagement. Démoli en 2004.
Source : Seoul Research Data Service, ID 01R06026Da7000, photo aérienne (10/1996).

Inspiré par les principes modernistes de Le Corbusier, qui utilisait de tours et de barres pour privilégier le développement vertical et libérer le sol pour la verdure et les espaces publics, le complexe résidentiel de Jamsil (
Figure 3) adopte une typologie similaire. Construire des immeubles de grande hauteur est une solution incontournable pour répondre rapidement à la demande en masse de logement avec une utilisation du sol très limitée. Ce modèle évoque l'image d'une « ville moderne », verte, hygiénique et même écologique à certains égards. Par contre, à Séoul, les tours et les barres du *Tanji* n'ont pas pour but d'étendre les espaces verts, mais de loger un nombre maximum d'habitants pour en tirer un maximum de profit. La loi impose un minimum d'espaces verts correspondant à 15% de sa surface générale jusqu'à la fin des années 90, puis actuellement à 30%. Quand bien même, l'étendue verte n'a rien à voir avec le *Tanji*[5].

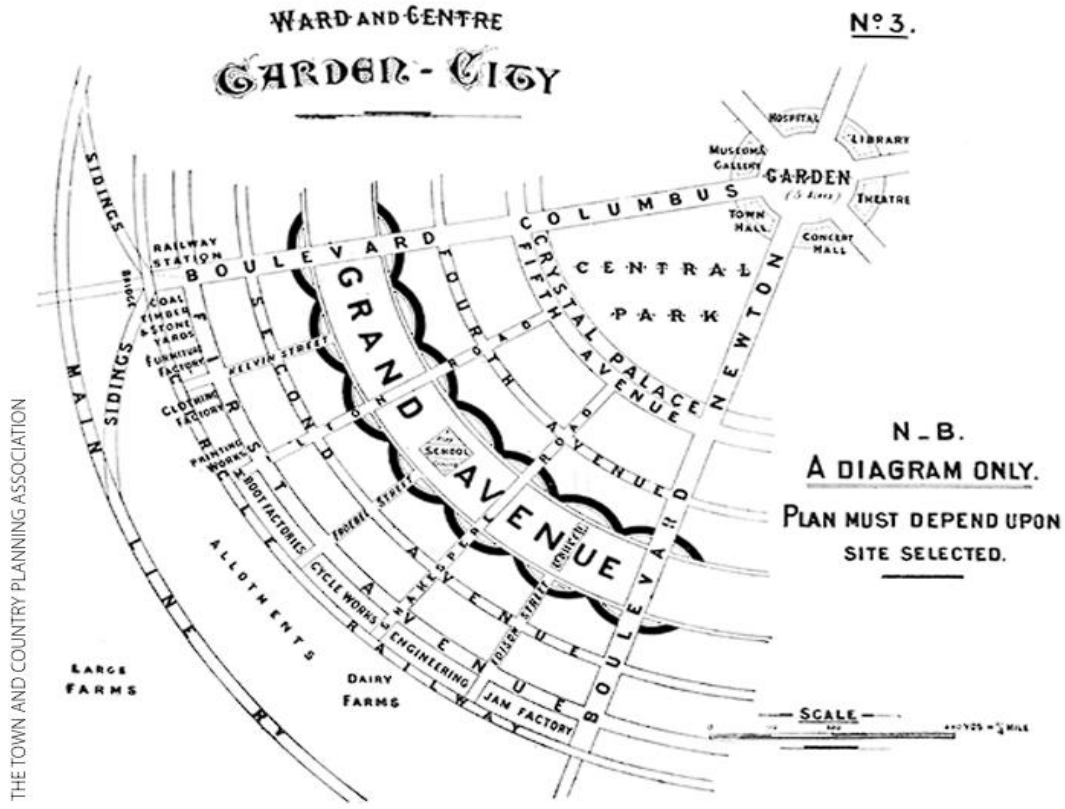

Figure 4. Ebenezer Howard, Ward and Centre - Cité-jardin (Diagramme no 3), extrait de Les cités-jardins de demain (Garden Cities of To-morrow, Londres :

[5] Haeju Kwon. Le tanji coréen-modèles et métamorphoses d'un défi urbain. Architecture, aménagement de l'espace. Université Paris-Est, 2017. Français. NNT: 2017PESC1124. tel-01619150

Swan Sonnenschein & Co., 1902).
Source : Town and Country Planning Association / Project Gutenberg.

Organisation de la Cité-jardin

La cité jardin. Gilles Novarina, Stéphane Sadoux. 2019. Les annales de la recherche urbaine

En se référant à la cité-jardin, ce modèle vise à développer de nouvelles villes satellites, visant à transplanter un grand nombre d'habitants. Au XIXè siècle, l'exode rural a provoqué une croissance explosive de la population urbaine de Londres et les travailleurs ont dû vivre dans des logements de mauvaise qualité. Ebenezer Howard prévoyait de construire des logements pour la classe ouvrière dans les zones rurales, des cités-jardins, des logements de bonne qualité mais bon marché, loin de la ville, car le coût du terrain était bas et de nouvelles maisons pouvaient être construites sur de nouveaux terrains. Il ne s'agit cependant pas d'un environnement de vie entièrement rural. Il correspond à la fois à la ville et à la campagne, idéal pour les résidents qui ont l'expérience de la vie dans une grande ville comme Londres. Comme la cité-jardin, le *Tanji* est un moyen de créer une ville satellite. Il est souvent proposé de les construire dans les banlieues et à la périphérie de la zone urbaine centrale. Tanji est une communauté autonome qui se développe en nouveaux quartiers et nouvelles villes. Il ne s'agit pas seulement d'un type d'habitat collectif mais aussi d'un outil urbanisme. *Tanji* est un objet séparé et périphérique. À Séoul, il existe de nombreuses banlieues, de nombreux quartiers de la ville qui sont négligés en inactifs à cause du *Tanji*. Pour assurer la continuité urbaine dans une grande ville, il est nécessaire de rétrécir la périphérie. *Tanji* perturbe la continuité de la ville. Les discontinuités urbaines gênent et inhibent les activités piétonnes naturelles. Les problèmes de *Tanji* peuvent s'expliquer par le concept de cité-jardin « fermée ». On peut sentir la similitude en comparant les rues intérieures et les espaces communs de *Tanji* avec les impasses privatisées d'une zone fermée. Les habitants vivants ailleurs peuvent avoir presque la même impression que lorsqu'ils entrent dans un espace privé. À *Tanji,* les résidents bénéficient d'espaces d'appartements privés, notamment d'espaces verts, de places et d'aires de jeux pour enfants. Ils n'ont pas besoin de les chercher en dehors de *Tanji* et ils ne veulent pas les partager avec le monde extérieur. En effet, bien que la taille des *Tanji* varie, les enjeux sont la privatisation comment peut-il être perçu et géré ? Faut-il fermer ou ouvrir les espaces collectifs et de quelle manière ? En Corée, où la tendance à la privatisation de l'espace est très forte, cette question se pose toujours dans le contexte de la modernisation urbaine.

Concernant le modèle d'Unité de voisinage, ce concept influence directement les caractéristiques déterminantes du *Tanji* qui constitue une

communauté autonome et fermée. L'unité de voisinage est un modèle de ville nouvelle américaine dans les banlieues des grandes villes comme New York. Au début du XXè siècle, le nombre de voitures augmentait et les lois sur la circulation routière n'étaient pas encore établies. En conséquence, le nombre de décès dus aux accidents de la route a augmenté : plus d'un enfant meurt chaque jour dans un accident de voiture. Face à cette situation, Clarence Perry a proposé de construire une île fermée en banlieue, bloquant le passage des voitures et à l'écart des obstacles dangereux, afin que les enfants et les adultes puissent se rendre à pied aux aires de jeux et aux magasins. L'objectif de cette proposition est d'améliorer la santé et la sécurité des résidents, comme toute autre communauté idéale. La ville est donc une ville autonome, indépendante de la grande ville et à l'écart des nuisances urbaines : bruit des trains, fumées toxiques et laideur des usines.

Les principes de l'unité de voisinage rappellent les caractéristiques du *Tanji* : comme l'unité de voisinage, le territoire du *Tanji* est défini et délimité par une artère entourant sa circonférence. Les portes sont situées à l'entrée principale ou au périmètre du magasin pour empêcher l'entrée de véhicules extérieurs. Les écoles et les bureaux administratifs sont situés dans le *Tanji* en fonction du nombre d'habitants ; Plus de 30% de la superficie du territoire est réservée aux espaces verts. Ce modèle a été mis en œuvre dans les années 1960, à une époque où il y avait des projets de consolidation de milliers d'appartements le long du fleuve Han. Depuis lors, le modèle d'unité de voisinage a été reproduit et est désormais considéré comme une caractéristique du *Tanji* depuis la construction du *Tanji* de Jamsil en 1975.

Tanji a été conçu pour mettre en sécurité et fournir des commodités complètes aux résidents en créant une communauté fermée. Cette caractéristique « fermée » a été exploitée par des promoteurs privés comme un moyen d'attirer les acheteurs de logements. Mais c'est en même temps un outil de différenciation sociale et économique entre les classes, pour attirer les classes moyennes et supérieures. L'unité de voisinage a donné lieu au même type de critiques. Reginald Isaac condamne ainsi l'unité de voisinage et son utilisation aux États-Unis comme outil de promotion de la ségrégation raciale, économique et religieuse, à l'initiative de promoteurs privés, en mettant l'accent sur l'aspect fermé. On peut donc raisonnablement se demander comment cette organisation spatiale « fermée » de l'habitat collectif a été acceptée en Corée.

1.1.3. Pencil building (Penshirubiru) au Japon, petits immeubles collectifs au sein de l'espace urbain dense et étroit.

Ce sont des constructions extrêmement élancées qui s'élèvent sur des parcelles minimales. Regroupées dans une même rue, à des hauteurs différentes, elles ressemblent à une boîte à crayon géante où chacune a une longueur différente.

Ce concept urbain de verticalité prononcée, aussi appelé *pencil buildings*, est un phénomène typique au Japon, notamment dans certains quartiers surpeuplés de Tokyo, comme Ginza ou Shibuya. On y retrouve les exemples emblématiques de ce nouveau modèle d'immeubles aux volumes extrêmes, érigés sur de minuscules parcelles et abritant de minuscules appartements pour une personne dont l'espace est réduit à l'essentiel.

Le Japon est un territoire en constante évolution, en particulier dans les environnements urbains. Là, de nouveaux types de bâtiments s'élèvent au-dessus du tissu urbain des arbres des villes japonaises dans une forêt dense de bâtiments. Au fur et à mesure que le XXIè siècle avance, la ville de Tokyo, comme un organisme vivant, assiste à la naissance d'un nouveau type de logement

Les cellules de cet organisme se régénèrent constamment et l'habilité des architectes japonais se révèle en poussant à la limite chaque nouvel élément du système. Grand laboratoire d'idées, la ville se transforme et dans ce processus de renouvellement constant, on identifie un modèle commun, un biais volumétrique qui apparaît assidûment dans les quartiers les plus denses des grandes villes japonaises.

Ces bâtiments sont facilement identifiables en raison de leur grande finesse et de leur faible surface au sol. La profusion actuelle de ces éléments se reflète dans le langage des Japonais qui les ont nommés et prononcés Pen-shi-ru-bi-ru et la traduction : bâtiment crayon.

Les « Penshirubirus » sont le signe d'une nouvelle vision de la vie en ville. La maison crayon est élancée, efficace, résolue et impressionnante. Son émergence au cours du nouveau millénaire est le résultat d'un processus urbain très particulier et sa matérialisation est fortement liée à la société et à la culture

japonaises. Ainsi, le développement et la tradition seront la marque de fabrique de ce nouveau logement urbain, qui est certainement une conséquence anormale du contexte actuel de Tokyo et une espèce indigène japonaise.

Les causes qui expliquent le phénomène Penshirubiru

Quelle est la raison de la prolifération des immeubles crayons au Japon, qui se multiplient dans le paysage urbain à une vitesse vertigineuse ? Son développement est le résultat de la combinaison de différents facteurs culturels, sociaux, économiques, démographiques et juridiques qui ont réussi à former la synthèse parfaite pour promouvoir la transformation.

D'un côté, il y a le *tissu urbain chaotique*, surtout dans la capitale, avec un paysage unique au monde qui mélange les échelles, les grands immeubles aux petites maisons. D'autre part, c'est la *permissivité de la réglementation japonaise.* Ils peuvent construire en hauteur presque sans limite (tant que le voisin n'est pas ombragé) et diviser et fragmenter des parcelles jusqu'à des tailles infimes. Cela influence également le fait que le sol est extraordinairement cher, sur lequel des taxes très élevées sont appliquées. Et que leurs villes sont dans un état permanent de reconstruction, en renouvellement constant, car au Japon ils ont leur propre idée de ce qu'est la tradition, quelque chose d'intemporel qui les fait se moquer du fait que les choses disparaissent parce qu'ils savent qu'ils peuvent les reproduire avec le même regard et la même logique.

Forte individualisation, un autre facteur clé

Mais si ces Penshirubiru sont construits, c'est parce qu'il y a des gens prêts à y vivre. Il n'y a pas d'offre sans demande. Ou ce qui revient au même, on construit comme on vit. Ce modèle d'habitat répond à un nouveau paradigme social et culturel.

Le Japon vieillit d'année en année et, de plus, l'idée de la famille traditionnelle a évolué au cours des dernières décennies vers l'individualisation accentuée et l'isolement personnel que l'on connaît aujourd'hui. Près de la moitié des habitants de Tokyo vivent seuls. Beaucoup d'autre le font en couple, et pas forcément dans une relation sentimentale. La société japonaise devient une société d'individus et ceux-ci ne nécessitent plus autant d'espace qu'avant.

La maison est maintenant la ville elle-même

Les habitants des immeuble crayons travaillent de longues heures ; ils mangent au bureau et dînent également à l'extérieur de la maison. Ils se socialisent au karaoké. Ils ont leurs aventures amoureuses dans des hôtels

pendant quelques heures. Leur domicile n'est plus un lieu spécifique, mais est dispersé dans toute la ville, qui leur en offre déjà suffisamment pour que la maison n'ait pas besoin de remplir toutes les fonctions de l'activité quotidienne. C'est pourquoi le logement acquiert un rôle différent.

La vie dans moins d'espace

Ils n'ont pas besoin d'une maison compartimentée en chambres. Ils ne nécessitent qu'un seul espace, qui n'a même pas besoin d'être rectangulaire, mais peut être sur deux niveaux reliés par un escalier, en forme de L, ou être circulaire autour d'un noyau. Ainsi, en plus de comprimer, ils lâchent du lest en supprimant des pièces.

Pourquoi avoir une salle à manger si vous pouvez manger dans le salon ? Et pourquoi avoir un salon s'il est possible de regarder la télévision dans la chambre ? Et quel besoin y a-t-il d'avoir une chambre si vous pouvez dormir dans la même pièce où vous mangez, regardez la télévision, lisez, travaillez sur votre ordinateur portable ou vous connectez aux réseaux sociaux avec votre mobile ?

Dans la liste des lieux « superflus » - que la plupart des Occidentaux considèrent encore comme essentiels - on peut trouver la salle de bains ou la douche, placée au milieu de l'espace comme un autre meuble. Cependant, bien'ils puissent renoncer à la pudeur et à l'intimité, les locataires du penshirubiru ne semblent pas disposés à cesser de profiter de l'extérieur. Beaucoup de ces bâtiments, en fait, intègrent de petites terrasses ou des patios.

C'est le cas de l'immeuble Okachimachi, œuvre de l'architecte Go Hasegawa et Shu Yamamoto (Figure 5) l'un des plus reconnus à notre époque. Les maisons sont minuscules, mais la cour intérieure et son escalier les relient verticalement, comme s'il s'agissait d'un ravin.



Figure 5. Appartement à Okachimachi, Tokyo, conçu par Go Hasegawa, Shu Yamamoto (2014). Source : GHA Architects

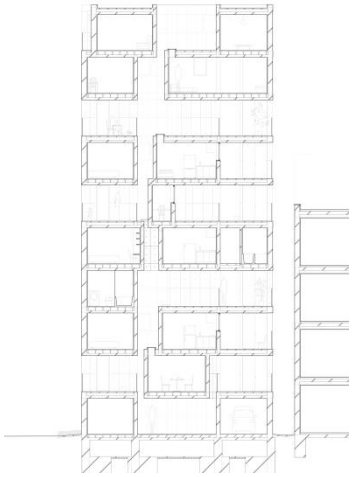

Figure 6. La coupe d'appartement à Okachimachi
Source : GHA Architects

Ou la Sarugaku Plural Directed Tower (Figure 7) de l'architecte Masatoshi Hirai , avec ses minuscules balcons. Cet îlot a la particularité qu'en plus du logement, il comprend un bureau.



Figure 7. Exemple de penshirubiru à Shibuya (Tokyo) - Sarugaku Plural Directed Tower : immeuble étroit illustrant la densité urbaine verticale. Source : KENCHIKU - The Architecture Magazine of Japan, rubrique « COFI 2018 »

Les 30 Penshirubiru les plus emblématiques - tous avec plus de cinq étages au-dessus du sol, une empreinte au rez-de-chaussée de moins de 200 mètre carrés, des façades d'entre 4 à 12 mètres de large et des logements de 9 mètres carrés pour les plus petits à 30 pour les plus grands - apparaissent rassemblés dans le livre Penshirubiru. La limite du logement collectif au Japon (récemment édité par TC Cuadernos). Ses auteur, les architectes Alberto Nicolau, Luis Manovel et José María de Lapuerta, analysent dans ces 268 pages le phénomène architectural et social que représentent ces petites tours stylisées.

Les immeubles crayons ne sont pas des logements insalubres, loin de là.

Les immeubles crayons, d'ailleurs, ne sont pas médiocres. Ils sont très bien construits avec une grande qualité technique, malgré la pression immobilière. Ce sont les maisons de personnes qui ont de bons emplois et une vie confortable, bien que dans très peu d'espace.

Ceux qui les ont conçus - les jeunes générations - ont habilement relevé un grand défi comme celui d'insérer des bâtiments pour l'habitat collectif dans des environnements à la morphologie urbaine difficile et aux contraintes volumétriques importantes. Ils l'ont fait précisément en appliquant les caractéristiques de l'architecture japonaise à travers les siècles : simplicité des formes, matériaux épurés, délicatesse et souci du détail. On le voit, par exemple, dans le Tatsumi Apartment House (Figure 8), une tour de 10 étages à volumes empilés par Hiroyuki Ito Architects.



Figure 8. Les immeubles crayons se répandront-ils dans le reste du monde ?
Tatsumi Apartment House, Tokyo, conçu par Naruse Inokuma Architects (2020).
Source : Archello, https://archello.com/fr/project/tatsumi-apartment-house

Bien que les Penshirubiru soient originaires du Japon, leur influence a déjà commencé à se faire sentir dans différentes parties de la planète. Dans le Nord de l'Europe, il y a plusieurs exemples : cet immeuble se trouve à Copenhague au Danemark (Figure 9), avec un façade en cuivre et 9 appartements pour jeunes en réhabilitation, construit en 2020 par Christensen & Co Architects.

Ou celui-ci du prestigieux architecte allemand Arno Brandlhuber à Cologne (Köln) (Figure 10) en Allemagne.



Figure 9. Nansensgade MAR9N Apartment Building, Copenhague. https://danishdesignreview.com/apartment/2019/1/12/nansensgade-mar9n



Figure 10. La maison la plus étroite de Cologne (The narrowest house in Cologne). Source : Photographie de Luisinha, publiée sur Flickr

Hong Kong et New York sont deux villes qui ont adopté les immeubles crayons à bras ouverts, bien que de manière différente. Dans le premier cas, les tours effilées s'élèvent dans les quartiers défavorisés de la ville.

Mais les Pencil Towers de la Big Apple sont plutôt des gratte-ciel hyper minces pour milliardaires, largement critiqués pour leur usage résidentiel haut de gamme et parce qu'ils transforment également la Skyline de New York.

1.1.4. Écoquartiers et l'habitat collectif en Europe

L'évolution de l'habitat collectif en Europe depuis 1950 : entre idéal moderniste, critique sociale et réinvention contemporaine

Depuis l'après-Seconde Guerre mondiale, l'habitat collectif en Europe a connu une transformation radicale, à la fois dans ses formes, ses fonctions et ses valeurs sociales. Entre la reconstruction d'après-guerre, les utopies modernistes, les contestations des années 1970 et les réinventions contemporaines portées par la durabilité, l'habitat collectif est devenu un terrain privilégié de l'innovation architecturale et des politiques de logement.

Dans le contexte de la reconstruction de l'Europe après 1945, l'habitat collectif s'impose comme la réponse la plus rapide et la plus économique à la pénurie massive de logements. Les grands ensembles - barres et tours - fleurissent dans toute l'Europe, du Royaume-Uni à la France, de l'Allemagne à la Suède. Inspirés des principes modernistes du mouvement CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne), ces projets visent à rationaliser l'habitat, à séparer les fonctions urbaines (habiter, travailler, se déplacer, se divertir), et à offrir un logement moderne à chaque famille.

L'un des exemples emblématiques reste la Cité Radieuse de Le Corbusier à Marseille (1952), pensée comme une "machine à habiter", intégrant commerces, équipements collectifs et espaces verts. Ce modèle s'étend dans toute l'Europe, avec des variantes nationales : les Plattenbau en Allemagne de l'Est, les grands ensembles en périphérie des villes françaises, ou les quartiers modernistes des pays nordiques.

Mais cette architecture, pensée sur des principes techniques et hygiénistes, néglige souvent la dimension sociale et culturelle des habitants. L'uniformisation des formes, l'isolement spatial (en périphérie), et l'absence de participation des résidents à la conception vont progressivement générer une série de critiques.

Depuis les années 1970, les limites du modèle de l'habitat collectif se sont révélées de manière manifeste. Nombre de ces ensembles résidentiels ont

souffert de ségrégation sociale, de dégradation physique et ont été stigmatisés. Le modèle a été accusé de favoriser l'anonymat, le sentiment d'isolement et l'insécurité au sein des espaces de vie.

Ségrégation sociale et formation de "ghettos" urbains

Dans plusieurs pays européens, les grands ensembles construits massivement dans les années 1950-1960 pour loger les classes populaires sont devenus, à partir des années 1970, des zones de relégation. Cela s'explique par un manque d'investissement public, une mauvaise gestion et une concentration excessive de populations défavorisées (immigrés, chômeurs, familles à faibles revenus). Au quartier La Courneuve (banlieue parisienne, France) : Le projet "Cité des 4000", construit dans les années 1960, visait à offrir des logements modernes. Mais très vite, le quartier a connu une dégradation sociale et symbolique. Fort taux de chômage, isolement spatial, et image négative véhiculée par les médias ont fait de La Courneuve un exemple emblématique de la stigmatisation des grands ensembles.

Dégradation physique et faible qualité de vie

Avec le temps, et faute d'entretien, nombre de bâtiments se sont dégradés : ascenseurs défectueux, problèmes de chauffage, plomberie vieillissante, espaces communs négligés. L'environnement urbain devient inhospitalier. Le projet Robin Hood Gardens (Londres, Royaume-Uni) : Conçu à la fin des années 1960 par les architectes Alison et Peter Smithson, ce projet incarnait l'avant-garde du logement social britannique. Toutefois, l'aménagement complexe, les coursives sombres et le manque d'entretien ont mené à une rapide détérioration. Le bâtiment a été démoli en 2017, symbolisant l'échec de certains modèles modernistes.

Anonymat et isolement social

Le design architectural des grands ensembles - blocs uniformes, longues coursives, absence de personnalisation - a souvent contribué à un sentiment d'aliénation. Les habitants se sentent "perdus" dans des espaces impersonnels, ce qui freine les interactions sociales et le sentiment d'appartenance. Le cas du quartier **Bijlmermeer (Amsterdam, Pays-Bas) a** planifié selon les principes modernistes ("ville dans un parc"), séparait strictement les piétons et la circulation. Malgré ses ambitions, l'isolement spatial, le manque d'activités de proximité et l'insécurité ont rendu le quartier peu attractif. Dans les années 1990, il a été réaménagé en réduisant la densité, en diversifiant les fonctions et en intégrant davantage les habitants.

Insécurité croissante et stigmatisation médiatique

Les grands ensembles sont devenus des symboles de crise urbaine : violences, trafics, chômage, rejet. Certains quartiers ont été qualifiés de "zones de non-droit" où l'État semblait absent et où la sécurité n'était plus assurée. Dans les b**anlieues de Lyon, Marseille, Paris,** les émeutes de 2005 dans plusieurs banlieues françaises ont mis en lumière le profond malaise social et l'exclusion ressentie par les habitants de ces quartiers. Ces événements ont cristallisé les critiques contre un urbanisme de masse déconnecté des réalités sociales.

À partir des années 1970, l'habitat collectif - longtemps perçu comme un symbole de progrès social - a montré ses limites : fragilité sociale, détérioration physique, isolement. Ces constats ont conduit à une remise en question profonde des politiques urbaines. Dès les années 1990, de nombreux pays européens ont entamé des programmes de rénovation urbaine, favorisant la mixité fonctionnelle, la participation des habitants, et de nouveaux modèles comme les **écoquartiers** ou le **cohabitât**.

Les solutions de réhabilitation de l'habitat collectif depuis les années 1990

Face à la dégradation physique et sociale des logements collectifs depuis les années 1970, de nombreux pays européens ont lancé, dès les années 1990, des programmes de réhabilitation à grande échelle. Ces réformes visent non seulement à restaurer l'infrastructure, mais aussi à renforcer les aspects sociaux, la durabilité et la participation des habitants.

Reconstruction urbaine et démolition des bâtiments dégradés

Dans certains cas, la réhabilitation n'était plus possible en raison de l'état de délabrement ou de l'obsolescence des modèles architecturaux. Les autorités ont alors opté pour la **démolition et la reconstruction** avec des constructions à échelle plus humaine et mieux intégrées à l'environnement urbain. En France, le **Programme national de Rénovation urbaine (PNRU)** lancé en 2003 vise à rénover plus de 500 quartiers. Des tours dans les banlieues comme Clichy-sous-Bois ou Grigny ont été détruites pour laisser place à des immeubles de taille moyenne, diversifiés et intégrés.

Participation active des habitants

Un tournant majeur dans l'approche consiste à **impliquer les résidents dans la prise de décision**. De nombreuses villes encouragent la participation citoyenne via des conseils de quartier, des ateliers de conception participative, ou

la gestion partagée des espaces communs. En Allemagne, à Berlin et Hambourg, des projets intègrent la **co-conception** entre architectes, autorités locales et habitants pour imaginer ensemble des espaces adaptés à leurs usages.

Design durable et multifonctionnalité

Les projets récents privilégient l'**efficacité énergétique**, les énergies renouvelables, la gestion écologique de l'eau, les espaces verts collectifs… L'intégration de fonctions mixtes (habitat, commerce, services) renforce la vitalité urbaine. Le quartier **Vauban (Fribourg, Allemagne)**, transformé depuis une ancienne caserne, offre un cadre de vie sans voitures, intégrant logements, écoles, commerces et espaces verts.

Réaffirmation du lien social

La réussite de l'habitat collectif repose aussi sur **la qualité des interactions sociales**. La création d'espaces partagés (jardins, cours, halls ouverts, lieux communs) permet de retisser du lien entre les habitants et de favoriser un sentiment d'appartenance. Le projet **GWL-Terrein à Amsterdam**, aux Pays-Bas, est un modèle de quartier durable autogéré par ses habitants, combinant écologie, convivialité et responsabilité collective.

En conclusion, depuis les années 1990, l'habitat collectif en Europe a évolué vers un modèle plus diversifié, durable et humain. Il ne s'agit plus simplement d'abriter, mais de **vivre ensemble**, dans un espace co-construit, partagé et respectueux de l'environnement. Les nouvelles formes telles que les **écoquartiers**, le **cohabitât** ou l'**habitat participatif** prolongent cette ambition d'un urbanisme plus inclusif et résilient.

Les nouveaux modèles d'habitat : Écoquartier, Cohabitât et Habitat participatif.

Face aux limites croissantes du modèle d'habitat collectif traditionnel en Europe depuis les années 1970 - notamment la dégradation physique, le sentiment d'anonymat et l'isolement social - de nombreuses villes ont exploré de nouvelles approches de développement urbain et résidentiel. Parmi celles-ci, trois modèles innovants se démarquent : **l'écoquartier**, **le cohabitât**, et **l'habitat participatif**, qui visent à améliorer la qualité de vie tout en intégrant les dimensions sociales et écologiques.

L'écoquartier - Le quartier écologique

L'écoquartier est un modèle urbain intégré, combinant aménagement de l'espace, économies d'énergie, mobilité durable, protection de l'environnement et cohésion sociale. Contrairement aux ensembles résidentiels conventionnels, un écoquartier constitue un **écosystème urbain vivant** qui promeut des pratiques écologiques : réutilisation de l'eau, énergies renouvelables, transports doux, gestion participative. **Les écoquartier Vauban à Fribourg (Allemagne)** ou **Fribourg en Suisse** illustrent cette approche. Les habitants y privilégient les déplacements à vélo, les bâtiments sont construits selon les normes passives, et les espaces publics favorisent l'interaction sociale. En France, l'écoquartier **Ginko à Bordeaux** intègre logements, équipements publics, espaces verts, écoles et tramway dans une planification cohérente et durable.

Pour le cas de Hanoï, face à une urbanisation rapide, l'écoquartier peut représenter une alternative pertinente pour les zones périurbaines comme Dong Anh ou Gia Lam, en combinant infrastructures modernes, durabilité écologique et vie communautaire - ce qui manque souvent dans les quartiers résidentiels récents.

Le Cohabitât - L'habitat groupé volontaire

Le cohabitât est une forme de résidence où un groupe de personnes (familles ou individus) conçoit et habite ensemble un ensemble de logements, tout en partageant certains espaces communs : cuisine collective, jardin, salon, atelier, etc. Chaque ménage conserve néanmoins son espace privé. Au Danemark, berceau du cohabitât, le projet **Sættedammen**, près de Copenhague, est l'un des plus anciens. Environ 27 foyers y vivent selon des principes de solidarité, d'écologie et de gouvernance démocratique. En France, le projet **Mas Cobado à Montpellier** est un exemple abouti, où les habitants ont participé dès la phase de conception, en privilégiant les matériaux écologiques et en établissant des règles de vie communes. Le cohabitât permet de réduire les coûts, de renforcer l'entraide (notamment pour la garde des enfants ou le soutien aux personnes âgées), et de lutter contre l'isolement urbain.

L'habitat participatif - La co-construction de l'habitat

L'habitat participatif va plus loin que le cohabitât : les habitants sont **pleinement impliqués** dans toutes les étapes du projet - conception architecturale, choix des entreprises, organisation de la vie collective, et gestion quotidienne. **La Cartoucherie à Toulouse** est un projet emblématique d'habitat participatif, installé sur le site d'une ancienne usine. Il réunit divers types de logements, des services partagés, des espaces verts et des activités culturelles et

éducatives, tous gérés par les résidents. Ce modèle redonne aux habitants un pouvoir d'action sur leur environnement de vie. Il favorise la démocratie locale, la coopération et la créativité au sein de la communauté.

En conclusion, ces trois modèles montrent un **changement de paradigme**, où l'habitat n'est plus simplement un produit immobilier, mais un **système social et écologique**. Ils permettent de reconstruire le lien entre les individus, et entre les habitants et leur environnement.

Pour une ville comme Hanoï, confrontée à une urbanisation souvent désordonnée, à des espaces résidentiels impersonnels et à une perte de lien social, l'exploration de ces modèles - écoquartier, cohabitât, habitat participatif - pourrait ouvrir la voie vers un urbanisme plus humain, plus durable et plus résilient.

1.2. BREF HISTORIQUE DU LOGEMENT COLLECTIF A HANOÏ, DES KTT (IMMEUBLES COLLECTIFS DU XXE SIÈCLE) AUX CCTM (LOGEMENT COLLECTIF ET COMMERCIAL)

1.2.1. KTT, des premiers logements collectifs construits par l'État et leurs succès

La naissance de KTT a contribué à la reconstruction urbaine après la guerre et à répondre rapidement aux besoins massifs en logement

En 1954, le Nord du Vietnam a établi la République démocratique du Vietnam avec une orientation vers la collectivisation de l'agriculture et la centralisation de l'industrie[6], ce qui a transformé Hanoï en une ville industrialisée - une caractéristique urbaine sans précédent. L'urbanisation a entraîné une attractivité croissante de la main-d'œuvre rurale vers les centres urbains[7]. La

[6] Schuh, Rachel. *Urbanisation et politiques de logement à Hanoï : la transformation de la ville socialiste*. Thèse de doctorat, Université Paris-Est, 2013.

[7] Limi, Atsushi. « Economic Transition and Urban Housing in Vietnam: The Evolution of Housing Policies in Hanoi ». *Journal of Asian Economics* 16, no 1 (2005) : 25-51.

population de Hanoï et passée de 70000 habitants en 1918 à 1 million en 1954, ce qui a engendré une augmentation rapide de la demande en logements[8]. Face au problème de la pénurie de logements, le gouvernement a adopté deux approches. La première consistait à nationaliser les villas des quartiers huppés du centre-ville dans le quartier français, en les divisant pour que plusieurs familles y cohabitent. La deuxième solution était de construire des immeubles collectifs en périphérie des zones urbaines de l'époque. Ces immeubles sont nommés Khu tap the (KTT) en vietnamien. Ils sont un nouveau type de logement apparu dans les années 1960.

Les KTT sont considérés comme les premiers immeubles résidentiels de faible hauteur à Hanoï. Un KTT typique mesure environ 4 étages (R+4), avec des appartements d'une superficie de 18 à 24m2 pour chaque famille. Chaque personne disposait d'environ 4 à 5m2[9]. Les KTT sont principalement répartis dans les arrondissements centraux et le centre historique, tels que Ba Dinh, Hoan Kiem, Hai Ba Trung et Dong Da. Leur organisation spatiale suit le modèle de l'unité d'habitations collectives avec une superficie de 3 à 25 hectares au cours des années 1970, et cette superficie a été augmentée à 25 à 50 hectares dans les années 1980 avec le développement continu des KTT dans des arrondissements périphériques comme Thanh Xuan, Nghia Do, Kim Giang, ...

La valeur de cohésion sociale dans le modèle des KTT repose sur les facteurs de similarité des résidents

La répartition des appartements dans les ensembles résidentiels était confiée aux organismes et entreprises d'État. Les ménages au KTT travaillent souvent dans le même secteur ou au sein du même organisme, ce qui leur offrait de nombreuses opportunités d'interaction non seulement en tant que voisins de proximité mais aussi en tant que collègues sur leu lieu de travail. Avec ce type de logement conçu selon le mode de vie collectif pendant une période où le pays faisait face à de nombreuses difficultés économiques et sociales, les KTT étaient considérés comme ayant un bon esprit communautaire. Cet aspect positif est à maintenir dans le développement urbain durable sur la dimension sociale. Les fonds pour la construction des KTT provenaient de l'aide des pays du bloc

[8] Logan, William S. *Hanoï : biographie d'une ville*. Seattle : University of Washington Press, 2000. Kwon, Hyun Bang. *The Housing Question in Hanoi: State, Market and Social Groups*. Singapour : National University of Singapore Press, 2009.

[9] Shin, Youseung. « Collective Housing (Khu Tập Thể) in Hanoi: From Socialist Model to Urban Heritage ». *Journal of Urban History* 45, no 6 (2019) : 1203-1224.

socialiste. Ainsi, les KTT sont devenus un symbole du communisme socialiste, représentant un mode de vie collectif en fonction de la modernisation et des normes de l'époque. Conçus pour encourager la vie communautaire, les familles vivant dans un même KTT travaillaient souvent dans la même entreprise et partageaient les difficultés communes de l'époque.

Les difficultés qui ont conduit à l'arrêt du développement des KTT

L'approvisionnement en logements par l'État principalement et aussi par l'économie subventionnée a montré des faiblesses. Cette politique subventionnée nécessitait un budget très important, alors que l'économie subventionnée au Vietnam était encore très fragile après la guerre et dépendait largement de l'aide des pays socialistes, notamment de l'Union Soviétique, qui ont eux-mêmes été confrontés à de graves difficultés économiques. En 1986, le gouvernement a annoncé qu'il ne pouvait pas fournir suffisamment de logements et que la quantité actuelle ne couvrait qu'un tiers des besoins[10].

Doi Moi, un changement important sur les plans économique, politique et social, orienté vers une économie de marché et l'émergence du marché immobilier.

La demande de logements a continué d'augmenter depuis le rétablissement de la paix, surtout dans les grandes villes comme Hanoï. Pourtant, les difficultés économiques après la guerre ont rapidement entraîné un manque important de budget pour la construction des KTT, aggravé par la stagnation et la crise économique dans les pays communistes. Les derniers projets de construction de KTT ont lieu à la fin des années 1980. Parallèlement, les autorités ont dû chercher de nouvelles solutions pour développer le marché de la construction afin de répondre aux besoins de développement du pays. En 1986, le Vietnam est entré dans une période de « Doi Moi » (rénovation en français), marquée par l'introduction de l'économie de marché, la liberté des échanges de biens et la fin du monopole, de l'économie centralisée et planifiée [6]. En ce qui concerne le logement, la loi foncière de 1987 introduit la notion de « droit d'usage du sol ». Pendant cette période de renouveau, le gouvernement n'était plus obligé de

[10] Chris Dixon, *The Vietnamese Economy* (Londres : Routledge, 1997), 214.
Banque mondiale, *Vietnam Urbanization Review: Technical Assistance Report* (Washington, DC : The World Bank, 2011), 45.

fournir des logements aux citoyens comme durant la période de subventions (1976-1986)[11] , mais s'est plutôt orienté vers la promotion du marché immobilier.

Alors, de la fin des années 80 à la fin des années 90, le Vietnam a connu de nombreux changements qui ont entraîné de nouvelles exigences et de nouvelles problématiques en matière de logement. Le changement le plus important s'est produit en 1986, lorsque le Vietnam est entré dans la phase de « Doi Moi », passant d'une économie planifiée et centralisée à une économie de marché, avec une libre circulation des biens et la fin du monopole commercial. En matière de logement, la population et les besoins en logements ont continué à augmenter avec le processus d'urbanisation (de 1954 à 1990, la population de Hanoï est passée de 1 million à 2,1 millions d'habitants), tandis que l'économie vietnamienne manquait d'un marché immobilier officiel jusqu'à ce que la Loi Foncière de 1993 élargisse le concept de « droit d'utilisation du sol », incluant les droits de transfert, de cession, de location, d'héritage et de mise en gage du droit d'usage. À partir de ce moment, le marché immobilier à émergé, avec des activités d'achat, de vente et d'échange de terres, ainsi que la construction de logements individuels pour accroître la valeur foncière et les actifs personnels[12].

1.2.2. L'émergence du marché immobilier qui a provoqué une explosion des maisons individuelles à Hanoï et ses conséquences

L'essor du marché immobilier implique l'explosion des maisons individuelles en « tube »

Bien que la politique du Doi Moi ait permis à Hanoï de poursuivre sa croissance en s'appuyant sur les potentiels déjà existants, l'urbanisation a dépassé les limites du deuxième périphérique et a présenté certains aspects d'une urbanisation non planifiée. Premièrement, l'explosion de la construction de

---

[11] Danielle Labbé et Julie-Anne Boudreau, « *Understanding the Causes of Urban Fragmentation in Hanoi: The Case of New Urban Areas* », *International Development Planning Review* 33, no 3 (2011) : 275.

[12] Terry G. McGee, « Urbanization in Vietnam: The Emergence of the Transitional Metropolis », dans *Routledge Handbook of Urbanization in Asia*, éd. Shahid Yusuf et Kaoru Nabeshima (Londres : Routledge, 2019), 210.
George Quinn, *The Right to the City in Vietnam: Urban Land and Housing in a Market Economy* (Canberra : ANU Press, 2014), 77.

logements individuels par les habitants dans les années 1990. Les ménages bénéficiant d'une augmentation de leurs revenus grâce aux réformes du Doi Moi, ont joué un rôle de premier plan dans le développement de logements s'étendant hors des zones déjà urbanisées, le long des principaux axes de transport urbains tels que les routes nationales 1, 5, 6 et 32. Cela a pris la forme de maisons individuelles, construites sur des terrains dont ils disposaient dans des zones encore mal équipées en infrastructures. Cette situation a engendré un phénomène de linéarisation urbaine le long des axes routiers principaux, ce qui a progressivement entraîné des problèmes de congestion urbaine. Deuxièmement, le développement des nouvelles zones urbaines (KDTM). Face à la montée de la construction anarchique de logements individuels, qui provoquait des désordres, des embouteillages et des difficultés dans la gestion urbaine, et pour renforcer le rôle essentiel de l'État dans le développement du logement, celui-ci a lancé la construction de zones résidentielles à travers d'entreprises publiques telles que la Compagnie générale de développement urbain et du logement (HUD) ou la Compagnie générale d'import-export et de construction du Vietnam (Vinaconex). Les promoteurs privés ont également pu participer à ce processus grâce aux politiques du Doi Moi, ce qui a toutefois conduit à un développement de KDTM souvent non conforme aux plans d'urbanisme.

Les statistiques montrent que de 1985 à 1997, 70% des nouveaux logements ont été construits grâce à des financements provenant des ménages et du secteur privé [13]. Ces activités ont stimulé une croissance massive du marché immobilier et de la construction. D'autre part, le développement immobilier a également favorisé l'économie globale et a attiré davantage de main-d'œuvre et d'étudiants des zones rurales, augmentant ainsi la demande en logements[14]. Ces effets maintiennent le niveau d'urbanisation de Hanoï en constante augmentation, et l'on prévoit qu'il ne s'arrêtera qu'une fois qu'il atteindra 70% à 80% comme dans des pays tels que la Chine, la Malaisie, la Corée du Sud et le Japon (Programme de Développement Urbain Intégré de la Capitale de Hanoï - HAIDEP[15]).

---

[13] Katherine V. Gough et Trung Tran Hai, « Changing Housing Policy in Vietnam: Emerging Inequalities in a Socialist Transitional Economy », *Habitat International* 33, no 1 (2009) : 55.

[14] Hoang Van Pham, *Urbanisation and Housing Development in Vietnam: Policy, Market and Society* (Hanoï : Construction Publishing House, 2011), 132.

[15] HAIDEP (Hanoi Integrated Development and Environmental Programme), *Programme de Développement Urbain Intégré de la Capitale de Hanoï 2004-2006* (Hanoï : JICA/Comité Populaire de Hanoï, 2006), 47.

Ce développement crée une forte attraction pour la main-d'œuvre en raison de l'écart de revenus entre les économies urbaine et rurale, ainsi que des opportunités d'emploi selon Alan Coulthart[16] et Hoang Van Pham. Selon les statistiques de HAIDEP (2004 - 2006), la population a augmenté de 3% entre 1999 et 2003, soit environ 332 000 personnes, dont près de des deux tiers sont des immigrants provenant d'autres provinces. L'augmentation de la population entraîne non seulement une forte demande de logements (en particulier en périphérie), mais nécessite également que les infrastructures de la ville soient améliorées tant en quantité qu'en qualité pour répondre aux besoins des nouveaux résidents. Par ailleurs, le développement de logements et les investissements dans les infrastructures encouragent les investissements, stimulent le développement économique et accélèrent le processus d'urbanisation. L'urbanisation se caractérise par la concentration (Figure 11) de la production et de la consommation, stimulant ainsi la croissance économique globale. Ce processus d'impact ne devrait pas s'arrêter tant que le niveau d'urbanisation n'atteint pas celui des pays de la région. Les facteurs de population et la demande de logements augmentent parallèlement au niveau d'urbanisation.

[16] Alan Coulthart, Kinnon Scott et Quan Hoang Vuong, *Urban Development Strategy for Vietnam: Transition to a Market Economy* (Washington, DC : The World Bank, 2006), 98.

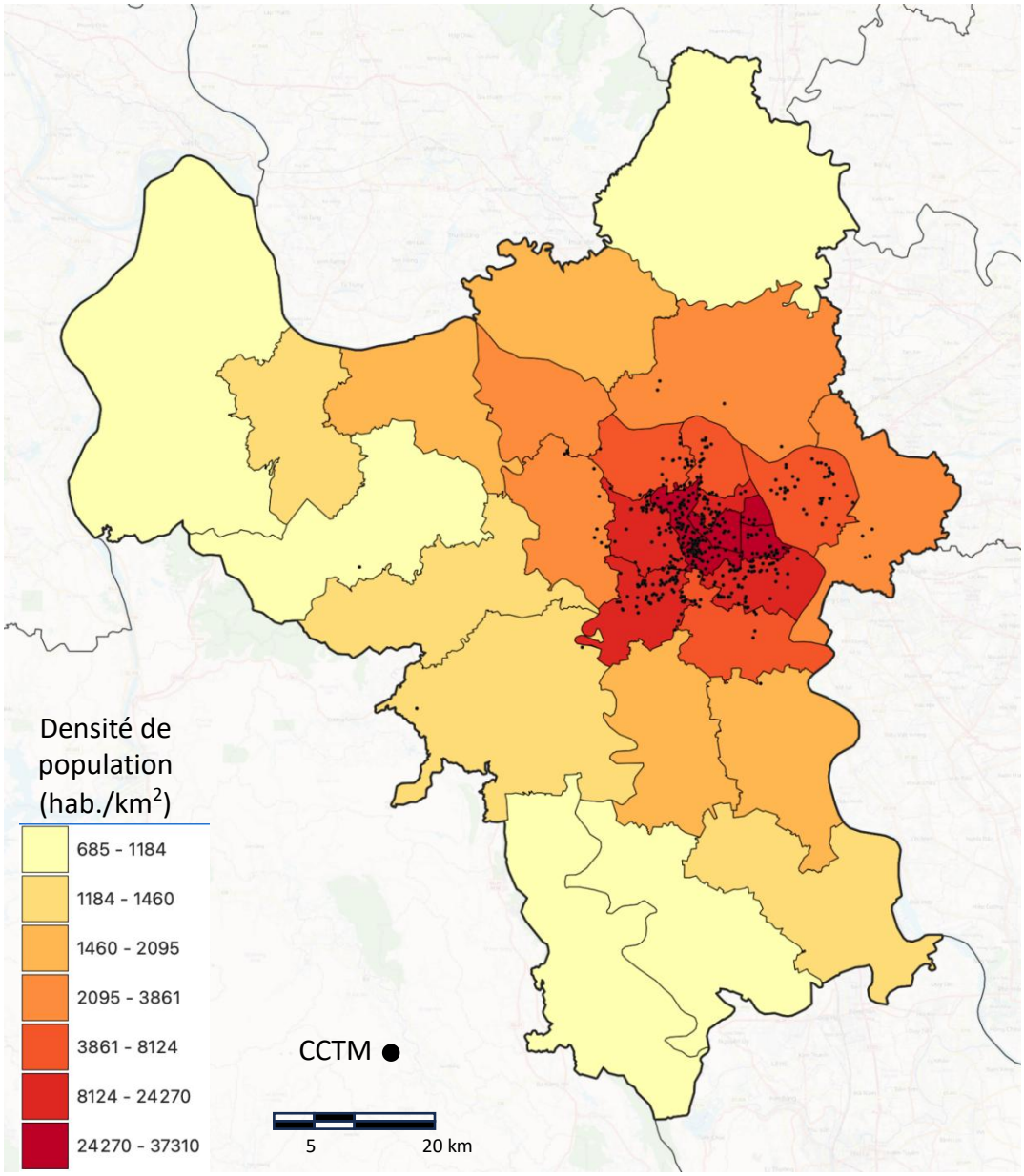

Figure 11. Carte densité démographique de Hanoï

Les périodes de fluctuation du marché immobilier au Vietnam

Chaque période de hausse ou de baisse du marché immobilier vietnamien est souvent liée à des événements macroéconomiques et à des politiques concernant l'immobilier. Les difficultés du marché ont des répercussions sur des dizaines de secteurs et d'activités connexes, tels que les matériaux, la construction, l'emploi, les banques, etc.

Avant 1993, la première Loi Foncière vietnamienne a été adopté en 1987 (la Constitution de l'époque ayant été promulguée en 1980, avant Doi Moi[17]). Elle stipulait que « les terres appartiennent à l'ensemble du peuple et sont gérées de manière unifiée par l'État », interdisant ainsi les activités d'achat, de vente et de transfert des droits d'occupation du sol. Les transactions foncières étaient donc exclusivement informelles et souterraines[18].

Première période de flambée immobilière (1993 - 1994) : Cette période s'est déroulée dans le contexte de l'adoption de la Loi foncière de 1993[19] (avec une nouvelle Constitution promulguée en 1992 après Doi Moi, affirmant que « l'État développe une économie de marché multi-sectorielle sous la gestion de l'État et orientée vers le socialisme[20]). Cette loi autorisait le transfert des droits d'utilisation des terres (art. 3, Loi foncière 1993). « Les ménages et individus auxquels l'État attribue des terres ont le droit de transformer, transférer, louer, léguer et hypothéquer leurs droits d'occupation du sol ». Cette politique foncière a stimulé une croissance économique exceptionnelle, avec un PIB atteignant 8,1% en 1993, 8,8% en 1994, et culminant à 9,5% en 1995.

Période de gel du marché immobilier (1995 - 1999) : Cette période de cinq ans de stagnation a suivi la première flambée immobilière et a été principalement causée par des politiques macroéconomiques. Les décrets n°18-CP (1995) et n°87-CP (1994), relatifs à la location des terres et à la lutte contre la spéculation, ont eu un impact majeur[21]. Ces décrets obligeaient les utilisateurs des terres à payer deux fois : pour les droits d'occupation du sol et pour leur location. Cela a entraîné des ventes massives de terres par des spéculateurs utilisant des leviers financiers pour rembourser les banques. Par ailleurs, la crise économique asiatique de 1997, déclenchée en Thaïlande, a considérablement réduit les flux d'investissements étrangers.

---

[17] *Constitution de 1980 de la République socialiste du Vietnam* (Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 1980).

[18] *Loi foncière de 1987*, République socialiste du Vietnam (Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 1987).

[19] *Loi foncière de 1993*, République socialiste du Vietnam (Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 1993).

[20] *Constitution de 1992 de la République socialiste du Vietnam* (Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 1992).

[21] *Décret n°18-CP du 13 février 1995 relatif à la gestion de l'utilisation des terres* ; *Décret n°87-CP du 17 août 1994 sur la perception de la taxe foncière*.

En 2000, l'adoption de la Loi sur les entreprises (2000) et de la Loi sur les investissements étrangers (2001), ainsi que les nouvelles politiques favorisant l'achat de biens immobiliers par les Vietnamiens résidant à l'étranger et les nouvelles grilles tarifaires foncières ont permis au marché immobilier de croître dès 2000, atteignant un pic au deuxième trimestre de 2001. La période entre 2001 et 2002 a témoigné d'une spéculation immobilière importante, principalement sur les maisons situées au bord des rues et des routes, et les terrains de projet, entraînant une surévaluation des prix de l'immobilier par rapport à sa valeur réelle et aux revenus des habitants.

Période de transition et de boom immobilier (2001 - 2003): En 2000, l'adoption de la Loi sur les entreprises et de la Loi sur les investissements étrangers en 2001, ainsi que les nouvelles politiques favorisant l'achat de biens immobiliers par les vietnamiens résidant à l'étranger et les nouvelles grilles tarifaires foncières ont permis au marché immobilier de croître dès 2000, atteignant un pic au deuxième trimestre de 2001. La période entre 2001 et 2002 a témoigné d'une spéculation immobilière importante, principalement sur les maisons situées au bord des rues et des routes, et les terrains de projet, entraînant une surévaluation des prix de l'immobilier par rapport à sa valeur réelle et aux revenus des habitants.

Période de refroidissement (2003-2006) : La promulgation de la Loi foncière de 2003[22] et du Décret n°181/2004/ND-CP (limitant fortement la division des terrains en parcelles à vendre) a provoqué une chute des transactions immobilières et réduit considérablement la spéculation. En conséquence, les transactions réussies ont diminué de 28 % en 2003, de 56 % en 2004, et de 78 % en 2005. En 2005, le ralentissement du marché immobilier a détourné les capitaux vers le marché financier, particulièrement vers la bourse, qui est devenue active à partir de 2005.

Deuxième période de flambée immobilière (2007-2010) : Après quatre ans de stagnation, l'adhésion du Vietnam à l'OMC en novembre 2006 a stimulé l'économie avec des flux d'investissements étrangers massifs. Parallèlement, les bénéfices générés par les investissements boursiers ont également été redirigés vers l'immobilier, ravivant le marché.

[22] Loi foncière de 2003, République socialiste du Vietnam (Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2003).

Cette période a vu une évolution des besoins en logements, notamment dans les grandes villes, avec un passage progressif des maisons individuelles aux appartements "haut de gamme" et aux villas. Cependant, la crise financière mondiale de 2008 a eu un impact majeur, plongeant le marché immobilier dans une phase de récession. Malgré cela, en 2009 et 2010, le marché a été revitalisé grâce aux plans de relance économique du gouvernement et au transfert de capitaux de la bourse vers l'immobilier, renforçant la perception du secteur comme un "refuge" en période de crise économique.

Période de récession sévère et de gel du marché (2011-2013) : La spéculation immobilière excessive a conduit à une augmentation continue des prix, créant un écart important avec les revenus des acheteurs potentiels. Parallèlement, la récession économique mondiale a contraint le gouvernement à adopter des politiques budgétaires et monétaires strictes, ce qui a plongé le marché immobilier dans une grave récession. De nombreuses entreprises et investisseurs ont fait faillite, et le marché est resté gelé à partir de 2011.

Ce n'est qu'en 2013, avec la stabilisation de l'économie globale et l'introduction de logements sociaux (logements à bas prix, principalement des appartements), soutenus par un plan de crédit préférentiel de 30 000 milliards de VND (1,154 milliard d'euros), que le marché a commencé à se redresser progressivement.

1.2.3. Le développement urbain plus orienté et planifié et la naissance des KDTM (nouvelles zones urbaines) à Hanoï

À partir des années 1990, le processus d'urbanisation s'est intensifié, notamment dans les principales villes économiques et politiques du pays. Ce phénomène a apporté des changements tant quantitatifs que qualitatifs dans la vie sociale en général et dans les villes en particulier. La croissance économique, la croissance démographique, le développement des sciences et des techniques... ont conduit les villes à se construire, à s'étendre et à s'élever constamment pour répondre aux nouveaux besoins de la société et poser les bases du développement des plans futurs. Parmi ces besoins, la construction et le développement du logement urbain sont devenus des activités fréquentes, urgentes et particulièrement préoccupantes pour la société.



Figure 12. Nouvelle zone urbaine Linh Dam

Dans ce contexte, les premiers projets de nouvelles zones urbaines (KDTM) ont vu le jour. À Hanoi et à Ho Chi Minh-Ville, des KDTM comme Linh Dam (Figure 12) Dinh Cong, Phu My Hung, Trung Hoa Nhan Chinh… sont régulièrement cités parmi les projets pionniers construits dans les deux plus grandes villes du pays, Hanoï et Ho Chi Minh ville.

Selon la Loi sur l'urbanisme du Vietnam, une nouvelle zone urbaine est définie comme « un secteur dans un espace urbain, faisant l'objet d'un investissement de construction intégrée et cohérente, englobant les infrastructures techniques, les infrastructures sociales et le logement ». Par ailleurs, l'article 31, alinéa 2 de la même loi rappelle que, lors de l'élaboration du plan d'une KDTM, il faut garantir l'harmonie avec le tissu urbain existant, assurer une connexion efficace avec les infrastructures déjà présentes, et veiller à la complétude et à la qualité des infrastructures d'accompagnement.

Les KDTM au Vietnam sont conçus comme des entités urbaines intégrées, regroupant une diversité de fonctions spatiales et typologiques afin de répondre aux exigences d'un urbanisme orienté vers la mixité fonctionnelle et la qualité de vie. Le noyau de ces zones est constitué d'espaces résidentiels, organisés autour de plusieurs types de logements : immeubles de grand hauteur (souvent entre 15 et 35 étages), maisons mitoyennes, villas et maisons de commerce de type

shophouse, combinant habitation et activité commerciale en rez-de-chaussée. En complément des espaces d'habitation, les KDTM intègrent une gamme d'équipements commerciaux et de services : centres commerciaux, supermarchés, restaurants, bureaux, etc. En plus, il y a des infrastructures publiques telles que des établissements scolaires, des cliniques, des parcs ou jardins publiques, des aires de jeux ou encore des équipements sportifs. Ces services sont destinés non seulement aux résidents du quartier, mais également à ceux des zones avoisinantes, renforçant ainsi le rôle de centralité locale. Ce modèle d'aménagement crée des environnements résidentiels diversifiés, répondant à une population urbaine de plus en plus hétérogène en terme d'âge, de profession et de mode de vie.

Dans le monde académique, parmi les chercheurs et praticiens ayant travaillé sur les KDTM au Vietnam, l'architecte Hoang Huu Phe souligne que les KDTM sont le résultat de la transition d'un modèle économique planifié vers une économie de marché, dans laquelle le secteur privé joue un rôle de plus en plus important dans le développement du logement et des infrastructures urbaines. Selon lui, les KDTM constituent un modèle de développement urbain basé sur les investissements des promoteurs immobiliers privés, souvent réalisés de manière intégrée en combinant infrastructures techniques, équipements sociaux et habitat. L'approche de Hoang Huu Phe met l'accent sur l'articulation entre la planification urbaine et la politique foncière, où les KDTM agissent comme des instruments de régulation spatiale et d'attractivité des investissements pour l'État.

Pour **Clément Musil**, les KDTM représentent à la fois un outil de gouvernance urbaine et un symbole de la modernisation. Il affirme que ces nouvelles zones ne sont pas seulement des productions matérielles, mais aussi des constructions politico-sociales, exprimant les relations entre l'État, les investisseurs privés et la classe moyenne émergente[23]. Musil insiste sur le fait que le développement des KDTM incarne un processus de « privatisation de l'espace urbain », dans lequel le rôle de l'État évolue progressivement d'un fournisseur à celui de coordinateur et de régulateur.

[23] Clément Musil, « New Urban Areas in Hanoi: An Instrument of Authoritarian Governmentality », Urban Studies, vol. 48, no. 6 (2011): 1285-1303.

Daniel Labbé, quant à lui, considère les KDTM comme des « espaces produits par les investisseurs privés sous l'égide de l'État » [24]. Elle analyse ces zones comme l'expression d'un processus de **marchandisation du foncier**, par lequel la terre - bien public par essence - est transformée en marchandise afin de capter les investissements et de restructurer l'espace urbain. Elle met également en lumière la dimension **excluante** de ces projets, qui ciblent principalement les classes moyennes et aisées, entraînant de ce fait des dynamiques de ségrégation socio-spatiale.

Du point de vue de **Tran Minh Tung**, qui adopte une approche centrée sur les transformations sociales et les modes d'habiter, les KDTM incarnent un **nouveau mode de vie urbain**. Ce mode de vie est fondé sur des valeurs de consommation, d'intimité et de sécurité, en rupture avec l'espace urbain traditionnel[25]. Il souligne des éléments tels que le caractère **fermé et sécurisé** de ces environnements résidentiels, la transformation des formes de cohabitation, et l'émergence de **nouvelles communautés** isolées des quartiers préexistants.

À partir de ces différentes perspectives, on peut résumer les KDTM comme un **modèle de production de l'espace urbain** qui émerge dans le contexte d'une transition vers l'économie de marché. Ce modèle est mis en œuvre par des investisseurs privés, avec l'autorisation et la régulation de l'État, dans le but de fournir des espaces résidentiels modernes, dotés d'infrastructures complètes, et destinés principalement à une population à revenu moyen ou élevé. Les KDTM apparaissent ainsi à la fois comme **des symboles de la modernité**, **des instruments de gouvernance urbaine**, mais également **des objets de tension sociale**, posant des enjeux importants en matière de justice spatiale et de cohésion urbaine.

Depuis lors, une série de projets KDTM ont été créés à un rythme impressionnant. Alors que le premier projet KDTM, Linh Đàm, a été approuvé en 1994 à Hanoi, à la fin de l'année 2016, Hanoi comptait au total plus de 252 projets KDTM approuvés[26]. Combien de ces projets existent aujourd'hui à l'échelle nationale et combien d'autres pourraient voir le jour dans l'avenir ?

---

[24] Daniel Labbé, « Land commodification and emerging suburbanism in Vietnam: The case of the Van Quan new urban area », Urban Studies, vol. 52, no. 12 (2015): 2211-2227.

[25] Tran Minh Tung, Chuyen bien khong gian song và loi song đô thi tai Ha Noi (Ha Noi: Nha xuat ban Xa hoi hoc, 2013).

[26] Danielle Labbé et Clément Musil. (2017). Les « nouvelles zones urbaines » de Hanoi (Vietnam): dynamiques spatiales et enjeux territoriaux. M@ppeMonde, No122.

Le développement des KDTM de luxe et les critères variés des promoteurs : quels sont les critères de détermination ?

Il est indéniable que l'aspect des villes vietnamiennes a considérablement changé après plus de 30 ans de Doi Moi, au cours desquels le processus de construction, qui a débuté au milieu des années 1990 et a explosé au début des années 2000, a joué un rôle central dans cette transformation. Si le modèle de logement sur des lots de petites parcelles de moins de 100m² a entraîné des changements dans la structure de l'espace et imprégné chaque coin et recoin de la ville, les KDTM ont marqué des étapes importantes dans l'architecture et le paysage urbains. Les projets KDTM n'ont pas seulement créé rapidement en nombre, mais aussi par la diversité de leurs échelles, allant de plus de 10 hectares à 2000 hectares.

Parmi ces KDTM, il est courant de voir le terme « Haut de gamme » associé aux noms des projets. Cela semble être le souhait de la plupart des parties impliquées dans la formation de ces projets KDTM. Ainsi, cette appellation, qu'elle soit réellement réalisée ou non, qu'elle perdure ou non, reste toujours présente et est perçue comme un objectif que les promoteurs et les clients souhaitent atteindre. Cependant, ce « Haut de gamme » n'a pas encore été clairement reconnu et évalué, ou en d'autres termes, il est très varié et flexible.

Contexte de la naissance des KDTM de luxe

Le commencement des quartiers prototypes et des investisseurs étrangers

Depuis l'émergence des premiers KDTM, les KDTM de luxe ont également commencé à voir le jour. Les premiers projets ont été fortement associés à la participation des investisseurs étrangers, comme les KDTM CIPUTRA à Hanoi ou Phu My Hung à Ho Chi Minh-Ville (Figure 13).



Figure 13. KDTM CIPUTRA à Hanoi et KDTM Phu My Hung à Ho Chi Minh-Ville

Au début, il semblait que ces KDT de luxe devaient être associés à des investisseurs étrangers en raison de leur expérience dans la construction et la gestion de grands projets, ainsi que dans leurs ressources financières abondantes. De plus, l'élément psychologique des clients, lié à la présence étrangère et à la qualité, était essentiel pour assurer le succès des projets.

L'évolution vers la demande d'un environnement de vie de qualité dans les villes

Lorsque les premiers projets de KDTM de luxe sont devenus opérationnels et ont attiré une clientèle principalement de la classe supérieure, les investisseurs locaux ont commencé à accumuler l'expérience et les ressources nécessaires pour participer à la construction de projets dans le segment haut de gamme. Aujourd'hui, de grands noms parmi les investisseurs immobiliers vietnamiens, tels que VinGroup, FLC, SunGroup, The Manor, Muong Thanh, Nam Cuong, ... sont devenus des marques familières pour les clients, tant nationaux qu'internationaux.

Avec un processus d'urbanisation accéléré et l'explosion du marché de la construction à la fin des années 1990 et dans les années 2010, une série de projets immobiliers haut de gamme ont été conçus, approuvés et construits pour répondre aux besoins de logements de haute qualité dans les grandes villes (Figure 14, Figure 15, Figure 16, Figure 17). Comparé aux grands groupes et entreprises immobilières traditionnelles de l'époque, comme les entreprises générales Song Da, Vinaconex, Hud, Handico..., de grands promoteurs comme VinGroup ont prouvé au marché la qualité des services de logement, de quartier ou d'espaces de vie de haute qualité avec des conceptions et des équipements aussi modernes que ceux des projets réalisés par des investisseurs étrangers.

Les KDTM haute de gamme construits depuis des années 2010



Figure 14. KDTM Royal City Source : Noidangsong.vn, « Tòa nhà R1 »



Figure 15. KDTM Vinhomes Riverside. Source : site promotionnel duanvinhomeshaiphong.vn, « Vị trí dự án Vinhomes Riverside Hải Phòng »



Figure 16. KDTM Ecopark. Source : Cổng thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam (Văn phòng Chính phủ), article « Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên », publié le 7 octobre 2024



Figure 17. KDTM Vinhomes Ocean Park. Source : site promotionnel de Vinhomes sur https://vinhomes.vn/vi/vinhomes-ocean-park

Avec les avantages locaux, les grands groupes et entreprises vietnamiennes d'investissement immobilier sont progressivement en train de se positionner et de dominer le marché dans la chaîne d'approvisionnement des espaces de vie et des logements de luxe.

Caractéristiques des KDTM de luxe

Bien que le terme "haut de gamme" associé aux projets immobiliers soit encore un sujet de débat, et qu'il n'ait pas encore été clairement normalisé dans le cadre juridique de l'urbanisme et du logement, certains points communs peuvent être identifiés dans les KDTM de luxe, tels que :

- **Emplacement sur des terrains "privilégiés"** : cela se manifeste par des connexions de transport pratiques, une proximité en termes de temps ou de distance avec des services essentiels pour la vie quotidienne, un environnement favorable à la santé et une sécurité optimale en termes de délinquance.

- **"Population" et faible densité de construction** par rapport à la densité générale des villes : faible densité de construction et une grande proportion d'espaces verts et de zones publiques ; faible densité de population.

- **Structure de l'espace architectural et paysager** : ces quartiers sont souvent des projets multifonctionnels (résidentiels, commerciaux, médicaux, éducatifs, culturels - récréatifs, bureaux, …). L'espace est protégé et isolé de l'extérieur par des murs ou des barrières (espaces verts, étangs, etc.). La forme de l'espace est entièrement nouvelle, construite sur une base ancienne, soulignant la modernité. Les appartements sont entièrement équipés avec des équipements "haut de gamme". La proportion d'espaces verts et d'espaces publics est élevée par rapport à la superficie du terrain construit.

- **Gestion structurée et rigoureuse** : la gestion tout au long du cycle de vie du projet, depuis la phase de planification, conception, construction jusqu'à la distribution et l'exploitation, est strictement contrôlée par le promoteur (Figure 18). De plus, la composition du Comité de gestion joue un rôle important et durable, sous la direction du promoteur.

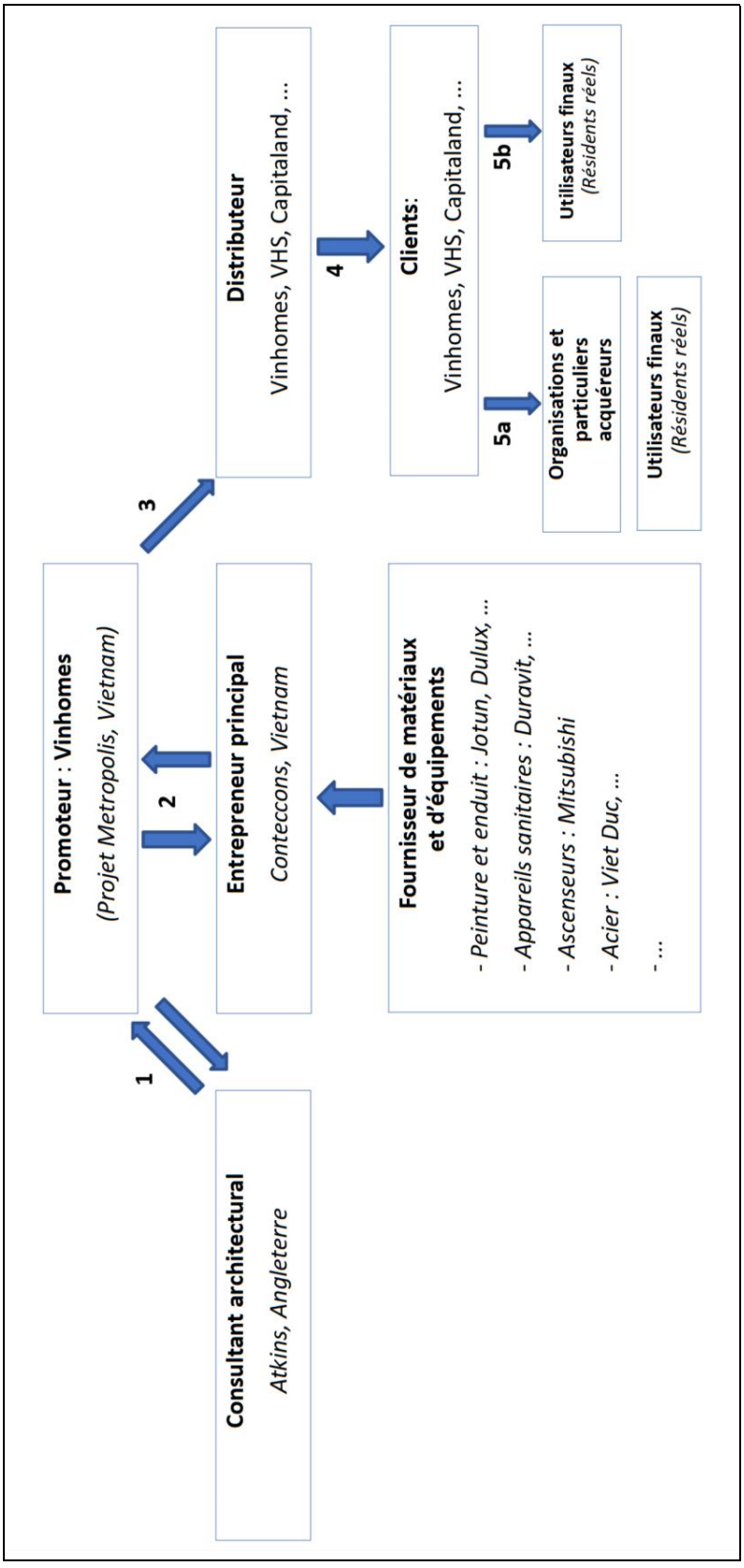

Figure 18. Schéma de la chaîne d'approvisionnement en logement dans le projet Vinhomes Metropolis. Conception : KT.VUONG

Les acteurs directs des KDTM de luxe

Le promoteur : il s'agit des entreprises ou des groupes investissant dans la construction, y compris les promoteurs locaux ou les joint-ventures avec des investisseurs étrangers, qui accumulent suffisamment de ressources financières et de compétences spécialisées dans le domaine de la construction. Les promoteurs des projets de KDT de luxe partagent souvent des points communs : ce sont des organisations capables de mobiliser de fortes ressources financières et de gérer des projets de construction de manière structurée et professionnelle. Dans le contexte actuel de l'investissement immobilier, on peut distinguer plusieurs niveaux et tailles de promoteurs :

Promoteur de taille moyenne et petite : ces promoteurs se concentrent généralement sur des projets immobiliers résidentiels, avec des projets de taille modeste en termes de capital et de superficie.

Promoteur de grande taille : ces promoteurs, en plus de se concentrer sur le développement immobilier résidentiel, investissent également dans des projets dans des secteurs connexes tels que les services de loisirs, de divertissement, commerciaux, touristiques, … Par conséquent, les résidents (clients) de leurs projets bénéficient non seulement de la qualité du service résidentiel, mais également d'avantages liés à d'autres services offerts par le promoteur.

Promoteur en joint-venture avec des étrangers : avec les promoteurs vietnamiens, la participation d'investisseurs étrangers dans des projets de KDT de luxe, sous forme de joint-venture, est également un acteur essentiel. Grâce à leur expérience et leur compétence en gestion de projets internationaux, ces promoteurs sont présents dès les premières phases des grands projets immobiliers de qualité.

Les entreprises, groupes de courtiers immobiliers : ce sont des organisations ou des entreprises de distribution qui jouent un rôle clé dans la vente en gros des propriétés créées continuellement pendant le développement urbain. Ces organisations assurent la connexion efficace entre les promoteurs et les clients.

Le comité de gestion et l'administration : le comité de gestion représente le promoteur pendant les phases de préparation et d'exécution du projet. Le comité d'administration est l'entité de gestion la plus haute une fois que le projet est entré dans la phase d'exploitation. En réalité, pour les KDTM de luxe, le rôle du promoteur reste dominant durant les trois phases du cycle de vie du projet.

Tandis que, pour d'autres types de projets KDTM, le rôle des résidents devient souvent le plus important pendant la phase d'exploitation et de gestion, via le comité d'administration. Cependant, il est essentiel de noter que, quel que soit le niveau de gestion, la gestion globale et la gestion plus haute revient toujours aux autorités locales.

Les résidents : dans les KDTM de luxe, les résidents sont généralement des individus, familles ou organisations ayant une grande capacité financière dans les villes où les projets sont implantés. Leur mode de vie se distingue également de celui des communautés extérieures, par une similarité dans le niveau de vie et le style de vie quotidien.

Le gouvernement : joue un rôle régulateur en veillant à ce que les projets respectent les plans et les réglementations approuvés. Pour les KDTM de luxe, le gouvernement prend également en charge la supervision, soutient et suit de manière plus cohérente, car l'échelle, la nature et le mode d'investissement de ces projets ont un impact important sur l'apparence, l'économie et le développement général de la ville.

1.2.4. La naissance des CCTM dans des KDTM

Depuis l'apparition du premier modèle de logement collectif et commercial (CCTM) dans la Nouvelle Zone Urbaine (KDTM) Linh Dam, un projet approuvé en 1994 et lancé en 1997, jusqu'en 2022, Hanoï a connu plus de 500 projets (selon les calculs de l'auteur), comprenant des CCTM partiellement ou entièrement habités, avec des transactions dynamiques sur le marché immobilier.

Selon la Loi sur le logement actuellement en vigueur au Vietnam (Loi n°27/2023/QH15), la notion de « chung cu » (CC) - logement collectif est défini comme « Logement comprenant au moins deux étages, constitué de plusieurs appartements, avec des circulations communes (escaliers, couloirs), des parties privatives, des parties communes, ainsi qu'un système d'infrastructures collectives utilisé en commun par les ménages, individus ou organisations. Cette définition inclut à la fois les immeubles construits exclusivement à des fins résidentielles, et ceux à usage mixte (résidentiel, commercial, services, etc.)

Toujours selon cette loi, « Le logement commerciale est un logement construit dans le but d'être vendu, loué ou loué-acheté selon les mécanismes du

marché. ». À la différence du logement commercial, une autre forme d'habitat, principalement construite également sous forme d'immeubles collectifs, est le logement social. Il s'agit d'un type de logement bénéficiant du soutien de l'État, destiné aux personnes éligibles aux politiques d'assitance au logement (voir Annexe 1).

Ainsi, selon les documents juridiques vietnamiens, le logement collectif et commercial est un type de logement construit dans une logique de marché pour être vendu, loué ou loué-acheté. Ce type d'immeuble peut être subdivisé en deux catégories. Premièrement, ce sont les immeubles construits uniquement à des fins d'habitation. Deuxièmement, ce sont les immeubles à usage mixte, combinant fonctions résidentielles et fonctions non résidentielles (commerces, services, bureaux, etc.). **Dans le cadre de cette thèse, c'est la deuxième catégorie, les logements collectifs et commerciaux à usage mixe, qui fait l'objet d'une analyse approfondie. Nous le désignons sous l'appellation CCTM**

Ces projets varient considérablement en termes de forme et d'échelle. Dans les premières phases, les immeubles devaient généralement mesurer entre 10 et 20 étages et étaient intégrés dans des KDTM avec une grande variété d'espaces fonctionnels répondant aux besoins de base des résidents et des zones environnantes. Au fil du temps, les complexes résidentiels indépendants de grande hauteur sont devenus de plus en plus courants, atteignant des hauteurs de 30 à 40 étages.

Le développement rapide des projets CCTM à Hanoï a été marqué par une participation forte du secteur privé, notamment après la reprise progressive du marché immobilier en 2013 (suite à la crise économique mondiale de 2008 et l'extension des limites administratives de la capitale en 2008).

Le développement des KDTM et des CCTM à travers les étapes

Depuis le début des **années 2000** (Figure 19), les CCTM au Vietnam, notamment à Hanoï, ont connu une transformation significative tant en termes de forme que de fonction. À leurs débuts, **ces CCTM s'inscrivaient principalement dans le cadre des KDTM, avec une taille et un nombre modestes**. Ils visaient à répondre aux besoins essentiels en logement et en services de base pour une classe moyenne émergente, tout en expérimentant de nouvelles formes d'aménagement urbain plus rationnelles et planifiées. Ces premiers ensembles intégraient des immeubles de hauteur modérée, des écoles, quelques commerces et des équipements publics dans une logique d'auto-

suffisance à petite échelle. Cependant, à partir du début des **années 2010** (Figure 21) la dynamique s'est profondément modifiée : les CCTM ont connu une **croissance exponentielle**, tant en nombre qu'en envergure, sous l'impulsion croissante du secteur privé et soutenu par des capitaux internationaux. Cette phase a vu émerger des projets plus ambitieux, avec une densité accrue, une offre de services élargie et une orientation plus marquée vers la rentabilité commerciale. Depuis le début des **années 2020** (Figure 23), on assiste à une nouvelle mutation : les CCTM tendent à se **détacher du modèle intégré aux KDTM** pour devenir des **complexes verticaux indépendants**, caractérisés par des tours de 30 à 40 étages, parfois plus. Ces mégastructures sont désormais pensées comme des **complexes multifonctionnels**, mélant logements haut de gamme, centres commerciaux, bureaux, équipements de loisirs et parfois même écoles ou cliniques privées. Ce glissement progressif vers des formes urbaines plus verticales et autonomes reflète une tendance à la privatisation croissante de l'espace urbain, à la segmentation socio-spatiale mais aussi à la recherche d'un mode de vie "moderne" dans un contexte de métropolisation rapide et de compétition foncière intense.

Au-delà de leur croissance en taille et en hauteur, une caractéristique notable des **CCTM** contemporains est leur **fonctionnalité multifonctionnelle**. Ces projets résidentiels ne se limitent plus à répondre aux besoins des seuls résidents internes, mais deviennent progressivement de **véritables micro-centres urbains**, intégrant des fonctions résidentielles, commerciales, culturelles et récréatives, accessibles à une population urbaine plus large.

Cette **ouverture fonctionnelle** favorise l'émergence de nouvelles formes de **cohésion sociale urbaine**, non plus fondées sur les liens de voisinage traditionnels, mais sur des **interactions sociales spontanées**, rendues possibles par la conception d'espaces communs hybrides. Des lieux comme les supermarchés, cafés, restaurants, librairies, centres sportifs, aires de jeux pour enfants, ou encore des jardins suspendus deviennent des **points de rencontre informels**, où des habitants de divers horizons sociaux et générationnels peuvent se croiser, échanger, voire tisser des relations durables. Selon Talen, la diversité fonctionnelle dans les projets urbains est l'un des facteurs clés permettant de créer des environnements favorables aux échanges sociaux spontanés[27].

[27] Talen, Emily. "Sense of Community and Neighborhood Form: An Assessment of the Social Doctrine of New Urbanism." *Urban Studies* 36, no. 8 (1999): 1361-1379

Par ailleurs, la **mixité des usages** dans les CCTM augmente aussi l'accessibilité de ces espaces aux non-résidents. De nombreux CCTM situés le long des axes de transport majeurs à Hanoï - tels que Le Van Luong, Nguyen Trai ou My Dinh - attirent une population extérieure importante grâce à leurs services commerciaux. Cela contribue à **estomper la frontière entre espace résidentiel privé et espace urbain public**, ouvrant la voie à une **hybridation sociale et culturelle** dans un contexte urbain souvent fragmenté. En ce sens, les CCTM deviennent des **lieux de convergence urbaine**, participant à la reconfiguration des relations sociales dans une ville en rapide transformation. L'urbaniste Edward Soja évoquait déjà cette idée de "thirdspace", où les fonctions urbaines multiples créent de nouveaux terrains d'interaction[28].

Cependant, il convient de nuancer cette analyse. La **cohésion sociale générée dans les CCTM** demeure souvent **superficielle**, car elle s'inscrit dans des logiques de consommation plutôt que de participation communautaire. L'accès aux espaces communs est souvent conditionné par des barrières économiques ou des critères de statut social, ce qui peut **limiter l'inclusivité réelle** de ces environnements. Comme le souligne Charmes, une urbanité véritablement inclusive nécessite des dispositifs qui permettent la **participation active des habitants** à la vie collective, au-delà des simples usages des infrastructures[29].

Pour que les CCTM puissent réellement contribuer à un tissu social urbain plus solide, il est donc essentiel de développer des **politiques urbaines intégrées**, incluant des **espaces communs à gouvernance partagée**, des **équipements culturels accessibles**, et des **programmes d'animation communautaire**. À cette condition, les CCTM ne seront pas seulement des produits immobiliers attractifs, mais de véritables **laboratoires d'une vie urbaine inclusive et durable**.

---

[28] Soja, Edward. *Thirdspace: Journeys to Los Angeles and Other Real-and-Imagined Places*. Oxford: Blackwell, 2000

[29] Charmes, Éric. *La ville émiettée: Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*. Paris: Presses Universitaires de France, 2011

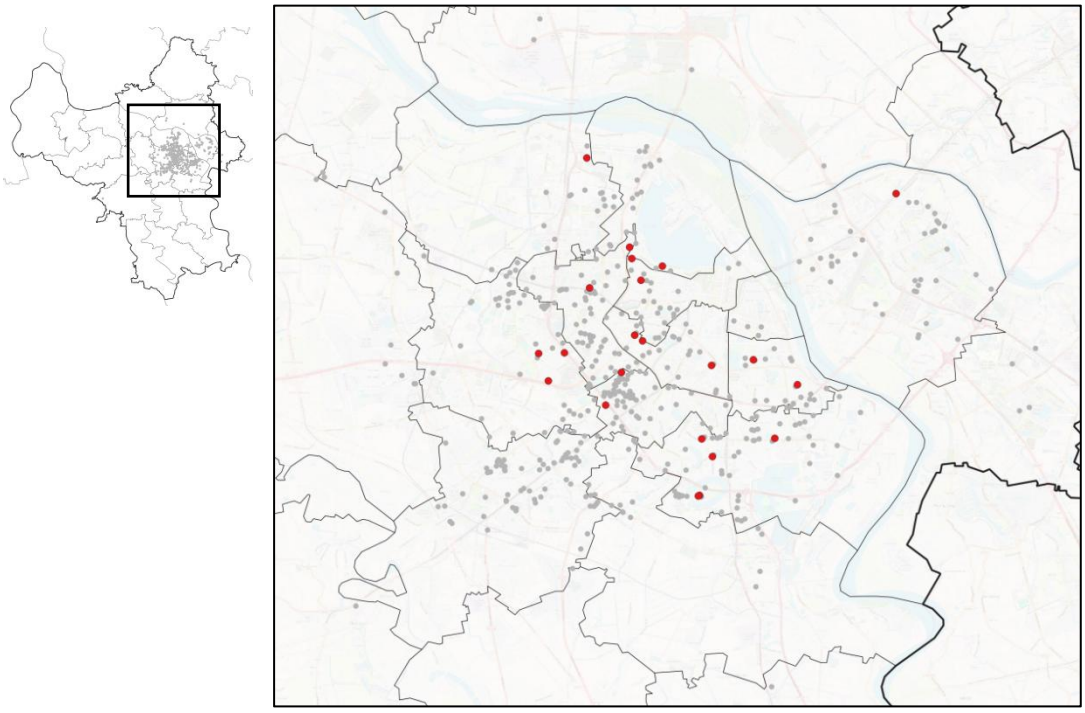

Figure 19. Les CCTM livrés avant 2006. Conception : KT.VUONG

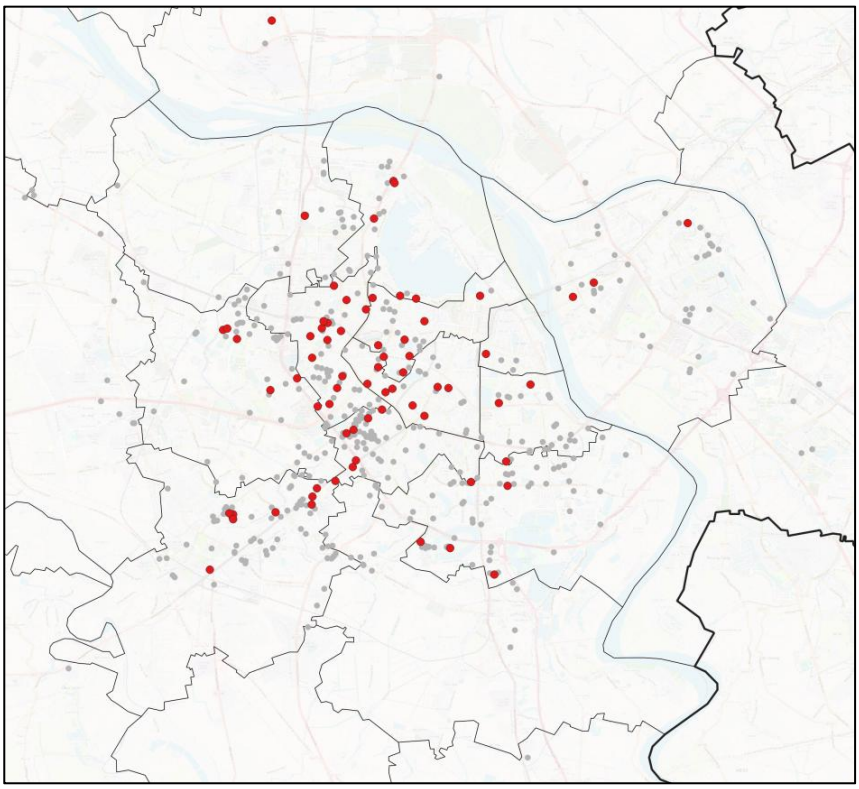

Figure 20. Les CCTM livrés entre 2006 - 2010. Conception : KT.VUONG

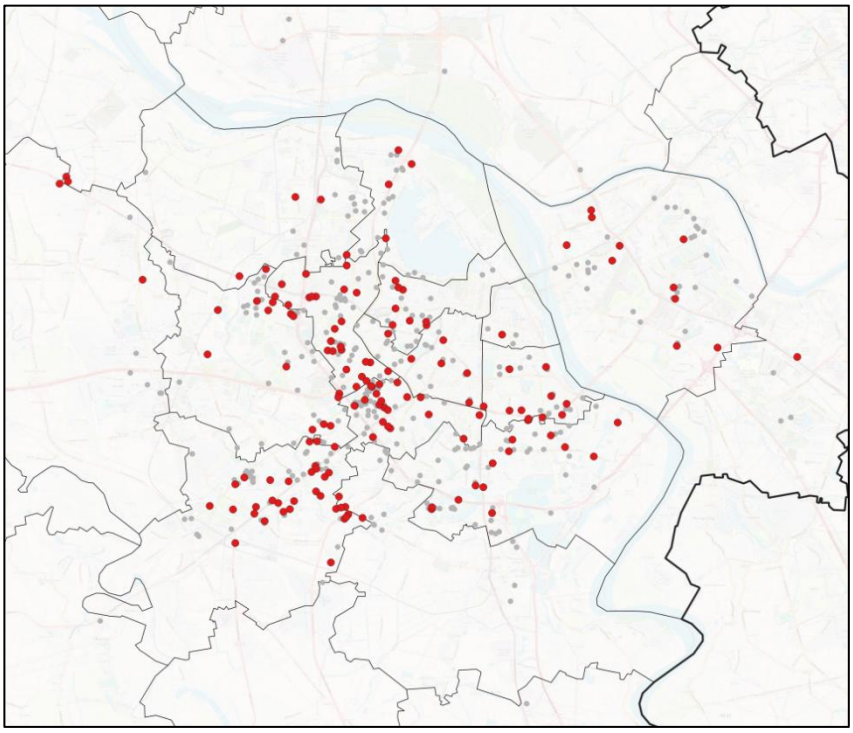

Figure 21. Les CCTM livrés entre 2010 - 2015. Conception : KT.VUONG

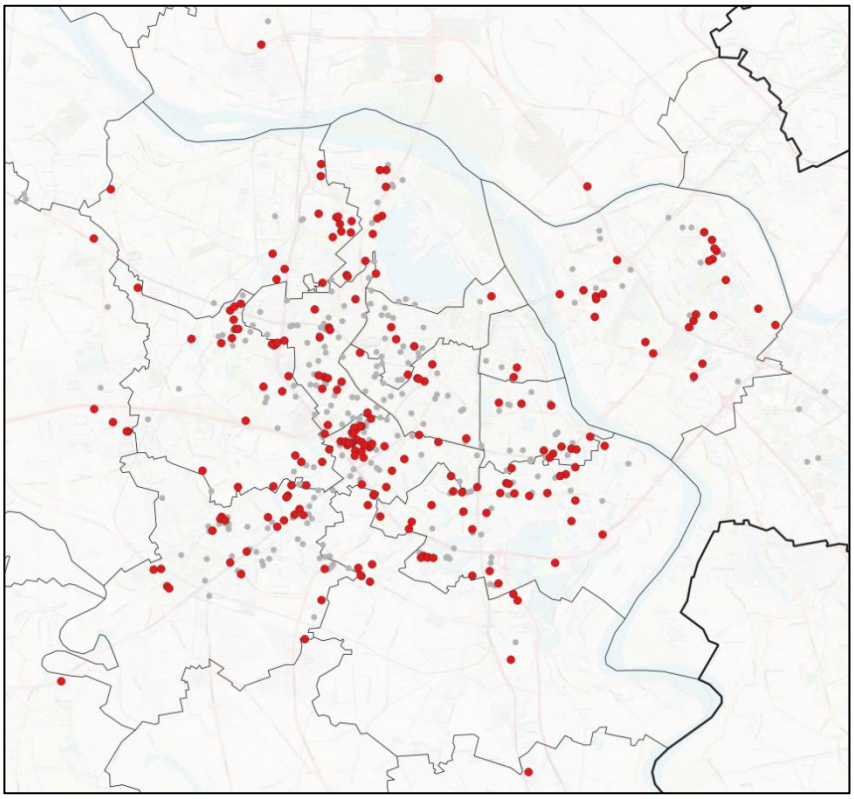

Figure 22. Les CCTM livrés entre 2016 - 2020. Conception : KT.VUONG

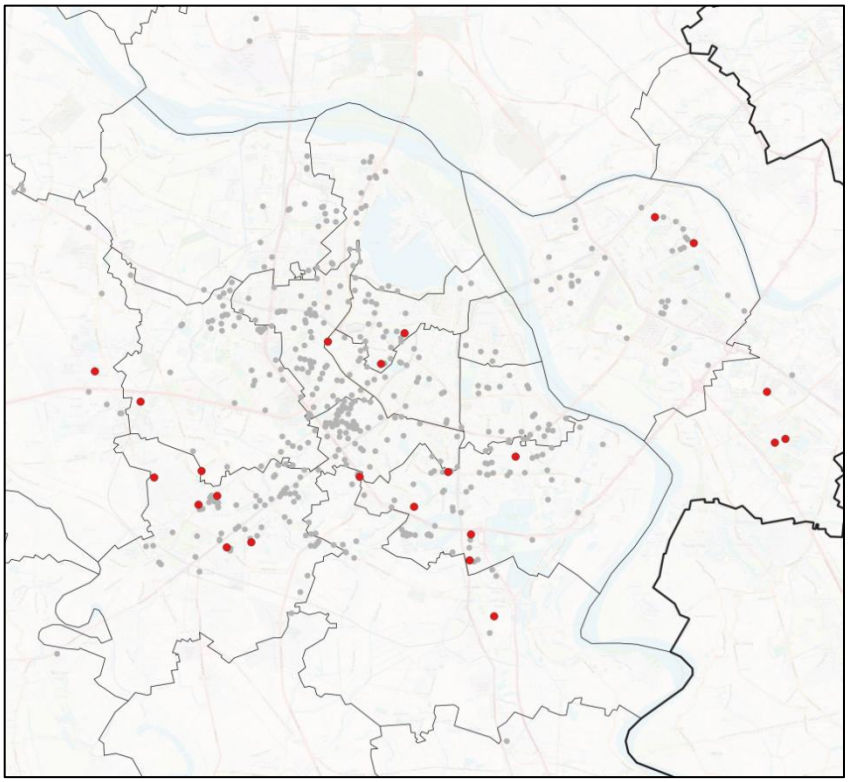

Figure 23. Les CCTM livrés après 2020. Conception : KT.VUONG

Le développement dynamique des KDTM et des CCTM a permis de fournir une grande quantité de logements, répondant aux besoins croissants liés à l'urbanisation et à la croissance rapide de la population. Cependant, cette explosion de projets a également engendré plusieurs défis pour la ville :

- **Consommation de terres et augmentation de la densité de construction :** Le développement des projets CCTM a conduit à une diminution des espaces verts, des zones aquatiques et des espaces ouverts, réduisant la qualité de l'environnement urbain et l'équilibre écologique.

- **Activités spéculatives dans l'immobilier :** Ces activités ont provoqué une hausse des prix de l'immobilier, rendant difficile l'accès à un logement stable et à long terme pour une grande partie de la population urbaine.
- **Surcharge des infrastructures :** Le système d'infrastructure n'a pas suivi la vitesse de développement, entraînant des difficultés dans la vie quotidienne des habitants et freinant la croissance économique urbaine. De plus, cette surcharge peut accroître les inégalités sociales lorsque le système ne répond pas aux besoins fondamentaux des habitants.

- **Fragmentation de l'espace et de la société :** Le développement rapide et l'expansion urbaine ont créé de nouveaux espaces sociaux différents de ceux des zones urbaines existantes, posant un défi pour maintenir la cohésion communautaire.

Les défis à relever : Dans ce contexte, Hanoï fait face à une grande question : comment maintenir la diversité et la cohésion sociale sans provoquer de fragmentation de l'espace et de la société au cours du processus de développement ? Trouver un équilibre entre le développement urbain, la préservation de l'environnement et la construction d'une communauté unie est une tâche difficile, nécessitant la coordination entre les autorités, le secteur privé et les citoyens pour aboutir à une capitale plus durable et harmonieuse.

Le développement des projets des logements résidentiels et commerciaux (CCTM) contribue de manière significative à la fourniture d'un grand nombre de logements urbains à des prix plus abordables que les maisons individuelles, tout en jouant un rôle crucial dans la définition de l'architecture et du paysage urbain. Avec des investissements importants et une densité de population élevée dans chaque immeuble, les projets CCTM influencent de nombreux secteurs tels que le commerce, la culture, l'éducation, la santé, la technologie, les transports et bien d'autres. Pour coordonner efficacement ces domaines variés, le développement des projets CCTM doit identifier les points communs essentiels pour promouvoir la connectivité et une nouvelle dynamique. Cette étude est menée en observant les projets CCTM sous différents angles et en identifiant les points communs entre les domaines liés au développement des immeubles résidentiels urbains.

Concernant la société, la culture et le mode de vie urbain : Un immeuble résidentiel ou un complexe résidentiel (composé de deux ou plusieurs immeubles) avec une grande population peut être équivalent à un quartier ou même à un quart de ville. Les activités qui se déroulent dans ce type d'immeuble affectent directement la sécurité et les interactions sociales au sein de la communauté des résidents et de la communauté environnante. Contrairement aux maisons individuelles dans les zones urbaines, où l'espace privé et public est clairement séparé, les CCTM à Hanoï et au Vietnam intègrent la communauté interne et externe. Cela se manifeste par des espaces commerciaux et des zones ouvertes permettant aux résidents comme aux personnes extérieures d'utiliser les services et de se détendre. Le gestionnaire de l'immeuble maintient ces espaces

communs afin d'assurer la sécurité et la propreté, facilitant l'utilisation collective des résidents.

De plus, les CCTM disposent également d'espaces spécialement conçus pour les activités quotidiennes des résidents, contribuant à améliorer la qualité de vie personnelle et à favoriser la cohésion communautaire. Cela améliore non seulement l'expérience de vie, mais constitue également la base pour construire des relations sociales dans un environnement urbain complexe et diversifié.

Ainsi, les projets d'immeubles résidentiels ne répondent pas seulement aux besoins de logement, mais définissent également des valeurs culturelles et sociales, et améliorent le mode de vie urbain moderne. Le développement de ces projets doit être soigneusement envisagé pour assurer l'équilibre entre les besoins individuels et communautaires, ainsi qu'une harmonie avec l'environnement urbain.

Dans les espaces urbains, la sécurité et l'hygiène sont souvent les deux premiers critères essentiels pour que les gens se sentent à l'aise et participent à des activités sociales[30]. Si les espaces communautaires des résidents dans ces immeubles de grande hauteur sont ouverts aux personnes extérieures et garantissent ces deux critères fondamentaux, la plupart des résidents accepteront que leurs voisins des quartiers environnants utilisent ces espaces. L'ouverture de ces espaces communautaires renforce la cohésion dans le complexe résidentiel et stimule les connexions entre les résidents à l'intérieur et à l'extérieur des nouveaux immeubles. Elle favorise également la connexion entre les nouvelles communautés et les communautés existantes dans l'espace urbain. De plus, des éléments liés à la culture, au mode de vie, à l'identité, à l'âge, au sexe, à l'éducation, aux qualifications, etc., contribuent à élever le niveau des interactions sociales à un nouveau sommet.

[30] Lai Man Lui, Youngchul Kim. Use and perception of podium gardens in residential neighborhoods in Hong Kong. MDPI, Sustainability (2017)

1.3. ORIENTATION DE LA PLANIFICATION GÉNÉRALE ET PRIORITÉS DE DÉVELOPPEMENT DES LOGEMENTS COLLECTIFS À HANOÏ

1.3.1. Impact des lois sur le foncier, le logement et l'immobilier sur le développement des logements collectifs

Le développement du logement collectif à Hanoï ne reflète pas seulement l'urbanisation rapide ou les mutations sociales, mais il est aussi profondément influencé par les politiques publiques et les textes juridiques de l'État à travers différentes périodes historiques. Une analyse approfondie des cadres juridiques montre que les changements dans l'approche législative ont largement façonné les différents modèles d'habitat - des logements collectivisés d'époque socialiste aux immeubles modernes d'aujourd'hui.

1954 - 1986 : Une gestion centralisée - Le modèle de logement subventionné

Durant cette période, l'État exerce un contrôle absolu sur la propriété foncière et la distribution du logement. Des textes comme la Constitution de 1959[31], le décret 200-CP de 1970 [32] ou encore la décision 76 de 1977 [33] affirment le rôle exclusif de l'État en matière de gestion et d'allocation des logements. Le sol appartient au « peuple » et est géré par l'État, ce qui exclut toute propriété privée.

Cette législation a conduit à la construction massive des Khu Tap The (zones d'habitat collectif), souvent sous forme d'immeubles bas, de mauvaise qualité, avec des infrastructures insuffisantes. Ce modèle, bien qu'ayant partiellement résolu la crise du logement d'après-guerre, s'est révélé limité et

---

[31] *Constitution de 1959 de la République démocratique du Vietnam* (Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 1959).

[32] *Décret n°200-CP du 31 décembre 1970 relatif à la gestion du logement urbain*, République démocratique du Vietnam.

[33] *Décision n°76-CP du 26 mars 1977 relative à la distribution et la gestion des logements*, République socialiste du Vietnam.

inadapté à long terme, notamment en raison du manque d'entretien et de l'absence d'incitation individuelle à l'amélioration de l'habitat.

1986 - 2000 : Doi Moi et l'émergence d'un marché du logement

Avec les réformes économiques de Doi Moi (Renouveau), le Vietnam entre dans une économie de marché socialiste. La loi foncière de 1993[19] , combinée aux décrets 60/CP et 61/CP de 1994[34], permet la vente des logements d'État et encourage le secteur privé. La Constitution de 1992 [20] reconnaît enfin la propriété privée.

Cependant, l'absence de planification urbaine rigoureuse entraîne un développement désordonné, particulièrement la prolifération de maisons individuelles étroites (maisons en tube), causant une pression considérable sur les infrastructures urbaines. Cette période montre que la libéralisation du marché nécessite un encadrement juridique adapté pour éviter les dérives.

2000 - 2010 : L'émergence des ensembles résidentiels commerciaux à Hanoï - entre libéralisation foncière, réforme législative et montée en puissance des entreprises publiques

Un contexte de transition : libéralisation et urbanisation accélérée

Au tournant du XXIe siècle, le Vietnam entre dans une nouvelle phase de transformation socio-économique, marquée par l'accélération de l'urbanisation, la transition vers une économie de marché à orientation socialiste, et la mise en œuvre de réformes structurelles profondes. À Hanoï, cette dynamique se traduit par une forte demande en logements urbains, portée à la fois par la croissance démographique, l'exode rural et l'essor de la classe moyenne émergente. C'est dans ce contexte que la période 2000-2010 voit l'essor rapide des CCTM, un phénomène alors nouveau à Hanoï.

Cadre juridique facilitateur : loi sur le foncier (2003) et loi sur le logement (2005)

Deux textes juridiques fondamentaux vont jouer un rôle déclencheur dans le développement des logements commerciaux en hauteur :

- **La Loi foncière de 2003** [22] permet une plus grande mobilisation du sol urbain par des entités économiques, tout en clarifiant les procédures d'attribution de terrains pour les projets d'habitation.

[34] Décret n°60-CP du 5 juillet 1994 relatif à la vente des logements d'État aux occupants ; Décret n°61-CP du 5 juillet 1994 sur la gestion et la distribution des logements.

- **La Loi sur le logement de 2005**[35] introduit pour la première fois la reconnaissance formelle des formes de propriété privée, y compris pour les appartements en copropriété, ouvrant ainsi la voie à la vente libre d'unités résidentielles.

Ces évolutions ont permis aux promoteurs d'acquérir des terrains publics (souvent via la compensation des habitants expropriés) pour y développer des complexes immobiliers en copropriété, qui jusqu'alors n'étaient qu'embryonnaires.

L'émergence des conglomérats publics comme promoteurs immobiliers majeurs

Les grandes entreprises publiques de construction, à l'origine principalement actives dans les infrastructures, deviennent alors des acteurs clés du développement immobilier à Hanoï. Plusieurs d'entre elles sont réorganisées, modernisées et partiellement privatisées afin de répondre aux nouveaux besoins du marché :

- HUD (Housing and Urban Development Corporation) : l'un des premiers groupes à lancer des projets d'habitat collectif à grande échelle, avec des zones urbaines nouvelles comme Linh Dam, Dinh Cong, Viet Hung.
- Vinaconex : connu notamment pour le développement du quartier Trung Hòa - Nhân Chính, l'un des premiers ensembles résidentiels modernes intégrant appartements, commerces, écoles, services.
- Song Da : développe des complexes comme My Dinh I et II, dans la dynamique de développement de l'Ouest de Hanoï.
- Handico, Viglacera, Licogi et d'autres entreprises publiques contribuent également à multiplier l'offre de logements collectifs.

Ces groupes bénéficient de l'accès au foncier, aux financements étatiques ou à taux préférentiels, et à un capital humain qualifié, ce qui leur permet d'imposer leur marque dans le paysage urbain.

Mutation urbaine : naissance des KDTM

Les projets menés par ces conglomérats participent à une profonde transformation de l'espace urbain de Hanoï avec l'apparition de KDTM), structurés autour des immeubles collectifs, avec des infrastructures modernisées : routes larges, jardins publics, écoles, hôpitaux et centres commerciaux intégrés.

[35] *Loi sur le logement de 2005,* République socialiste du Vietnam (Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2005).

Des exemples notables :

- Khu do thi Trung Hoa - Nhan Chinh (Vinaconex) : un projet-phare du début des années 2000, combinant logements modernes et bureaux.
- Khu do thi Linh Dam (HUD) : exemple de densification maîtrisée avec plusieurs tours et infrastructures.
- Khu đô thi My Dinh I & II (Song Da) : amorce du développement de l'axe Ouest de Hanoï en prévision du déplacement des institutions nationales vers Me Tri - My Dinh.

Limites et enjeux sociaux

Cependant, cette décennie est aussi marquée par plusieurs défis :

- **La qualité de construction** n'était pas toujours au rendez-vous, certains projets souffrant de malfaçons ou d'infrastructures sous-dimensionnées.
- **L'accès au logement** restait inégal, avec des prix souvent inaccessibles pour les ménages à faibles revenus.
- **La spéculation foncière** et l'accumulation de biens immobiliers par une minorité a alimenté l'écart social dans l'accès au logement.

La période 2000-2010 constitue un tournant décisif pour le développement du logement collectif à Hanoï. L'évolution du cadre juridique, conjuguée à la montée en puissance des groupes publics reconvertis en promoteurs immobiliers, a permis la naissance d'une nouvelle forme urbaine (KDTM) qui ont profondément modifié la physionomie de la capitale vietnamienne. Ces transformations posent néanmoins la question de la durabilité sociale, de la gouvernance et de la qualité de vie dans un environnement urbain en mutation rapide.

2010 - Aujourd'hui : Régulation et développement durable. Vers une régulation accrue et une gouvernance urbaine participative

Depuis 2010, Hanoï entre dans une phase de réorganisation urbaine marquée par une volonté croissante des autorités de planifier de manière plus rationnelle le développement immobilier, tout en répondant aux exigences d'une population urbaine de plus en plus diversifiée. Cette période est caractérisée par une interaction plus complexe entre les acteurs publics, les promoteurs privés, les

résidents, et les dispositifs juridiques visant à structurer la gouvernance des logements collectifs.

Cadre juridique renforcé pour une urbanisation durable

Avec la loi sur le logement de 2014[36] et les décrets d'application associés, l'État vietnamien tente de corriger les déséquilibres issus du boom immobilier des années 2000. Des mesures réglementaires telles que la planification urbaine intégrée (décision 1259/QĐ-TTg sur le plan d'aménagement de Hanoï jusqu'en 2030[37]) visent à limiter la densification excessive dans le centre-ville et à promouvoir le développement des zones périphériques comme Gia Lam, Dong Anh ou Hoa Lac.

Les nouvelles régulations imposent des exigences plus strictes sur les espaces verts, les infrastructures publiques (écoles, hôpitaux), et l'accessibilité urbaine. Ces mesures cherchent à mieux articuler la construction de logements avec les besoins sociaux, environnementaux et de mobilité.

Gouvernance des immeubles : vers une participation citoyenne

Une innovation majeure de cette période réside dans la reconnaissance légale du rôle des résidents dans la gestion des immeubles collectifs. Les articles de la loi de 2014 prévoient la mise en place de conseils de copropriétaires et de mécanismes démocratiques de décision sur l'usage des parties communes, la gestion des services et l'utilisation du fonds d'entretien (2% du coût total de l'immeuble, exigé des promoteurs).

Cependant, des tensions persistent. Dans plusieurs cas, les promoteurs refusent de transférer le fonds d'entretien ou retiennent illégalement le contrôle de certaines infrastructures (parkings, centres commerciaux). Ces litiges ont donné lieu à de nombreux conflits juridiques, exposant les limites de l'application réelle de la loi et le manque de capacités institutionnelles à faire respecter les droits des habitants.

---

[36] *Loi sur le logement de 2014*, République socialiste du Vietnam (Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2014).

[37] *Décision n°1259/QĐ-TTg du Premier ministre du 26 juillet 2011 portant approbation du Plan directeur de construction de la capitale Hanoï à l'horizon 2030 et vision 2050,* République socialiste du Vietnam.

Technologie, plateformes numériques et transformation de la participation

Le développement rapide des technologies numériques a également transformé les pratiques de gouvernance locale dans les résidences. De nombreuses copropriétés à Hanoï utilisent désormais des applications de gestion (telles que Vihomes App, Ecoba, etc.) pour permettre aux résidents de signaler des problèmes, suivre les dépenses de la copropriété, voter à distance ou même organiser des activités communautaires.

Ces outils numériques, en théorie, favorisent une participation plus transparente et inclusive. Néanmoins, ils posent aussi des défis en termes d'inégalités numériques, surtout chez les populations âgées ou à faibles revenus, qui ont parfois du mal à utiliser ces plateformes.

Vers une approche sociotechnique du logement collectif

La période actuelle exige donc une approche sociotechnique : combiner réglementation juridique, technologie et mobilisation citoyenne pour gérer les transformations du logement collectif. Il ne s'agit plus seulement de construire des immeubles, mais de créer des communautés urbaines durables, où les résidents sont non seulement consommateurs de services, mais aussi acteurs de leur cadre de vie.

Les autorités locales, en coopération avec les universités, les ONG et le secteur privé, développent ainsi des expérimentations dans des quartiers pilotes (comme Ecopark ou Smart City Tay Mo) intégrant les principes de la ville intelligente : durabilité, interconnexion, gouvernance partagée.

Depuis 2010, le développement des logements collectifs à Hanoï reflète un tournant important vers la professionnalisation de la gestion urbaine, la responsabilisation des résidents et l'intégration de la technologie dans le quotidien urbain. Toutefois, les écarts entre la loi et la réalité, les tensions sociales, ainsi que les défis liés à l'inclusion numérique et à l'équité urbaine, soulignent la nécessité de continuer à adapter les cadres juridiques et institutionnels aux évolutions complexes de la ville.

1.3.2. Processus d'extension et schémas directeurs de Hanoï depuis 2008

L'extension de 2008 - une transformation territoriale sans précédent

Le 1er août 2008, l'Assemblée nationale du Vietnam approuve la résolution sur l'élargissement des limites administratives de Hanoï. La capitale fusionne avec la province voisine de Ha Tay, le district de Me Linh (province de Vinh Phuc) et une partie du district de Luong Son (province de Hoa Binh). Cette réforme multiplie par près de quatre la superficie de Hanoï, qui passe de 921 km² à plus de 3 300 km², tout en doublant sa population.

Cette extension avait pour but de répondre à l'urbanisation rapide, de décongestionner le centre-ville et d'assurer un développement urbain plus harmonieux et planifié à l'échelle régionale.

Une nouvelle opportunité pour le développement des projets immobiliers commerciaux

L'élargissement du territoire a permis de libérer une grande quantité de foncier en périphérie, souvent moins cher et plus facilement mobilisable que dans l'ancienne zone urbaine. Cela a entraîné une prolifération rapide des projets de logements collectifs commerciaux dans les districts périphériques comme Ha Dong, Hoai Duc, Nam Tu Liem, Bac Tu Liem, Thanh Tri, etc.

Des projets emblématiques post-2008 :

Khu do thi Park City Ha Noi (Ha Dong) - développé après l'incorporation de Hà Tây, sur des terrains auparavant agricoles.

Vinhomes Smart City (Nam Tu Liem) - projet phare de Vingroup dans la nouvelle zone urbaine de l'Ouest.

Splendora (Hoai Duc) - un partenariat entre Vinaconex et POSCO E&C sur un vaste terrain de l'ancienne province de Hà Tây.

Ces projets ont profité de politiques incitatives locales et de la modernisation des infrastructures de transport (élargissement des routes, ouverture de lignes de métro comme la ligne 2A Cat Linh - Ha Dong).

Un moteur pour la spéculation foncière et les inégalités spatiales

Cependant, cette expansion territoriale a également stimulé la spéculation foncière. Des terres agricoles ou rurales ont été converties rapidement en terrains

constructibles, ce qui a multiplié les opportunités pour les investisseurs immobiliers, souvent au détriment des populations locales.

Certains projets ont été lancés sans planification rigoureuse ni coordination avec les besoins réels en services publics, provoquant :

- Une surabondance d'appartements dans certaines zones.
- Des projets fantômes ou inachevés.
- Une insuffisance d'infrastructures sociales (écoles, hôpitaux, transports en commun).

Vers une urbanisation polycentrique et une nouvelle hiérarchie territoriale

L'extension a permis à Hanoï de se doter d'un modèle de développement polycentrique, avec des pôles secondaires comme My Dinh, Ha Dong ou Cau Giay qui concentrent à la fois habitat, commerce et bureaux. Cela contribue à réduire la pression sur le centre historique tout en favorisant une reconfiguration des mobilités et des usages de l'espace urbain.

Impacts à long terme sur la gouvernance urbaine

Cette expansion rapide pose également des défis en matière de gouvernance territoriale :

- Coordination entre anciens et nouveaux territoires.
- Harmonisation des politiques foncières.
- Gestion des conflits d'intérêts entre acteurs publics et privés.

Le rôle des autorités locales, des entreprises publiques de construction et des grands promoteurs privés est devenu déterminant dans l'orientation du développement urbain.

Le Schéma directeur d'aménagement de Hanoï à l'horizon 2030, avec vision jusqu'en 2050, approuvé par **la décision n°1259/QĐ-TTg du 26 juillet 2011** [38], établit des orientations stratégiques pour le développement urbain de la capitale vietnamienne. Ce plan vise à structurer l'expansion de la ville en intégrant des zones résidentielles, commerciales et industrielles, tout en préservant les espaces verts et le patrimoine culturel.

---

[38] *Décision n°1259/QĐ-TTg du Premier ministre du 26 juillet 2011 portant approbation du Schéma directeur d'aménagement de la capitale Hanoï à l'horizon 2030 et vision 2050,* République socialiste du Vietnam.

Structuration polycentrique et développement des logements collectifs

Le schéma directeur adopte une structure urbaine en "grappes urbaines", comprenant un centre urbain principal, cinq villes satellites (Hoa Lac, Son Tay, Xuan Mai, Phu Xuyen et Soc Son) et plusieurs zones périurbaines, interconnectées par des axes radiaux et des ceintures de transport. Cette configuration vise à décongestionner le centre-ville en favorisant la densification verticale dans les zones périphériques, notamment à l'ouest et au nord de Hanoï, tout en préservant les espaces verts et les terres agricoles.

Réhabilitation des immeubles anciens et développement de logements sociaux

Le plan met l'accent sur la rénovation des anciens immeubles collectifs, en particulier dans les quartiers centraux, pour améliorer la qualité de vie des habitants et optimiser l'utilisation du foncier. Par ailleurs, il prévoit la construction de logements sociaux pour répondre aux besoins des populations à revenus modestes, avec des projets pilotes dans les districts de Thanh Tri, Dong Anh et Gia Lam.

Intégration des infrastructures vertes et intelligentes

Dans le cadre de la transition vers une ville durable, le plan encourage l'intégration de technologies intelligentes dans les nouveaux projets résidentiels, telles que la gestion énergétique optimisée, les systèmes de tri des déchets et les espaces verts partagés. L'objectif est de créer des quartiers écologiques offrant un cadre de vie sain et connecté.

Synergie avec les infrastructures de transport en commun

Le développement des logements collectifs est étroitement lié à l'expansion du réseau de transports en commun, notamment les lignes de métro et de bus rapides. Les nouveaux projets résidentiels sont planifiés à proximité des stations de transport pour favoriser la mobilité durable et réduire la dépendance à la voiture individuelle.

Objectifs quantitatifs et projections

D'ici 2030, Hanoï prévoit d'atteindre une population de 10,5 millions d'habitants permanents, avec une extension des zones urbaines à environ 90 000 hectares. Le plan vise à construire environ 6,8 millions de mètres carrés de logements collectifs par an pour répondre à la demande croissante.

Le Schéma directeur d'aménagement de Hanoï jusqu'en 2050 établit une feuille de route ambitieuse pour le développement du logement collectif, en combinant densification intelligente, inclusion sociale et durabilité environnementale. La réussite de ce plan dépendra de la coordination efficace entre les autorités locales, les promoteurs immobiliers et les citoyens, ainsi que de l'adaptation continue aux défis urbains émergents.

En conclusion, l'élargissement administratif de Hanoï en 2008 a été un facteur catalyseur de la multiplication des projets de logements collectifs commerciaux, en facilitant l'accès au foncier et en encourageant un développement périphérique intensif. Toutefois, cette dynamique rapide a aussi mis en lumière les limites de la planification urbaine et les risques d'inégalités territoriales. Pour qu'une croissance urbaine soit durable, elle doit être accompagnée d'une gouvernance inclusive, d'une planification intégrée et d'un souci constant de la qualité de vie des habitants.

1.3.3. Orientation de la planification générale de Hanoï à l'horizon 2045, en vision jusqu'à 2065, et le développement du logement collectif et commercial

Dans le cadre du Schéma directeur d'aménagement de la capitale Hanoï à l'horizon 2045 et avec une vision à long terme jusqu'en 2065, la ville se donne pour objectif de devenir une métropole verte, intelligente, durable et hautement compétitive sur la scène régionale et internationale. Cette ambition se traduit par une réorganisation stratégique de l'espace urbain, notamment à travers le développement de zones d'habitat collectif à forte densité, en particulier les CCTM.

La densification maîtrisée et l'urbanisation verticale

L'une des priorités du plan est de limiter l'expansion urbaine incontrôlée au profit d'une densification des zones existantes, notamment dans les noyaux urbains consolidés et les nouveaux pôles de croissance (comme Hoai Duc, Gia Lam, Dong Anh). Cela favorise naturellement le développement de logements collectifs et commerciaux, qui permettent une utilisation plus efficiente du sol tout en répondant à la demande croissante en logements due à l'exode rural et à l'urbanisation rapide. Ces projets sont souvent intégrés dans des complexes

multifonctionnels, combinant habitat, services, espaces verts et infrastructures de transport.

La répartition équilibrée des zones résidentielles

La planification met l'accent sur une répartition plus équilibrée des logements entre les différentes zones géographiques de la capitale, évitant ainsi la concentration excessive dans les districts centraux. Cette orientation encourage le développement de grands projets immobiliers commerciaux dans les périphéries urbaines récemment intégrées à la capitale (suite à l'élargissement administratif de 2008), comme Me Linh, Thanh Tri ou Quoc Oai. Ces zones deviennent ainsi de nouveaux terrains d'implantation pour les groupes immobiliers publics et privés, tels que HUD, Vinaconex ou Song Da.

L'intégration aux infrastructures de transport et aux services publics

Le développement des logements collectifs et commerciaux est étroitement lié aux projets d'infrastructures, notamment les lignes de métro, les routes de ceinture et les transports en commun. L'objectif est de créer des quartiers résidentiels bien connectés, où la vie quotidienne est facilitée par la proximité des écoles, hôpitaux, centres commerciaux et lieux de travail. Cela permet non seulement d'améliorer la qualité de vie des habitants mais aussi de garantir l'attractivité économique de ces zones.

Les enjeux sociaux et environnementaux

Le développement massif de l'habitat collectif et commercial soulève également des défis. Sur le plan social, il convient de garantir l'accessibilité au logement pour toutes les couches sociales, ce qui nécessite un cadre réglementaire favorisant la mixité sociale et la transparence dans les procédures d'attribution. Sur le plan environnemental, le schéma directeur prévoit une densité construite maîtrisée, des exigences en matière de performance énergétique des bâtiments, ainsi que l'intégration d'espaces verts et de dispositifs de gestion durable de l'eau et des déchets.

En somme, l'orientation stratégique du Schéma directeur de Hanoï vers 2045-2065 fait du développement de l'habitat collectif commercial un levier essentiel de modernisation urbaine. Il s'agit d'un modèle de logement adapté à la croissance démographique, à la mutation des modes de vie et aux exigences de durabilité. Sa réussite dépendra toutefois d'une planification rigoureuse, d'une régulation publique efficace et de la participation active des citoyens et des acteurs économiques.

Politiques prioritaires et défis du développement des logements collectifs et commerciaux à Hanoï

Depuis les années 2000, et particulièrement après l'élargissement administratif de 2008, Hanoï connaît une transformation rapide de son paysage urbain. La croissance démographique, l'urbanisation accélérée et l'augmentation des besoins en logements pour une population jeune et mobile ont conduit les autorités à adopter des politiques favorisant le développement des **logements collectifs et commerciaux**.

Un cadre réglementaire évolutif et incitatif

Le développement des **logements collectifs et commerciaux** à Hanoï est profondément influencé par l'évolution du cadre juridique relatif à la gestion foncière et au logement. Si les lois précédentes avaient déjà posé les bases d'une urbanisation orientée vers la libéralisation et la privatisation partielle du marché immobilier, les **réformes juridiques récentes de 2024 et 2025** viennent redéfinir les équilibres entre acteurs publics, investisseurs privés et populations.

La Loi foncière de 2024

Adoptée pour répondre aux enjeux de transparence, d'efficacité et de durabilité, la **Loi foncière de 2024**[39] introduit plusieurs changements majeurs :

Une clarification des droits d'usage du sol, en particulier pour les projets immobiliers commerciaux, facilite l'accès des promoteurs à des terrains urbains et périurbains dans des zones stratégiques.

La réduction du pouvoir discrétionnaire des autorités locales dans l'attribution des terrains permet une concurrence plus équitable et limite les abus administratifs.

L'introduction de mécanismes de mise aux enchères obligatoires pour l'attribution de terres publiques renforce la transparence et empêche la spéculation de certains groupes privilégiés.

Enfin, la loi met l'accent sur **l'obligation d'intégrer des infrastructures collectives** (écoles, hôpitaux, espaces verts) dans les projets résidentiels, rendant plus contraignante la responsabilité des investisseurs en matière de services urbains.

La Loi sur le logement 2023

[39] *Loi foncière de 2024*, République socialiste du Vietnam (Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2024)

La **nouvelle Loi sur le logement**, adoptée en 2023 et prévue pour entrer en vigueur début 2025[40], cherche à **corriger les déséquilibres du marché immobilier** observés au cours des deux dernières décennies :

Elle impose une **répartition plus équilibrée entre logements commerciaux et logements sociaux**, notamment dans les grands ensembles de logements collectifs. Une certaine proportion minimale de logements abordables devient désormais obligatoire dans les nouveaux projets.

Elle **renforce les droits des résidents**, notamment en matière de gouvernance des copropriétés, de transparence des charges, et de qualité de construction.

En matière de **rénovation et de reconstruction des anciens immeubles collectifs**, la loi crée un cadre juridique plus clair, favorisant la coopération entre l'État, les entreprises publiques de construction (telles que HUD, Vinaconex, Song Da) et les résidents concernés.

Une **ouverture encadrée au capital étranger** permet également d'attirer des investissements internationaux dans le secteur du logement collectif, à condition de respecter certaines exigences sociales et environnementales.

Impacts attendus à Hanoï

À Hanoï, ces réformes devraient accélérer le développement :

Des projets de logements mixtes plus inclusifs, combinant résidentiel, commerce et services.

Une meilleure intégration des quartiers périphériques, particulièrement dans les zones récemment urbanisées suite à l'extension territoriale de 2008.

Une responsabilisation accrue des promoteurs, avec une attention plus grande aux impacts sociaux, aux besoins des populations vulnérables, et à l'environnement urbain.

Les défis de mise en œuvre

Malgré un cadre juridique relativement clair, plusieurs défis persistent :

- **La spéculation foncière** engendre une hausse rapide des prix, ce qui rend les logements commerciaux inaccessibles à une large part de la population.

- **La faible qualité des infrastructures publiques accompagnant les nouveaux projets résidentiels** pose problème : les services

[40] *Loi sur le logement de 2023*, République socialiste du Vietnam (Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2023)

essentiels (écoles, hôpitaux, transports) n'évoluent pas toujours au même rythme que la construction immobilière.

- **Les disparités sociales** : la construction massive de logements commerciaux haut de gamme a accentué l'exclusion spatiale des populations à faibles revenus.
- **La pression environnementale** : les grands ensembles de logements collectifs construits sans prise en compte suffisante des espaces verts, de la gestion de l'eau ou des réseaux d'assainissement posent un risque pour la durabilité urbaine.

Vers une planification plus intégrée et inclusive

Les révisions du **schéma directeur de 2024-2045, vision 2065**[41], mettent l'accent sur un développement plus durable :

- Renforcement des **zones urbaines mixtes**, combinant habitat, commerce et espaces publics.
- Promotion des **logements collectifs accessibles**, tout en intégrant des fonctions de vie sociale et communautaire.
- Développement des **logements intelligents** dans le cadre des villes intelligentes, avec l'appui des technologies de l'information.

En conclusion, le développement des logements collectifs et commerciaux à Hanoï reflète une ambition de modernisation rapide. Toutefois, cette transition doit être guidée par une régulation cohérente, une meilleure planification urbaine et une volonté politique forte pour garantir l'inclusion sociale, l'équité territoriale et la durabilité environnementale.

[41] *Révision du Schéma directeur de construction de la capitale Hanoï à l'horizon 2045 et vision 2065*, République socialiste du Vietnam, approuvée par Décision du Premier ministre, 2024.

CONCLUSION DU CHAPITRE

L'analyse rétrospective de l'évolution des formes d'habitat collectif à Hanoï révèle une trajectoire singulière, marquée par des ruptures historiques, des adaptations institutionnelles et des transformations profondes des pratiques d'habiter. Le passage des KTT (Khu Tap The) - produits d'un urbanisme étatisé fondé sur des logiques d'égalité et de proximité sociale - vers les KDTM (nouvelles zones urbaines) puis les CCTM (logements collectifs et commerciaux), symbolise un changement de paradigme dans la conception même de la ville et du logement.

Les CCTM émergent comme une réponse multidimensionnelle aux défis contemporains : densité démographique croissante, rareté foncière, fragmentation urbaine, mais aussi montée des aspirations à une qualité de vie modernisée. Ces complexes se distinguent par leur verticalité, leur fonctionnalité intégrée (résidentielle, commerciale, bureaux parfois éducative et de loisirs), et leur position stratégique dans les nouveaux pôles urbains, qu'ils contribuent eux-mêmes à structurer.

Plus encore, les CCTM incarnent un modèle mixte, au croisement des logiques du marché immobilier, des exigences de planification publique et des évolutions sociétales. Ils ne se contentent pas de fournir du logement, mais participent à la fabrication d'un nouveau mode de vie urbain, souvent inspiré de modèles internationaux, mais localement réinterprété. Leurs résidents, souvent issus des classes moyennes émergentes, y recherchent sécurité, confort, accessibilité aux services et une forme de distinction sociale.

Cependant, cette montée en puissance des CCTM soulève également des interrogations essentielles. Leur concentration dans certaines zones entraîne des déséquilibres territoriaux. Leur accessibilité reste limitée à une partie de la population, accentuant ainsi les clivages sociaux. En outre, leur capacité à favoriser le vivre ensemble reste inégale : si certains intègrent des espaces communautaires et des dispositifs de gestion partagée, d'autres perpétuent l'isolement vertical ou la segmentation sociale.

La planification générale de Hanoï à l'horizon 2045-2065 reconnaît le rôle stratégique de l'habitat collectif dans la transition vers une ville durable et intelligente. Dans cette perspective, les CCTM peuvent être à la fois un levier de modernisation urbaine et un laboratoire de cohabitation. À condition toutefois de dépasser leur seule logique de rentabilité immobilière pour mieux intégrer les dimensions sociales, culturelles et environnementales du développement urbain.

Ce chapitre a permis de poser les fondations conceptuelles et historiques pour mieux comprendre l'évolution du logement collectif à Hanoï. Le chapitre suivant analysera de manière plus détaillée la production concrète des CCTM : les acteurs impliqués, les formes architecturales et fonctionnelles qu'ils prennent, ainsi que leurs impacts sur la morphologie urbaine, les dynamiques foncières et les conditions de vie des habitants. Il s'agira ainsi d'évaluer, au-delà des intentions planificatrices, la réalité vécue et produite par ces nouveaux espaces résidentiels, et leur potentiel à incarner une urbanité partagée.

2.
CHAPITRE II :
ANALYSE ET ÉVALUATION DES PROJETS DE CCTM

INTRODUCTION DU CHAPITRE

Le développement des logements collectifs et commerciaux (CCTM) à Hanoï s'inscrit dans une dynamique urbaine complexe, marquée par l'interaction entre les politiques publiques, les logiques du marché immobilier et les pratiques d'appropriation des habitants. Ce processus, amorcé dès les années 1990 avec l'ouverture économique du Vietnam (Doi Moi), s'est accéléré au cours des deux dernières décennies, révélant des enjeux à la fois structurels, sociaux et spatiaux. Ce chapitre vise à analyser les mécanismes de production et de transformation des CCTM à Hanoï, en mettant en lumière les différents acteurs impliqués, les typologies qui en résultent et les multiples dimensions qui structurent leur évolution.

La première section (2.1) s'intéresse aux acteurs de la production des CCTM, en commençant par le rôle central de l'État vietnamien, qui, à travers son action normative, planificatrice et foncière, oriente fortement les modèles de logement. Le secteur privé, quant à lui, démontre une capacité de développement dynamique, répondant aux opportunités du marché tout en posant des défis en matière de régulation et de durabilité. En parallèle, les habitants jouent un rôle actif dans l'adaptation des espaces résidentiels, en intégrant des logiques d'optimisation, de flexibilité fonctionnelle et de cohésion sociale héritées des valeurs culturelles traditionnelles. La participation croissante d'entreprises internationales ajoute une dimension de mondialisation au marché du logement collectif à Hanoï, introduisant de nouvelles normes de conception et de gestion.

La deuxième section (2.2) propose une typologie des CCTM fondée sur deux logiques principales : celle du droit et celle du marché. La classification juridique, issue des textes réglementaires vietnamiens, s'articule autour de critères administratifs et techniques, tandis que la segmentation du marché immobilier repose sur des facteurs économiques (prix, standing), géographiques et socio-démographiques. L'analyse de la corrélation entre ces deux systèmes de classification permet de mieux comprendre les décalages, les complémentarités ou les tensions dans la production et la gestion des logements.

Dans la troisième section (2.3), nous explorons les dimensions structurées des CCTM à Hanoï, en croisant plusieurs perspectives : la répartition spatiale des

projets et leur lien avec les infrastructures de mobilité ; les écarts de prix entre les différents segments du marché et leurs implications sur la rentabilité des projets et l'accessibilité pour les citadins ; la transformation foncière induite par le développement urbain ; et enfin, l'impact socio-spatial des CCTM sur les modes de vie des habitants, en termes de relations de voisinage, d'accès aux services, ou de qualité de vie.

Enfin, la dernière section (2.4) s'interroge sur les influences économiques et politiques qui conditionnent les trajectoires de l'habitat urbain à Hanoï. Elle met en évidence la manière dont les orientations nationales en matière de croissance, d'investissement foncier, et de réformes juridiques influencent la production de logements, tout en soulignant les tensions entre logique marchande, objectifs sociaux et exigences de durabilité.

Ainsi, ce chapitre entend fournir un cadre analytique intégré pour comprendre les spécificités du développement des logements collectifs et commerciaux à Hanoï, en croisant les regards institutionnels, économiques, sociaux et spatiaux.

2.1. TYPO-MORPHOLOGIE DE LOGEMENT COLLECTIF ET COMMERCIAL (CCTM)

Depuis leur apparition au début des années 2000, les CCTM se sont rapidement développés en nombre, en échelle et en caractéristiques dans les grandes villes du Vietnam, y compris Hanoï. Ce développement ne reflète pas seulement la demande du marché, mais transforme aussi de manière significative l'espace urbain, la structure de l'habitat et les modes d'organisation de la vie collective.

Cependant, derrière une apparence moderne et confortable, les CCTM présentent une grande diversité en matière d'organisation spatiale, de fonctions d'usage, de mécanismes de gestion sociale et de cadres juridiques associés, ainsi que dans les critères d'évaluation appliqués dans la pratique du marché immobilier.

Du point de vue de l'organisation spatiale et architecturale, les CCTM offrent plusieurs formes de disposition, avec une hiérarchisation nette des espaces : des tours rectangulaires principalement consacrées à l'habitat, des tours de grande hauteur reposant sur un socle commercial, ou encore des immeubles combinant une partie résidentielle et une partie de bureaux, toutes implantées au-dessus d'un socle commercial.

Du point de vue juridique, les textes réglementaires en vigueur classifient les CCTM selon leur usage, leur mode de propriété, les publics desservis et leur qualité technique, constituant ainsi un cadre normatif pour la gestion étatique.

D'un autre côté, dans la pratique du marché immobilier - façonné par la loi de l'offre et de la demande, les stratégies de marketing des promoteurs, ainsi que les perceptions des habitants et de la société - les CCTM sont hiérarchisés en plusieurs catégories telles que « chung cu cao cap » (résidence haut de gamme), « chung cu trung cap » (résidence intermédiaire) ou « chung cu gia re » (résidence à bas coût).

Dans cette section, la thèse vise à proposer une classification multidimensionnelle afin d'identifier la richesse et la diversité des formes de CCTM, en considérant simultanément les aspects architecturaux, juridiques et marchands. Cette approche permet de mieux comprendre cet objet, tant dans la

recherche académique que dans la pratique de la planification et de la gestion urbaine.

2.1.1. Typologie des CCTM selon leur morphologie architecturale et urbaine

Les **CCTM** constituent un modèle d'habitat particulier qui devient de plus en plus répandu dans la région urbaine de Hanoï, grâce à une intégration flexible entre espace résidentiel, espace commercial et, parfois, espace de bureaux. Toutefois, pour comprendre pleinement le développement et l'impact des CCTM sur la ville et sur les habitants, il est nécessaire d'examiner certains éléments constitutifs, tels que le modèle d'organisation spatiale et fonctionnelle du projet ainsi que son intégration dans l'urbanisme. Chacun de ces facteurs joue un rôle essentiel dans la définition non seulement des fonctions, mais aussi de la manière dont les CCTM influencent la qualité de vie et le développement durable du territoire.

Le modèle d'organisation spatiale et fonctionnelle est le premier critère de classification des CCTM. Les bâtiments peuvent être conçus selon un modèle monofonctionnel, multifonctionnel ou intégré, où les espaces résidentiels et commerciaux peuvent être imbriqués ou séparés en fonction des besoins spécifiques. L'intégration de ces fonctions ne crée pas seulement des espaces flexibles, mais améliore également l'efficacité de l'utilisation du sol, réduit la distance entre habitat et services, et accroît ainsi la commodité ainsi que la qualité de vie des habitants.

L'intégration dans l'urbanisme constitue un autre critère déterminant dans la classification des CCTM. Ces complexes peuvent être développés dans des KDTM, dans des secteurs en réaménagement ou dans des quartiers anciens, chaque option posant des exigences et des défis spécifiques en termes d'infrastructures, de circulation et de connexion avec la communauté. Le succès d'un CCTM dépend non seulement de son design architectural, mais aussi de sa capacité à interagir avec le plan d'urbanisme global de la ville.

La combinaison de ces deux éléments - organisation spatiale et fonctionnelle, et intégration dans l'urbanisme - permet d'avoir une vision globale du développement des CCTM et de leur rôle dans la structure urbaine. Cette analyse

contribue non seulement à mieux comprendre la conception et la planification des CCTM, mais ouvre également de nouvelles perspectives pour les projets de développement urbain durable.

Tours résidentielles avec des petites commerces au pied du bâtiment dans les KDTM.

Le modèle de « **l'immeuble résidentiel avec des petits commerces au rez-de-chaussée** » constitue une solution moderne d'**urbanisme**, intégrant espace résidentiel et espace commercial dans une structure cohérente, afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Ce modèle est typique des **nouvelles zones urbaines (KDTM)** à Hanoï, notamment depuis le début des années 2000 (Figure 24, Figure 25)

Du point de vue de la structure spatiale et fonctionnelle, l'une des caractéristiques marquantes de ce modèle est l'organisation interne de l'immeuble, avec une séparation claire entre les différentes zones fonctionnelles, permettant de satisfaire simultanément les besoins résidentiels et commerciaux quotidiens. L'association des commerces et des services de proximité avec les appartements crée un environnement de vie pratique, combinant habitat et espace commercial répondant directement aux besoins des résidents. Cela **renforce la connexion communautaire et génère un écosystème multifonctionnel au sein même du lieu d'habitation, sans nécessité de déplacements lointains**.

Le rez-de-chaussée des immeubles résidentiels est généralement conçu pour accueillir de petits commerces et des services de proximité. On y trouve des épiceries, cafés, restaurants, pharmacies et d'autres services essentiels pour les habitants de la zone. L'implantation de ces commerces et services au rez-de-chaussée garantit la commodité pour les résidents, tout en préservant la tranquillité et les activités quotidiennes des étages supérieurs. Cet espace commercial vise à fournir des services essentiels sans que les résidents aient à se déplacer loin, ce qui se révèle particulièrement pratique dans les nouvelles zones urbaines où les infrastructures et les équipements publics ne sont pas encore entièrement développés.

Les étages supérieurs des immeubles sont réservés à l'habitat, comprenant des appartements de tailles et de configurations variées. Selon la surface, les logements comptent d'une à quatre chambres, les types les plus

courants étant des appartements de deux à trois chambres. Cette diversité de surfaces et de configurations offre une flexibilité qui permet de répondre aux besoins de différents groupes de résidents, selon la taille du ménage et les capacités financières.

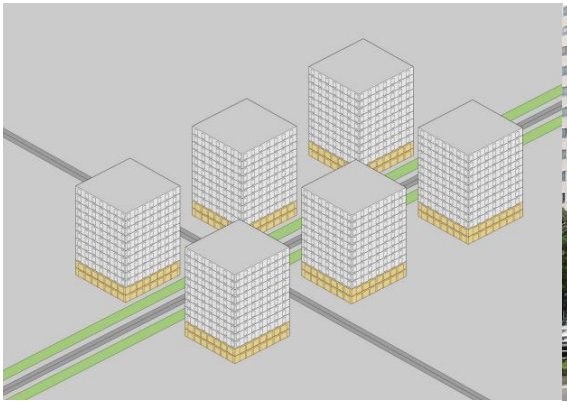

Figure 24. Modèle CCTM dans les KDTM de Hanoi, au début des années 2000. Conception : KT.VUONG



Figure 25. Exemple de KDTM Trung Hoa Nhan Chinh. Source : Photographie Khanh Nguyen, https://www.flickr.com/photos/24htruyencuoi/

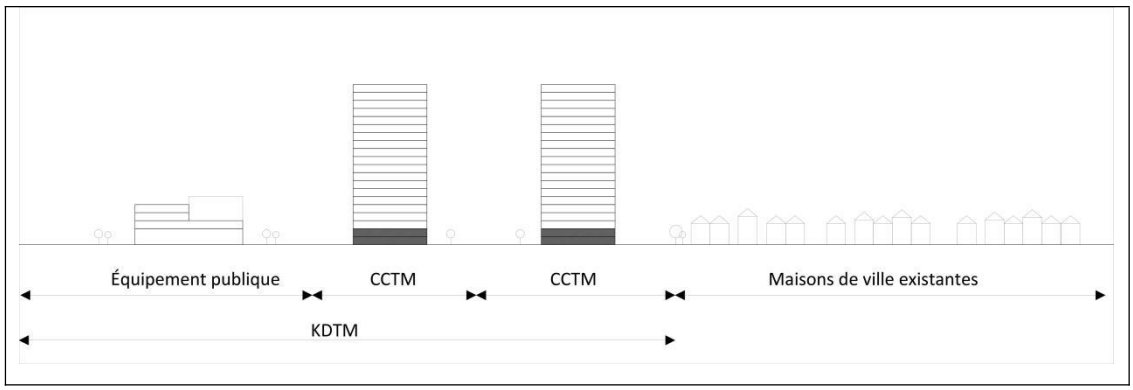

Figure 26. Coupe systématique CCTM. Conception : KT.VUONG

Du point de vue de la **forme architecturale** et de l'**intégration dans l'espace urbain existant**, la conception de ces **CCTM** adopte généralement un style moderne, utilisant des matériaux tels que le verre, la brique, le béton et l'acier. Les façades se caractérisent par une grande sobriété, avec peu de détails ornementaux ou décoratifs.

En ce qui concerne l'espace urbain environnant, l'intégration des services directement au sein de la zone résidentielle contribue à réduire le trafic et à limiter les impacts négatifs sur l'environnement. Par ailleurs, les

petits commerces installés au rez-de-chaussée, répondant aux besoins quotidiens, créent également des opportunités de rencontres, de discussions et d'interactions entre habitants. Cela permet non seulement d'**améliorer les relations communautaires**, mais aussi de former une communauté plus conviviale et civilisée, où les résidents peuvent facilement accéder aux services et entretenir des liens sociaux.

Bien que ce modèle présente de nombreux avantages, il comporte également certains défis à relever. La gestion des espaces commerciaux et le maintien d'un développement harmonieux entre les zones résidentielles et commerciales constituent des enjeux essentiels pour garantir la qualité de vie des habitants. Une planification claire est nécessaire afin que les petits commerces n'affectent pas négativement l'espace résidentiel, tout en répondant aux besoins de développement de la zone. Le modèle de « l'immeuble résidentiel avec des petits commerces au rez-de-chaussée » s'est imposé comme une solution efficace dans le développement des KDTM, contribuant à créer un environnement de vie moderne et confortable.

Cependant, l'un des principaux problèmes de ce modèle réside dans le manque d'**espaces verts**. Les CCTM sont souvent construits dans une logique d'optimisation de la surface bâtie, ce qui limite la place accordée aux parcs, aux espaces verts ou aux aires de loisirs extérieures. L'absence d'espaces verts a un impact direct sur la qualité de l'environnement de vie des habitants, en particulier dans les zones urbaines à forte densité.

De plus, bien que les petits commerces favorisent un environnement propice aux achats de proximité et facilitent l'accès aux services, le modèle manque d'**espaces publics de grande ampleur** où les habitants peuvent se rencontrer, échanger et participer à des activités collectives. Les espaces commerciaux tels que les cafés ou les pharmacies permettent des interactions limitées, mais ils restent insuffisants pour développer des relations communautaires solides ou organiser des événements collectifs. Les grands espaces publics - parcs, terrains de jeux ou équipements sportifs - sont rarement intégrés dans ce type de projet immobilier. Cela est particulièrement visible dans les zones de forte densité, où la demande pour de tels espaces communautaires est très élevée.

Afin de surmonter ces limites, la conception et l'investissement dans de futurs projets devraient viser des objectifs clairs :

- **Renforcer les espaces verts** : intégrer davantage de végétation, tels que des jardins sur les toits, de petits parcs dans l'enceinte des immeubles ou des zones arborées autour des bâtiments, afin d'assurer un environnement sain et agréable pour les habitants.

- **Développer les espaces publics** : réserver une partie de la surface à des espaces communautaires plus vastes, tels que des salles de réunion, des aires de jeux ou des installations sportives en plein air, favorisant les échanges sociaux et la cohésion communautaire.

- **Ajuster la densité résidentielle** : concevoir les immeubles avec une densité plus raisonnable, garantissant des conditions de vie adéquates et réduisant la pression sur les infrastructures et les services publics.

Tour complexe de l'habitation collectif et centre commercial, mais pas d'espace vert.

La **version 2A des CCTM** présente des différences notables par rapport au modèle de « l'immeuble résidentiel avec des petits commerces au rez-de-chaussée » analysé précédemment. Ces différences proviennent principalement de l'**implantation indépendante des immeubles dans les zones urbaines existantes** (Figure 27) **par opposition aux KDTM**, ainsi que de l'**échelle plus importante des espaces commerciaux et de services intégrés** dans la structure des immeubles résidentiels (Figure 28). Ce modèle met l'accent sur la combinaison de l'espace résidentiel et de l'espace commercial dans une seule structure, afin d'optimiser l'utilisation des terrains disponibles. Toutefois, en raison de la rareté du foncier, l'une des faiblesses majeures de ce modèle est le **manque d'espaces verts et d'espaces publics**, ce qui peut avoir un impact significatif sur la qualité de vie des habitants.

Ce modèle ne se situe généralement pas dans les KDTM bénéficiant de vastes terrains, mais s'implante plutôt dans des zones urbaines existantes à forte densité, en particulier au centre-ville, où les réserves foncières pour de grands projets sont quasi inexistantes. Ainsi, les immeubles de ce type sont souvent construits de manière indépendante, en s'insérant dans le tissu résidentiel existant. En pratique, il s'agit fréquemment

de terrains déjà occupés par d'anciennes constructions dont la fonction a été modifiée ou déplacée dans le processus d'urbanisation.

Étant donné que les centres urbains disposent déjà d'infrastructures, d'espaces publics et d'équipements collectifs développés, ce modèle ne propose pas de grands espaces communs. À la place, les immeubles concentrent une surface importante pour les commerces et services intégrés, destinés non seulement aux habitants mais aussi aux clients provenant des quartiers voisins. Cependant, l'absence de grands espaces publics - parcs, installations sportives ou zones de loisirs en plein air - que l'on retrouve dans certains KDTM, peut engendrer un sentiment de manque en matière de détente et de loisirs pour les habitants.

Du point de vue spatial et architectural, ce modèle comprend **des immeubles résidentiels de grande hauteur**, dont trois à six étages sont réservés aux espaces commerciaux et de services. Une spécificité de ce modèle réside dans le fait que ces espaces ne desservent pas uniquement les habitants de l'immeuble, mais attirent également des clients extérieurs. Les niveaux commerciaux peuvent accueillir des boutiques, supermarchés, restaurants, salles de sport et autres services répondant aux besoins tant des résidents que des populations voisines.

Les étages supérieurs sont consacrés aux logements, avec une diversité d'appartements de superficies et d'aménagements intérieurs variés. L'augmentation du nombre d'étages et de la surface dédiée aux commerces, combinée à la croissance du nombre d'appartements, conduit à des immeubles atteignant des hauteurs supérieures à celles des modèles antérieurs: **plus de 20 niveaux, voire jusqu'à 30 étages, dont une grande partie est réservée aux logements**.

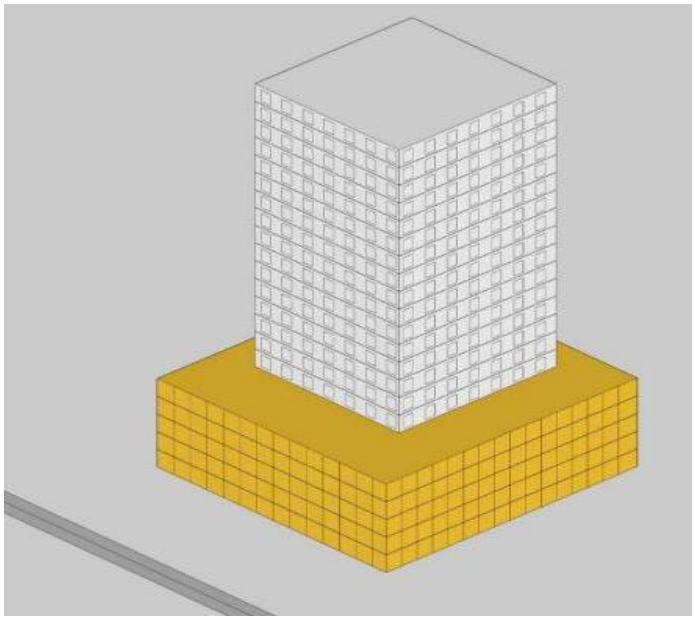

Figure 27. Modèle CCTM 2A- Tour complexe de l'habitation collectif et centre commercial, mais pas d'espace vert. Conception : KT.VUONG



Figure 28. Exemple de Modèle 2A- CCTM Song Da Urban, Ha Dong, Hanoi.

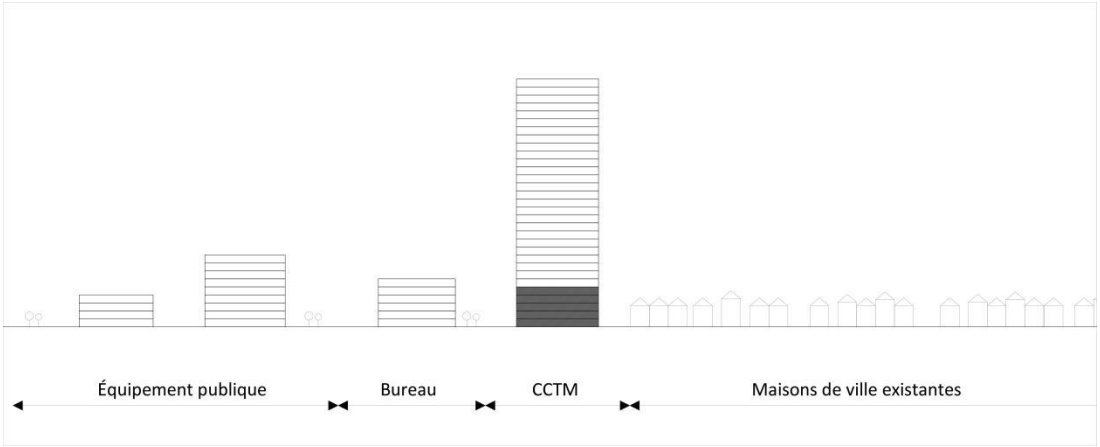

Figure 29. Coupe systématique du CCTM. Conception : KT.VUONG

Pour Hanoï, comme pour de nombreuses autres grandes villes en plein essor, la croissance démographique et la demande croissante en logements, en particulier dans les zones à forte densité, représentent un défi majeur. La version 2A des CCTM contribue à répondre en partie à cette demande en développant des **immeubles de grande hauteur, combinant espaces résidentiels et commerciaux dans une même structure**, et

offrant ainsi un environnement flexible pour l'habitat et le travail des habitants.

De plus, les tours de grande hauteur dotées d'espaces commerciaux aux niveaux inférieurs permettent d'optimiser l'usage du foncier limité dans les centres urbains, où les réserves disponibles pour de vastes projets sont quasiment épuisées. En parallèle, la construction de ces tours favorise la maximisation des profits issus de la location des espaces commerciaux et de la vente des appartements, tout en satisfaisant les besoins résidentiels d'une population nombreuse. Ce modèle contribue également à dynamiser le développement économique et social du centre-ville et de ses zones périphériques.

Du point de vue de l'**urbanisme** et de l'intégration de ce modèle dans l'espace urbain existant, la construction de tours multifonctionnelles à ces emplacements permet d'**optimiser l'utilisation du foncier disponible et de répondre à la demande en logements** dans un contexte de rareté du sol urbain. Cependant, l'**un des principaux défis** de ce modèle est que ces tours mixtes et de **grande hauteur** ne s'harmonisent pas avec l'échelle ni avec la morphologie spatiale des quartiers existants, composés majoritairement de logements bas (souvent inférieurs à cinq étages) et de petites constructions (Figure 30).

Le contraste de hauteur et d'échelle entre les tours et les bâtiments environnants entraîne des ruptures dans la transition spatiale et dans le paysage urbain global. L'implantation de telles tours peut provoquer des discontinuités morphologiques et une fragmentation de l'image urbaine. Leur forme et leur gabarit rompent avec le tissu bâti alentour, créant une impression de disproportion et de manque de cohérence dans le paysage urbain.

Ces tours tendent à devenir des émergences volumétriques qui perturbent l'équilibre des proportions entre bâtiments. Cela peut réduire le caractère naturel et agréable des espaces environnants. De plus, les zones voisines risquent de devenir sombres ou privées de lumière naturelle, en particulier lorsque les façades imposantes de ces tours occultent les constructions de faible hauteur, ce qui dégrade la qualité de vie des habitants de ces dernières. L'ensemble de ces éléments affecte de manière significative l'**harmonie architecturale et morphologique de la zone**.

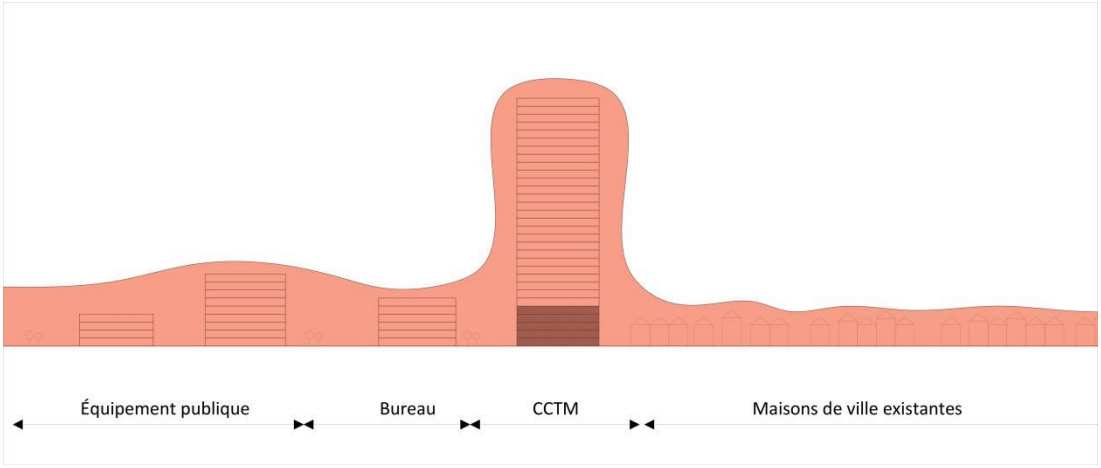

Figure 30. Analyse de la rupture/transition spatiale. Conception : KT.VUONG

D'un autre côté, bien que ce modèle offre de nombreux avantages sur le plan commercial, l'une de ses principales limites réside dans l'absence d'**espaces verts** et d'**espaces publics**. Les habitants de ces immeubles peuvent ressentir un manque d'espaces de détente et de contact avec la nature. Un environnement de vie restreint ne réduit pas seulement le confort, mais affecte aussi la santé des résidents, en particulier dans les zones urbaines denses où la pollution de l'air et l'absence d'espaces extérieurs constituent de graves problèmes[42].

De plus, ces tours multifonctionnelles peuvent également manquer d'espaces publics de grande ampleur permettant aux habitants de se rencontrer et de construire une communauté. Sans parcs, aires de jeux ou installations sportives extérieures, les résidents risquent de se sentir isolés et privés d'occasions d'interagir avec leur voisinage.

Nos enquêtes et analyses montrent que le modèle de « **l'immeuble résidentiel complexe avec centre commercial mais sans espaces verts** » apporte des avantages aux habitants et peut stimuler le développement économique local. Cependant, ses limites majeures demeurent l'absence d'espaces verts et publics, en particulier dans les zones de forte densité. En

[42] Tran, Khiem Duy. Development of Urban Green Spaces in Vietnam. PhD Thesis, University of Western Australia, 2023.

outre, cette densité élevée exerce une **forte pression sur les infrastructures** : ascenseurs, couloirs, parkings, ainsi que sur les services publics tels que le trafic urbain, qui connaissent souvent une surcharge, notamment dans les immeubles de grande hauteur situés en centre-ville[43].

Les solutions possibles incluent l'intégration de petits espaces verts dans les immeubles, tels que des jardins sur les toits ou des espaces arborés autour des bâtiments, ou encore le développement d'espaces publics extérieurs, afin de créer un environnement de vie plus confortable et durable. Dès la conception et l'approbation des projets, il est nécessaire de prévoir une transition harmonieuse entre les constructions de faible hauteur et les tours résidentielles. Cela peut se traduire par l'édification d'immeubles de hauteur intermédiaire en zone de contact, pour assurer une gradation progressive et éviter une rupture visuelle trop forte[44].

De plus, les abords immédiats peuvent être aménagés avec des éléments paysagers, des arbres ou de petits parcs servant de « zones tampons » afin d'atténuer la rigidité de l'espace urbain. L'intégration d'espaces publics et verts dans les tours elles-mêmes peut améliorer la qualité de vie : parcs, jardins sur les toits ou espaces verts intérieurs offrent des lieux de détente et relient la tour à son environnement. Réserver une partie de la surface bâtie à de tels espaces contribue à réduire la sensation d'étouffement dans les zones urbaines à forte densité.

Pour mieux s'intégrer dans leur environnement, ces tours doivent aussi être connectées à un système d'infrastructures capable de supporter une forte densité, par exemple en renforçant le réseau de transport, en prévoyant suffisamment de places de stationnement et en améliorant l'accessibilité aux transports publics. Ces mesures peuvent réduire les embouteillages et améliorer la qualité de vie des habitants ainsi que de la communauté.

Tour complexe de l'habitation collectif, centre commercial et des espaces verts.

En tant qu'évolution des modèles résidentiels précédents vers une approche multifonctionnelle, le **modèle 2B** ne se limite pas à la combinaison de l'espace résidentiel et de l'espace commercial, mais intègre

[43] Hae-Yeon Yoo, Ji-Hyuk Choi, Jong-Ju Cho. A Study on the Characteristic of the Mixed-use Apartments in Hanoi, Journal ò the Korean housing asociation, 2013.

[44] D. D. Thang. New Urban Area Projects in Hanoi. Lund University, 2001.

également un élément essentiel : des **espaces verts** destinés à la communauté des habitants de l'immeuble (Figure 31, Figure 32).

Comparé aux modèles antérieurs - tels que « l'immeuble résidentiel avec des petits commerces au rez-de-chaussée » dans les KDTM et la « tour complexe avec centre commercial mais sans espaces verts » - ce modèle constitue une amélioration notable en termes d'équilibre entre les différents facteurs du développement urbain. Il permet en particulier de **mieux concilier les besoins en logements, en activités commerciales, et en espaces verts ainsi qu'en espaces communautaires pour les habitants**.

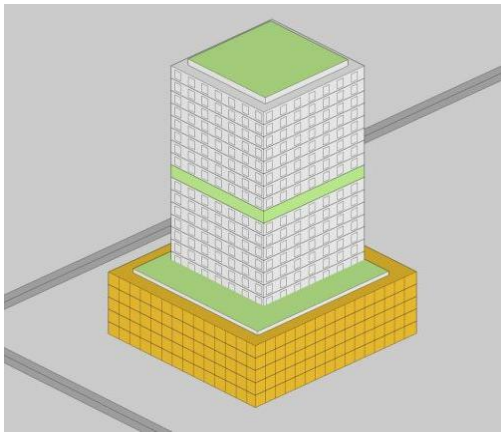

Figure 31. Modèle 2B - Tour complexe de l'habitation collectif, centre commercial et des espaces verts. Conception : KT.VUONG



Figure 32. Exemple de Modèle 2B - Thang Long Number One, Hanoi.
Source : VnExpress, article « Une entreprise immobilière demande de suspendre ses activités pour la troisième année »

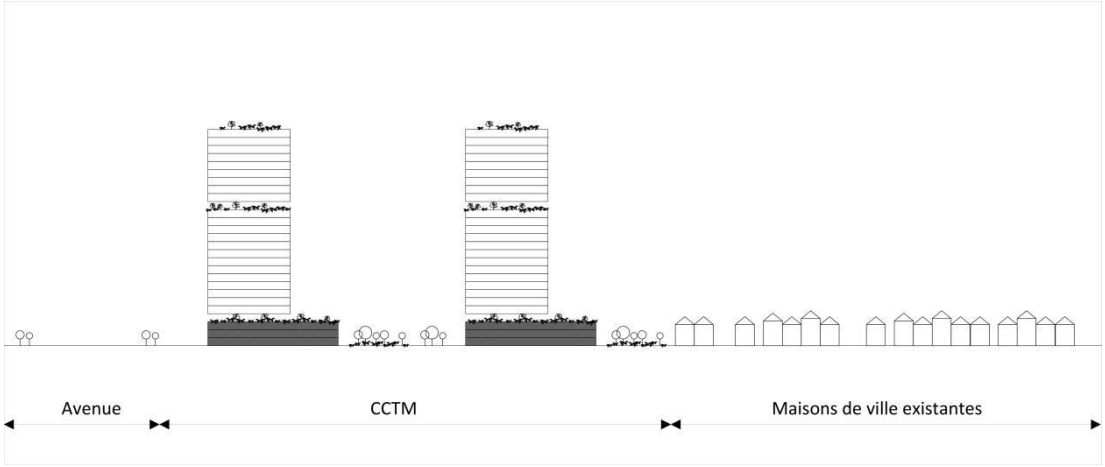

Figure 33. Coupe systématique du CCTM - Modèle 2B. Conception : KT.VUONG.

Du point de vue architectural et spatial, ces tours sont conçues avec un socle commercial occupant généralement les trois à six premiers niveaux de l'immeuble, tandis que les étages supérieurs sont consacrés à l'habitat, offrant une variété d'appartements de superficies et d'aménagements intérieurs différents. Concernant la hauteur, ces tours dépassent fréquemment les 30 étages.

Comme dans les modèles multifonctionnels précédents, une particularité de ce modèle réside dans le fait que l'espace commercial ne s'adresse pas uniquement aux résidents de l'immeuble, mais attire également une clientèle issue des quartiers environnants, grâce à la diversité des activités commerciales et de services proposés. Cette combinaison constitue un principe pratique visant à créer un environnement de vie à la fois économiquement rentable, garantissant la qualité de vie des habitants et la rentabilité pour les investisseurs, tout en contribuant à l'amélioration de l'offre de services urbains.

Un point essentiel de ce modèle, qui le distingue de la version précédente, est l'intégration d'**espaces verts** et d'équipements communautaires. Les tours complexes de ce type sont souvent conçues avec des jardins en rez-de-chaussée, des toits végétalisés et des espaces paysagers intégrés dans l'enceinte de l'immeuble. L'alternance de ces espaces verts situés en bas, en haut et parfois même à mi-hauteur de la structure crée des « zones tampons visuelles » qui adoucissent la perception générale du projet.

Ces espaces contribuent non seulement à améliorer la qualité de vie, en offrant des lieux de détente, d'exercice physique et de convivialité, mais participent également à l'amélioration de l'environnement urbain, en réduisant la température, en limitant le bruit et en améliorant le microclimat local.

Du point de vue de l'**intégration spatiale** avec le tissu urbain existant, l'échelle des CCTM demeure un aspect complexe et largement débattu dans ce modèle. Les tours sont souvent implantées en retrait à l'intérieur de la parcelle, afin de réduire la pression directe sur la rue et les bâtiments adjacents. Le socle commercial, de faible hauteur, assure une transition visuelle avec les constructions environnantes de 2 à 5 étages. Toutefois, la largeur et l'échelle du socle restent importantes, et la hauteur prédominante

de la tour accentue un sentiment de déséquilibre visuel, ce qui alimente la controverse sur l'harmonie urbaine.

L'intégration d'espaces verts, tels que jardins sur les toits, plans d'eau intérieurs, terrasses végétalisées et plantations intercalées entre les tours, crée des **zones tampons visuelles**, atténuant l'effet de domination de la hauteur et de la masse du socle commercial. En parallèle, la structure multi-blocs, où plusieurs tours sont reliées par un socle commun ou des passerelles en hauteur, fragmente le volume bâti, introduit un rythme architectural et facilite l'intégration dans le paysage environnant. Néanmoins, les débats persistent : la hauteur des tours et la taille du socle commercial donnent toujours l'impression d'une échelle urbaine peu compatible avec les maisons de ville et les constructions basses avoisinantes. Il s'agit d'un défi durable de **l'urbanisme**, particulièrement dans les centres urbains à forte densité où la croissance démographique et le processus irréversible d'urbanisation renforcent cette tension.

Sur le plan social et communautaire, ce modèle reflète un intérêt manifeste des promoteurs pour les aspects sociaux et pour les équipements destinés aux habitants. Outre la diversité des services de proximité qui réduisent le besoin de déplacements, les espaces commerciaux du projet contribuent à dynamiser la vie économique et les interactions sociales en milieu urbain. Les couches successives d'espaces verts - jardins au sol, terrasses, espaces intérieurs et extérieurs intégrés dans l'enceinte du projet - améliorent le microclimat, réduisent l'effet d'îlot de chaleur urbain et offrent un environnement de vie plus sain. Ces espaces fonctionnent également comme lieux de vie communautaire, diversifiant et améliorant considérablement la qualité des espaces collectifs par rapport aux modèles de CCTM antérieurs.

Grâce à ces aménagements, les activités de sociabilité et de cohésion communautaire sont renforcées. Des projets tels que Times City, Vinhomes Metropolis ou D'Capitale ont appliqué avec succès ce type d'organisation spatiale, créant un cadre de vie confortable, adapté à toutes les générations, et favorisant l'émergence de communautés résidentielles connectées, modernes et multifonctionnelles.

Le modèle de la **tour complexe résidentielle - commerciale - espace vert** apporte certes de nombreux bénéfices en termes de fonctions,

de services et de qualité de vie, mais il présente encore plusieurs limites et défis notables.

Tout d'abord, sur le plan morphologique et spatial, ces tours dépassent souvent les 30 étages, avec un socle commercial large et sur plusieurs niveaux, créant un contraste marqué avec les constructions environnantes de faible hauteur (généralement inférieures à cinq étages). Bien que les tours soient implantées en retrait dans la parcelle et que l'aménagement de végétation et de plans d'eau vise à adoucir ces différences, l'harmonie visuelle dans l'espace urbain reste controversée. La prédominance de la hauteur et l'emprise au sol importante de ces complexes peuvent altérer la continuité paysagère et réduire la cohérence spatiale avec le tissu urbain existant.

Une autre limite concerne le foncier et les espaces publics. Le grand nombre de logements combiné aux activités commerciales et de services accentue la pression sur les infrastructures de la ville : circulation, stationnement, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Par ailleurs, ce modèle complexe pose des enjeux de gestion et de sécurité. La combinaison de fonctions résidentielles, commerciales, de bureaux et d'équipements collectifs génère une structure multifonctionnelle exigeant une gestion intégrée en matière de sécurité, de prévention incendie, de maintenance technique et de services d'exploitation. Une gestion déficiente pourrait entraîner des conflits d'usage, une congestion interne et des risques pour la sécurité des résidents.

En outre, l'un des défis de ce modèle réside dans la limitation de certains équipements communautaires et espaces verts exclusivement aux résidents de l'immeuble, ce qui peut restreindre l'intégration sociale avec l'extérieur et créer des « enclaves fermées » dans la ville.

En conclusion, le modèle de la tour complexe résidentielle - commerciale - espace vert illustre une évolution importante des CCTM à Hanoï, reflétant la diversité des besoins dans un contexte d'urbanisation rapide et de rareté foncière. Il offre des avantages majeurs : multifonctionnalité, équipements communautaires, espaces verts, qualité de vie élevée, et favorise l'émergence de communautés modernes. Toutefois, il demeure confronté à plusieurs limites et défis : disparités morphologiques, manque d'espaces publics, coûts élevés, complexité de gestion, pression sur

les infrastructures et difficulté d'intégration dans le tissu social environnant. La mise en œuvre de projets similaires doit donc associer une conception harmonisée avec le tissu urbain existant, une gestion intégrée et une attention particulière aux espaces ouverts accessibles à la communauté, afin d'optimiser les bénéfices sociaux, environnementaux et économiques.

Tour complexe de l'habitation collectif, du centre commercial plus développé, du bureau, avec les espaces verts à plusieurs niveaux dans son terrain propre.

Le **troisième modèle** représente une évolution plus aboutie et plus haut de gamme par rapport aux précédents CCTM. Il se caractérise par une grande échelle et reflète la tendance à la modernisation et à l'intégration fonctionnelle à Hanoï, dans un contexte d'urbanisation rapide. Son trait distinctif réside dans l'**organisation d'au moins deux tours de grande hauteur, comprenant à la fois des logements et des bureaux, reposant sur un vaste socle commercial commun** qui accueille une large gamme de services : cafés, magasins de mode, supermarchés, espaces de loisirs, cinémas, ainsi que des équipements sportifs, culturels et des espaces verts (Figure 32, Figure 33).

Parmi les projets emblématiques de ce modèle à Hanoï, on peut citer **Vinhomes Metropolis**, avec ses trois tours résidentielles reliées par un socle commercial, **D'Capitale** (119 Tran Duy Hung) et **Vincom 52 Nguyen Tri Thanh**, qui associent notamment une tour de bureaux et une tour résidentielle. Ces projets se distinguent par l'ampleur de leur socle multifonctionnel, intégrant des espaces verts, des équipements sportifs et de loisirs, tout en répondant à la demande d'un habitat haut de gamme et de services commerciaux et récréatifs destinés aux habitants.

Du point de vue chronologique, ce type de projet a émergé surtout à partir de 2015, après que Hanoï a connu une première vague de développement de KDTM de plusieurs dizaines voire centaines d'hectares. La demande en logements de qualité supérieure, en espaces de vie cohérents et en services diversifiés s'est alors fortement accrue. Ce modèle marque un tournant vers les ensembles multifonctionnels, où **logements, commerces, bureaux et espaces verts sont intégrés dans une même emprise foncière**, avec pour objectif d'améliorer la qualité de vie, de générer de la valeur commerciale et de stimuler le développement urbain moderne.

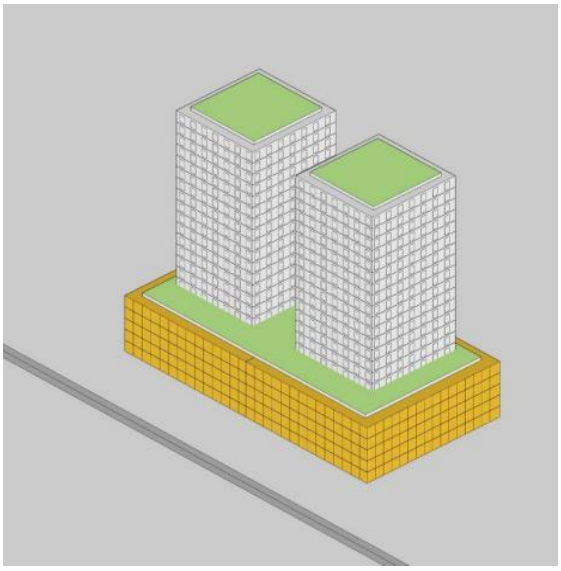

Figure 34. Modèle de Tour complexe de l'habitation collectif, du centre commercial plus développé, du bureau, avec les espaces verts à plusieurs niveaux dans son terrain propre.



Figure 35. Exemple de Vincom Tran Duy Hung, Hanoi

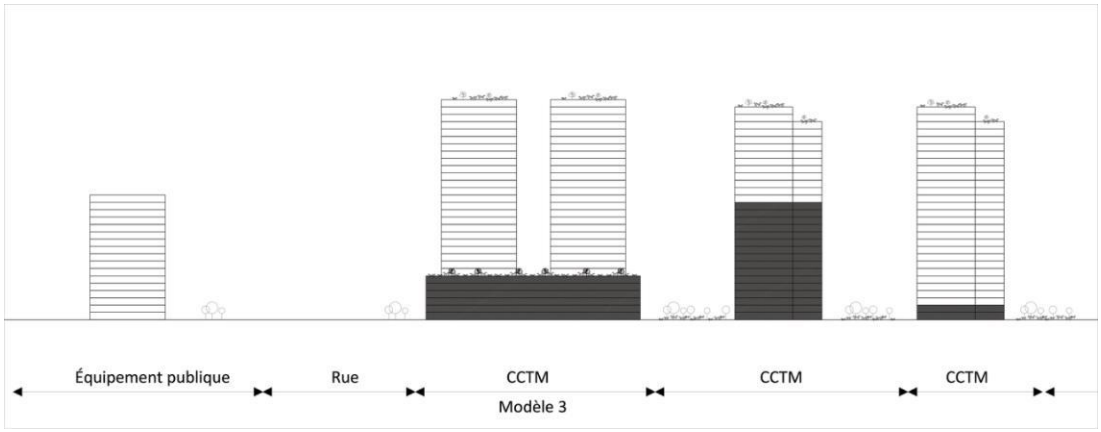

Figure 36. Coupe systématique du CCTM - Modèle 3. Conception : KT.VUONG.

Du point de vue architectural, ce modèle se distingue par un **socle de grande dimension** qui relie plusieurs tours de grande hauteur et intègre de multiples fonctions. Les tours sont implantées en retrait afin d'optimiser l'espace résidentiel et le paysage environnant. Le socle, qui occupe souvent une grande partie de la parcelle, s'élève généralement sur cinq à six niveaux et abrite un centre commercial comprenant des magasins, restaurants, cafés, supermarchés, espaces de loisirs, cinémas et autres services, tout en intégrant des espaces verts au rez-de-chaussée.

Les tours résidentielles et de bureaux (souvent de plus de 30 étages) sont positionnées en retrait, ce qui permet une hiérarchisation des hauteurs et réduit l'impact visuel depuis la rue, tout en améliorant l'ensoleillement naturel et la ventilation des appartements. Ces projets intègrent fréquemment des espaces verts sur les toits du socle commercial, à des niveaux intermédiaires entre les tours ou sur les toitures supérieures, ainsi que des jardins et des équipements sportifs, afin de maximiser les espaces communautaires. L'objectif est de créer un environnement résidentiel riche pour les habitants, tout en contribuant à l'amélioration de la qualité environnementale urbaine.

Comparé aux modèles précédents, ce troisième modèle reflète une **complexification fonctionnelle marquée** : il ne s'agit plus simplement de combiner habitat et commerce, mais d'un véritable ensemble intégrant logements, bureaux, espaces commerciaux et espaces verts multi-niveaux, répondant aux besoins diversifiés des résidents dans les zones centrales et densément peuplées de Hanoï.

En termes d'intégration dans le tissu urbain, contrairement aux modèles 1 et 2, le modèle 3 est généralement **implanté aux intersections des grands axes et aux portes d'entrée de la ville**. Cette localisation stratégique facilite l'accessibilité depuis plusieurs directions, augmente la circulation des personnes et des marchandises, et valorise les logements grâce à une excellente connectivité. Les ensembles commerciaux et de services de ce modèle ne servent donc pas uniquement les résidents internes, mais attirent aussi des flux provenant d'autres quartiers et de la périphérie. Lorsque les centres commerciaux, les services, les bureaux et les espaces verts deviennent des points de rencontre urbains, ce modèle crée un **« nœud de connexion »** à la fois spatial et social, jouant le rôle de passerelle entre différentes communautés urbaines.

Sur le plan social, cette configuration ouvre des **opportunités d'interactions élargies** : les habitants du projet ne se limitent pas à la vie interne, mais interagissent également avec les résidents des zones voisines et plus lointaines, à travers des activités de consommation, de loisirs, de sport ou d'événements communautaires organisés dans le socle commercial ou les espaces verts. Ces interactions contribuent à la construction de réseaux sociaux élargis, à une meilleure cohésion entre les groupes urbains, et génèrent une expérience urbaine plus diversifiée et dynamique.

Du point de vue de l'aménagement urbain, le rôle de **nœud de connexion** a également un impact positif sur le **développement économique et l'activité commerciale** : l'afflux de visiteurs, d'acheteurs et de travailleurs génère un flux urbain continu, augmentant la valeur commerciale et stimulant les services de soutien autour du site[1]. Parallèlement, les espaces verts et les équipements publics intégrés au projet contribuent à « adoucir » les contrastes morphologiques, créant une expérience visuelle et sociale agréable tant pour les résidents que pour les habitants extérieurs.

Cependant, le fait de devenir un nœud de connexion engendre aussi des **défis de gestion** : l'afflux massif de personnes peut provoquer des embouteillages, une pression sur les parkings, une surcharge des équipements publics et des conflits potentiels d'intérêts entre résidents et usagers extérieurs. C'est pourquoi le rôle de connexion sociale et urbaine de ce modèle doit être accompagné d'une planification intégrée en matière de circulation, de gestion des services et de sécurité, afin de maximiser les bénéfices du lien tout en réduisant les impacts négatifs.

En résumé, le **troisième modèle** ne se limite pas à fournir des logements de grande hauteur de qualité et un socle multifonctionnel de commerces et services, mais il agit aussi comme un **centre de connexion urbaine**, offrant de larges opportunités d'interactions sociales et favorisant les échanges entre les résidents internes et la communauté environnante. Il contribue ainsi à améliorer la qualité de vie, à renforcer le dynamisme économique et à diversifier les expériences culturelles et récréatives à l'échelle de la ville. Néanmoins, pour exploiter pleinement ce potentiel, une gestion intégrée des infrastructures de transport, des services, de la sécurité et du paysage constitue une condition indispensable pour équilibrer les intérêts des habitants et de la communauté urbaine, tout en minimisant les effets négatifs liés à l'échelle imposante des constructions.

2.1.2. Classification des logements collectifs dans les documents juridiques vietnamiens

Dans le contexte d'une urbanisation rapide, de l'essor du marché immobilier et de la demande croissante en logements, l'établissement d'un cadre juridique

clair, transparent et capable de réguler le marché devient particulièrement crucial. D'un point de vue théorique et pratique, la classification des immeubles collectifs ne constitue pas seulement un outil administratif permettant une gestion étatique efficace, mais elle influe également directement sur les droits des citoyens, sur leur capacité d'accès au logement et sur le développement durable de la ville.

Base juridique actuelle de la classification des immeubles collectifs

Le cadre juridique relatif aux immeubles collectifs au Vietnam est défini dans plusieurs textes législatifs et réglementaires, parmi lesquels la *Loi sur le logement* de 2014 (modifiée et complétée en 2023)[45] , la *Loi sur la construction*[46], la *Loi sur les affaires immobilières*[47], ainsi que divers décrets d'application tels que le Décret n° 99/2015/ND-CP[48], le Décret n° 69/2021/ND-CP [49]et, plus récemment, le Décret n° 95/2024/ND-CP[50], entré en vigueur le 1er août 2024. En outre, la Circulaire n° 31/2016/TT-BXD [51]du Ministère de la Construction constituait également un texte important avant la promulgation du Décret 95[52].

Selon l'Article 3 de la Loi sur le logement de 2014 (modifiée en 2023), « l'immeuble collectif » (nhà chung cư en vietnamien) est défini comme une construction comportant au moins deux étages, comprenant plusieurs appartements, avec des parties privatives, des parties communes et des infrastructures partagées. Ces immeubles sont conçus pour l'habitation des ménages et des individus, et peuvent inclure des étages dédiés aux services et au commerce[3]. Cette définition constitue la base de la classification et de la gestion juridique des immeubles collectifs dans les textes réglementaires ultérieurs.

Critères de classification des immeubles collectifs

Classification selon la finalité d'usage

---

[45] *Loi sur le logement de 2014* (modifiée et complétée par la *Loi sur le logement de 2023*), République socialiste du Vietnam.

[46] *Loi sur la construction de 2014* (amendée en 2020), République socialiste du Vietnam.

[47] *Loi sur les affaires immobilières de 2014* (amendée en 2020), République socialiste du Vietnam.

[48] *Décret n°99/2015/ND-CP du 20 octobre 2015*, République socialiste du Vietnam.

[49] *Décret n°69/2021/ND-CP du 15 juillet 2021*, République socialiste du Vietnam.

[50] *Décret n°95/2024/ND-CP du 18 mai 2024*, République socialiste du Vietnam.

[51] *Circulaire n°31/2016/TT-BXD du 30 décembre 2016*, Ministère de la Construction (Vietnam).

[52] *Loi sur le logement de 2014* (modifiée par la *Loi sur le logement de 2023*), art. 3.

La législation vietnamienne[53] distingue les catégories suivantes :

- **Immeubles collectifs exclusivement résidentiels** : projets construits dans le but unique de fournir des logements. Ce modèle est typique des anciens immeubles collectifs tels que les KTT, ainsi que des immeubles destinés au logement social ou au relogement.

- **Immeubles collectifs mixtes (habitation + commerce + bureaux)** : ce type est largement répandu dans les projets modernes de développement urbain. Les rez-de-chaussée et les socles sont affectés à des fonctions commerciales, de services ou de bureaux, tandis que les étages supérieurs sont réservés à l'habitation.

Cette classification permet de définir la fonction d'usage des bâtiments, influençant la planification urbaine, l'octroi des permis de construire, la gestion et la fiscalité[3].

Classification selon le régime de propriété

- **Logements appartenant à l'État (logements publics)**: comprennent les logements sociaux et les logements de fonction, financés ou soutenus par l'État.
- **Logements privés (logements commerciaux)** : construits par des entreprises ou des particuliers, à des fins de vente, de location ou d'occupation personnelle.

La détermination du régime de propriété est essentielle pour l'application des politiques de soutien, des incitations et pour la gestion après investissement.

Classification selon les catégories bénéficiaires

La législation vietnamienne prévoit trois grandes catégories :

- **Logement social (NOXH)** : destiné aux personnes à faibles revenus, aux ouvriers, aux étudiants et aux fonctionnaires.
  Logement commercial : destiné aux ménages et individus ayant la capacité de payer aux prix du marché.
  Logement de réinstallation : destiné aux populations dont les

[53] "Loi sur le logement 2014 (modifiée 2023)." Cổng thông tin điện tử Quốc hội Việt Nam.

terrains ou habitations ont été expropriés ou démolis dans le cadre de projets publics.

La classification selon le public bénéficiaire permet à l'État d'intervenir pour garantir l'équité sociale dans l'accès au logement.

Classification selon la qualité et la catégorie des immeubles

Avant 2024, la Circulaire n° 31/2016/TT-BXD[51] classait les immeubles collectifs en trois catégories : **A (haut de gamme)**, **B (moyenne)** et **C (ordinaire)**, sur la base de critères relatifs à l'urbanisme, à l'architecture, à la technique, aux infrastructures, aux services et à la gestion de l'exploitation.

Depuis le 1er août 2024, le Décret n° 95/2024/ND-CP[50] a remplacé ce système par une nouvelle classification en trois catégories : **catégorie 1, catégorie 2 et catégorie 3**, accompagnées de 13 critères d'évaluation répartis en deux groupes :

- **8 critères obligatoires** : localisation, connectivité aux infrastructures, qualité de la construction, équipements techniques, superficie utilisable, conditions de sécurité, systèmes de prévention incendie et de lutte contre l'incendie, parkings.
- **5 critères complémentaires** : espaces verts, application des technologies, gestion de l'exploitation, efficacité énergétique, services et commodités annexes.

La classification est réalisée par des organismes professionnels agréés, à la demande du promoteur ou des propriétaires.

La signification de la classification dans les politiques et la gestion pratique

Le système juridique de classification des immeubles collectifs joue un rôle essentiel dans plusieurs domaines :

- **Gestion publique** : il constitue un outil permettant de déterminer les conditions d'octroi des permis de construire, d'assurer la gestion de l'ordre urbain et de contrôler le marché immobilier.
- **Politiques sociales** : il facilite la mise en œuvre efficace des programmes de logement social, de réinstallation et de soutien aux ménages à faibles revenus.

- **Orientation de la planification et des investissements** : la classification par fonction et par qualité aide les investisseurs à identifier les segments de marché, et permet à l'État de définir les zones nécessitant rénovation ou modernisation.

- **Protection des droits des citoyens** : grâce à la transparence sur la qualité du logement, elle garantit la sécurité résidentielle et protège les droits de propriété.

Les problèmes posés dans la pratique de l'application

Bien qu'il existe un cadre juridique clair, la classification des immeubles collectifs rencontre encore de nombreuses limites dans la pratique :

- De nombreux projets s'autoproclament « haut de gamme » afin d'augmenter les prix, sans passer par une évaluation officielle.
- Le classement est parfois purement formel et manque de mécanismes de contrôle croisé indépendants.
- Certains critères sont de nature qualitative et difficiles à mesurer objectivement.
- La mise à jour des informations de classification reste incomplète et peu homogène sur les plateformes de données publiques.

En outre, de nouveaux types d'immeubles collectifs apparaissent (par exemple les *mini-condos*, les immeubles transformés à partir d'anciens ateliers ou bureaux, ou encore les résidences hôtelières de type *condotel*) qui ne disposent pas encore d'un cadre juridique clair, compliquant ainsi leur gestion.

Perspectives d'amélioration

Comparé à certains pays développés (la France, le Japon, la Corée du Sud), le système de classification des immeubles collectifs au Vietnam reste encore simple et peu flexible. Dans ces pays, la classification ne se limite pas à la qualité, mais prend également en compte la forme de propriété (individuelle, coopérative, socialisée), la structure spatiale (tours, blocs horizontaux, ensembles mixtes), ainsi que le degré de participation des communautés résidentielles à la gouvernance[54].

[54] D.Lorrain. Gouverner les villes. Paris: Presses de Sciences Po, 2014.

À partir de cette comparaison, le Vietnam pourrait progressivement perfectionner son cadre juridique afin de classifier les immeubles collectifs non seulement sous l'angle technico-administratif, mais aussi sous des approches sociologique, urbanistique et anthropologique, afin de mieux refléter la diversité, les besoins et les dynamiques du marché du logement contemporain[55].

En sommes, la classification des immeubles collectifs selon le droit vietnamien constitue un enjeu majeur, jouant un rôle clé dans le développement urbain et la politique de bien-être social. Avec la promulgation du Décret n° 95/2024/ND-CP[50], le système de critères de classement a connu des avancées significatives vers une approche plus transparente, scientifique et en phase avec les tendances internationales.

Cependant, pour répondre aux exigences croissantes de la société, il reste nécessaire de renforcer les mécanismes d'évaluation indépendante, de numériser les données relatives au logement, et d'intégrer les dimensions sociales, culturelles et environnementales dans le système de classification. L'objectif est de construire un marché du logement plus équitable, durable et efficace.

2.1.3. Classification des logements collectifs du marché immobilier

Depuis des années 2000, parallèlement à la transition profonde vers une économie de marché à orientation socialiste, le marché immobilier à Hanoï a connu une transformation radicale. Ces changements ne se limitent pas au cadre juridique, mais ont également conduit à l'émergence d'un système de classification des immeubles collectifs marqué par la logique du marché, fondé sur la loi de l'offre et de la demande, la capacité de paiement et la position sociale des différents groupes de population.

L'analyse de la typologie des logements collectifs et commerciaux (CCTM) dans ce contexte ne peut être dissociée des logiques de marché ; elle doit en même temps être abordée sous l'angle de la sociologie urbaine - où l'espace résidentiel est le produit d'une construction sociale, et fonctionne comme symbole du statut et des stratégies de vie des groupes sociaux. Dans cette perspective, la théorie du statut développée par l'architecte et chercheur Hoang

[55] Sorensen, André, and Junichiro Okata, eds. Megacities: Urban Form, Governance, and Sustainability. Tokyo: Springer, 2011.

Huu Phe apporte une clé d'interprétation particulièrement éclairante. Selon lui, l'espace résidentiel - notamment en milieu urbain contemporain - n'est pas seulement un lieu d'habitation, mais aussi un instrument de manifestation et de consolidation du statut social. Le choix du lieu de résidence reflète ainsi le système de stratification sociale, tout en contribuant à le reconfigurer.

Sur cette base, cette étude analyse la typologie des CCTM non seulement à partir des classifications techniques, architecturales ou juridiques, mais en mettant l'accent sur la manière dont ces segments résidentiels sont positionnés sur le marché, construits par les promoteurs, consommés par les groupes sociaux et symbolisés comme une forme de statut dans l'espace urbain.

Classification des CCTM selon la logique du marché et le statut social

Structure des segments sur le marché de Hanoï

Le marché des complexes CCTM à Hanoï est aujourd'hui principalement divisé en trois grands groupes, correspondant à trois segments de consommateurs et, en même temps, à trois strates sociales dans la ville.

Immeubles collectifs haut de gamme (haut de gamme)

Ce segment s'adresse aux groupes de résidents à très hauts revenus - y compris les nouvelles élites économiques, les investisseurs immobiliers, les experts étrangers et les couches sociales privilégiées du pays. Les projets de ce segment sont généralement développés par de grands promoteurs tels que Vingroup, Sun Group, BRG Group, et sont situés dans des emplacements stratégiques : centre-ville (arrondissements de Ba Dinh, Dong Da, Hai Ba Trung), rives du lac de l'Ouest (Ho Tay), ou dans de vastes ensembles urbains planifiés tels que Ciputra, Starlake ou Vinhomes Smart City.

Le niveau d'investissement dans les infrastructures et équipements intérieurs est particulièrement élevé : piscines à débordement, salles de sport aux normes internationales, systèmes éducatifs et médicaux intégrés, sécurité multicouche et gestion professionnelle de l'exploitation.

Sur le plan architectural et matériel, les appartements haut de gamme se caractérisent par de grandes superficies, des plafonds élevés, de larges balcons et des conceptions modernes et luxueuses, souvent confiées à des cabinets de design renommés. Il s'agit d'une forme d'habitat fortement symbolique, où la résidence est étroitement associée à l'image de la réussite et du statut social.

Selon les rapports de Savills Vietnam[56] et de l'Association vietnamienne des agents immobiliers (VARS)[57], à la mi-2023, le prix de vente moyen sur le marché primaire des appartements haut de gamme à Hanoï variait entre 60 et 90 millions VND/m² (2300-3460 euros/m²). Certains projets emblématiques comme Hanoi Golden Lake, The Alpha Residence, Vinhomes Metropolis affichaient des prix compris entre 110 et 145 millions VND/m² (4230-5580 euros/m²), soit les niveaux les plus élevés jamais enregistrés à Hanoï.

Immeubles collectifs de standing moyen (moyen standing)

Ce segment constitue la plus grande part de l'offre de nouveaux appartements à Hanoï entre 2020 et 2023[58]. Il vise principalement la classe moyenne, les cadres, les fonctionnaires ainsi que les jeunes ménages disposant de revenus stables. Les projets de ce segment résidentiel se concentrent dans les nouveaux arrondissements urbains tels que Cau Giay, Nam Tu Liem, Bac Tu Liem, Thanh Xuan ou Ha Dong.

Des ensembles tels que An Binh City, The Terra An Hung ou EcoLife Capitol reflètent bien les caractéristiques de ce segment : appartements de taille moyenne (70-100 m²), équipements de base (aires de jeux pour enfants, salles communautaires, parkings de surface) et qualité de construction de niveau intermédiaire à correct.

Bien qu'ils n'offrent pas le luxe et l'exclusivité du segment haut de gamme, les immeubles collectifs de standing moyen sont largement choisis par de nombreuses familles comme une étape importante dans l'amélioration de leur statut social.

Au milieu de l'année 2023, les prix de vente dans ce segment variaient entre 35 et 60 millions VND/m² (1350-2300 euros/m²). Selon les statistiques de

---

[56] Savills Vietnam. *Hanoi Apartment for Sale Market Report Q2/2023*. Hanoï : Savills Research, 2023. Disponible en ligne : https://www.savills.com.vn/blog/article/218224/vietnam-eng/ha-noi-housing-market--apartment-sector-expands-as-villa-and-townhouse-recovery-remains-slow.aspx.

[57] VARS (Vietnam Association of Realtors). *Vietnam Real Estate Market Report - Mid-2023*. Hanoï : VARS, 2023. Résumé disponible en ligne : https://vietnamnews.vn/economy/1654024/real-estate-market-has-positive-performances-in-q1-vars.html

[58] Savills Vietnam. *Hanoi Apartment Market Reports (rapports trimestriels 2020-2023)*. Hanoï : Savills Research. Disponible en ligne : https://www.savills.com.vn/services/research

Batdongsan.com.vn [59] et les rapports de marché de Savills[56], le prix moyen du segment moyen standing à Hanoï au deuxième trimestre 2023 s'élevait à environ 53 millions VND/m² (2040 euros/m²), reflétant une tendance haussière continue pendant 18 trimestres consécutifs depuis 2019.

Logements à prix bas / Logements abordables (entrée de gamme)

Ce segment s'adresse aux groupes de ménages à faibles revenus ou à revenus modestes, comprenant les ouvriers, les travailleurs indépendants, les migrants ou encore les jeunes familles n'ayant pas encore accumulé de capital. En raison des contraintes liées au coût du foncier et au prix de vente, les projets de ce segment sont principalement localisés en périphérie, notamment à Dong Anh, Hoai Duc, Quoc Oai ou dans certains secteurs de Ha Dong proches de la province de Hoa Binh.

Leurs principales caractéristiques résident dans de petites superficies (35-60 m²), des équipements minimaux, des espaces publics restreints et une qualité de gestion des services souvent instable.

Malgré ces limites, ce type d'habitat joue un rôle essentiel dans la réalisation du rêve d'accession au logement d'une large partie de la population urbaine. Selon les données de Chodat.com.vn et Batdongsan.com.vn, les prix courants de ce segment au milieu de l'année 2023 se situaient entre 23 et 35 millions VND/m² (880-1350 euros/m²). Certains projets tels que Xuan Mai Sparks Tower et Tecco Garden affichaient encore des prix inférieurs à 30 millions VND/m² (1150 euros/m²), représentant parmi les rares options accessibles pour les ménages à faibles revenus.

Cependant, un paradoxe notable réside dans le fait que l'offre de ce segment devient de plus en plus rare, alors que la demande reste très élevée. La raison principale est le manque d'intérêt des investisseurs privés pour un modèle à faible rentabilité, confronté à des coûts élevés de libération foncière, à des procédures juridiques complexes et à l'absence d'incitations claires de la part de l'État.

Critères de formation des segments et reproduction du statut social

Espace, localisation et stratification urbaine

[59] Batdongsan.com.vn. *Báo cáo thị trường bất động sản quý II/2023*. Hanoï : Batdongsan.com.vn, 2023. Disponible en ligne : https://batdongsan.com.vn/tin-tuc/toan-canh-dien-bien-thi-truong-bds-quy-2-2023-qua-bao-cao-cua-batdongsan-com-vn-772292.

La segmentation des CCTM est définie principalement par la localisation géographique, où la valeur foncière et la qualité des infrastructures jouent un rôle déterminant. Selon Labbé et Musil, l'expansion des KDTM en périphérie de Hanoï résulte d'une stratégie visant à créer des zones urbaines différenciées (zones urbaines) pour répondre aux besoins d'investissement et freiner les flux migratoires vers le centre-ville.

Dans ce contexte, des projets haut de gamme tels que Vinhomes Metropolis, Starlake ou Lancaster Luminaire sont implantés dans des emplacements privilégiés - au bord du lac de l'Ouest (Ho Tay) ou au cœur de l'arrondissement de Ba Dinh - symbolisant à la fois la supériorité spatiale, l'accessibilité aux équipements et le statut social.

La localisation ne reflète pas seulement une valeur marchande : elle devient également un symbole de statut social, comme l'ont analysé Labbé et Musil. Les résidents des « espaces à forte valeur » ne se limitent pas à une possession formelle ; ils bénéficient aussi d'une reconnaissance sociale. Dans ce cadre, le logement n'est plus simplement un lieu d'habitation, mais un instrument de consolidation et de manifestation du statut social - une illustration du cadre théorique du statut.

Conception architecturale, confort et expérience résidentielle

Les facteurs liés à la conception, aux équipements et aux matériaux jouent un rôle majeur dans la segmentation des gammes de logements. Le segment haut de gamme est généralement associé à une architecture de style boutique ou moderne, avec des plafonds élevés, de larges balcons et des équipements intérieurs remarquables (spas, salles de sport aux normes internationales, systèmes de sécurité multicouches). Cet espace est conçu comme une « oasis élitaire » - un environnement résidentiel aux standards internationaux et fermé, soulignant la différence par rapport aux segments moyen ou abordable.

Selon Tran Minh Tien (OneHousing)[60], le fait que le segment haut de gamme ait représenté jusqu'à 61 % de la nouvelle offre et atteint un taux de consommation élevé au deuxième trimestre 2024 illustre clairement la demande croissante pour un mode de vie en hauteur et des commodités

[60] OneHousing. Trần Minh Tiến. « Le marché des appartements haut de gamme à Hanoï au deuxième trimestre 2024 : tendances et perspectives ».

modernes . Ainsi, l'espace architectural ne constitue pas seulement un élément visuel, mais devient aussi un mécanisme symbolique du statut social.

Accessibilité financière - le prix comme expression du statut

Le prix de vente des logements est défini à la fois par la capacité de paiement des résidents et par la stratégie de marque des promoteurs. Selon les données de la VARS[61], le prix moyen sur le marché primaire à Hanoï au premier trimestre 2024 atteignait environ 58,5 millions VND/m² (2250 euros/m²), soit une augmentation de 48 % par rapport au premier trimestre 2019. Parallèlement, une analyse de l'ICC (Investment Capital Construction, 2024)[62] indique que le prix moyen des appartements haut de gamme atteignait 112 millions VND/m² (4300 euros/m²), représentant une part significative de la hausse des prix du marché.

D'après la théorie du statut de Hoang Huu Phe[63], lorsque le prix devient un critère de classification - non seulement du point de vue de la solvabilité, mais aussi comme indicateur du statut - le logement se transforme en un signal socio-culturel. Dans ce cadre, l'acheteur « met en scène » son statut à travers la valeur matérielle de l'habitation. Il n'est donc pas surprenant que le segment haut de gamme continue de bien se vendre malgré des prix très élevés, car il véhicule une image idéalisée de résidents élitaires.

La réputation des promoteurs et la « garantie du statut »

Les grands promoteurs jouissant d'une réputation internationale, tels que Vingroup, Sun Group ou Capitaland, ne se contentent pas de vendre un produit immobilier : ils vendent également une garantie de qualité, de développement des infrastructures et de constitution d'une communauté résidentielle. Comme le souligne Tran Minh Tien, les projets haut de gamme affichent des taux de commercialisation très rapides, car les clients font confiance à la capacité des promoteurs à assurer la réalisation et la maintenance à long terme.

---

[61] VARS (Vietnam Association of Realtors). *Vietnam Real Estate Market Report - Q1/2024*. Hanoï : VARS, 2024.

[62] ICC (Investment Capital Construction). *Housing Price Analysis Report, Hanoi Q1/2024*. Hanoï : ICC Research, 2024.

[63] Hoàng Hữu Phê. *Théorie du statut et urbanisation au Vietnam*. Hanoï : Nhà xuất bản Xây dựng, 2005.

Dans la théorie du statut, cet élément constitue un facteur de la « culture du marché » : le logement n'est pas seulement un lieu d'habitation, mais aussi une croyance - un signe durable du statut urbain. La réputation du promoteur devient ainsi un filtre extrêmement puissant dans la segmentation du marché immobilier.
Synthèse : la concurrence statutaire à travers l'espace et la valeur symbolique

À partir de la théorie du statut de Hoang Huu Phe, il est possible d'affirmer que : l'espace résidentiel, le prix, la conception architecturale, la réputation du promoteur et le caractère communautaire de la résidence ne sont pas seulement des critères de classification, mais aussi des instruments d'expression - et de reproduction - du statut social.

Ces cinq critères ne fonctionnent pas de manière isolée mais s'articulent entre eux. Par exemple, un projet haut de gamme requiert une localisation privilégiée, une architecture innovante, des équipements modernes, un prix élevé et un promoteur de renom pour générer un effet symbolique fort. À l'inverse, un projet de standing moyen ou abordable qui manque d'un seul de ces éléments (par exemple des équipements ou une gestion crédible) verra son potentiel d'élévation du statut résidentiel fortement diminué.

Les défis en matière d'équité spatiale et de gouvernance urbaine
Au cours du développement et de l'expansion des modèles de CCTM, une série de défis relatifs à l'équité spatiale et aux capacités de gouvernance urbaine est progressivement apparue. Ces défis ne relèvent pas seulement de dimensions techniques ou administratives, mais reflètent également une stratification sociale profonde et des inégalités croissantes dans l'accès à des espaces de vie de qualité.

Différenciation spatiale urbaine et ségrégation sociale

L'une des conséquences les plus manifestes de la segmentation du marché des CCTM est l'émergence de véritables « oasis résidentielles », où les groupes sociaux vivent dans des espaces presque totalement séparés. À Hanoï, ce phénomène se traduit par l'existence de zones résidentielles haut de gamme telles que Ciputra ou Vinhomes Riverside, planifiées comme des ensembles fermés, dotés de leur propre système de sécurité, de services exclusifs et parfois même d'un écosystème de consommation autonome.

À l'inverse, les ensembles résidentiels abordables sont souvent situés en périphérie, loin du centre-ville, caractérisés par un déficit d'équipements et des infrastructures de qualité médiocre. Cette dynamique crée un risque de constitution de territoires urbains fragmentés, réduisant les possibilités de connexion et de partage social dans l'ensemble de la ville.

Limites dans l'accès à un logement de qualité

Bien que l'offre d'appartements commerciaux se soit fortement accrue au cours des deux dernières décennies, les opportunités d'accès à un logement conforme aux normes restent très limitées pour les ménages à revenus moyens et faibles. Les prix de l'immobilier augmentent plus rapidement que les revenus, tandis que les programmes de logement social présentent encore de nombreuses insuffisances, tant en quantité qu'en qualité .

La classe moyenne -pourtant considérée comme un moteur essentiel du développement urbain-est progressivement repoussée vers les zones périphériques, ou contrainte d'accepter de vivre dans des appartements ne garantissant pas des conditions de vie minimales. Cette situation érode la confiance dans les politiques de logement et crée un sentiment d'exclusion de l'espace résidentiel urbain officiel.

Reproduction et consolidation des inégalités sociales à travers l'espace

Comme l'a montré la théorie de Hoang Huu Phe, l'espace résidentiel a la capacité de reproduire les structures sociales. Dans le cas des CCTM, les projets haut de gamme s'affirment de plus en plus comme des symboles de privilège, tandis que les ensembles de logements abordables sont souvent associés à une image de précarité, d'instabilité et restent marginalisés dans la planification urbaine. Ce processus ne fait pas seulement reproduire, mais renforce également la stratification sociale fondée sur l'accès différencié à un espace résidentiel de qualité. L'absence d'une régulation efficace de la part de l'État risque de conduire à un modèle urbain de plus en plus fragmenté et inégalitaire.

Spéculation immobilière et sur-commercialisation

Un autre problème majeur réside dans la spéculation et la commercialisation excessive dans le développement des CCTM. De nombreux projets sont construits non pas pour répondre aux besoins réels d'habitation, mais pour l'investissement - achat-revente - entraînant le phénomène d'appartements vacants, alors même que des milliers de personnes restent sans logement adapté.

Ce décalage entre l'offre et la demande réelle déforme le marché et exerce une pression importante sur la planification urbaine, les infrastructures de transport et les services publics. En outre, la transformation du logement en un actif purement spéculatif contribue à faire grimper les prix à des niveaux inaccessibles pour la majorité des habitants urbains.

Défis pour la gestion publique et la planification urbaine durable

Dans un contexte où le marché fonctionne de manière dynamique et hautement compétitive, le rôle de régulation et d'orientation de l'État devient de plus en plus crucial. Cependant, les politiques actuelles manquent encore de cohérence entre les différents niveaux de gouvernance, entre la planification spatiale, la politique du logement et les réglementations juridiques.

De nombreuses collectivités locales restent passives dans le contrôle du développement des projets de CCTM, ce qui entraîne une surcharge des infrastructures, un déficit d'équipements publics et un déséquilibre dans la structure urbaine. Le défi consiste à promouvoir efficacement le développement du logement commercial tout en garantissant l'inclusion sociale, l'accessibilité pour toutes les catégories sociales, et la protection du droit au logement en tant que droit fondamental des citoyens.

En conclusion, la typologie des CCTM à Hanoï constitue un tableau complexe, reflétant clairement le fonctionnement du marché immobilier dans un contexte d'économie en transition. À travers des critères tels que le prix, la localisation, l'architecture, la marque et les services, les segments de CCTM ne se contentent pas de structurer l'habitat : ils expriment aussi un processus de reconfiguration du statut social au sein de la ville.

La théorie du statut offre une lecture approfondie de ce phénomène : le logement n'est plus seulement un lieu de résidence, mais un symbole de présence sociale. Par conséquent, les stratégies de développement du logement, la planification spatiale et les politiques publiques doivent reconnaître la profondeur sociale de l'espace architectural. Ce n'est qu'à cette condition que la ville pourra devenir non seulement un espace de croissance économique, mais aussi un espace d'équité, de cohésion et de développement durable.

2.1.4. Corrélation entre la classification juridique et la classification du marché immobilier

La classification des logements collectifs au Vietnam repose sur deux systèmes principaux, qui répondent à des logiques différentes mais partiellement convergentes : l'un est fondé sur les textes juridiques émis par les autorités publiques, et l'autre est structuré par les dynamiques internes du marché immobilier. Bien qu'ils coexistent et interagissent, ces deux systèmes fonctionnent selon des principes, des objectifs et des critères d'évaluation distincts, générant certaines convergences mais révélant également de nombreuses divergences et des tensions potentielles... L'étude croisée de ces deux systèmes permet de mieux comprendre à la fois la vision normative de l'État en matière de logement et les stratégies d'acteurs privés dans un contexte urbain en mutation rapide. L'analyse de la corrélation entre ces deux systèmes de classification revêt une importance majeure à plusieurs niveaux. Premièrement, du point de vue de la gestion publique, elle permet d'identifier les vides politiques - là où le marché « précède » ou « s'écarte » des objectifs de régulation- et, de ce fait, de proposer des mécanismes d'ajustement adaptés. Deuxièmement, du point de vue de la recherche urbaine et sociologique, la comparaison éclaire les interactions ou les tensions entre les critères technico-juridiques et les critères économiques ou symboliques du marché, tout en reflétant le mécanisme de reproduction du statut social à travers l'espace résidentiel, tel que l'ont montré les travaux de Hoang Huu Phe, de Bourdieu [64]et l'analyse de Labbé & Musil[65] sur les « espaces de privilège ». Troisièmement, du point de vue des consommateurs, cette confrontation aide à identifier les facteurs qui influencent réellement la qualité de vie, en évitant le piège d'un « label haut de gamme » dont les standards techniques ne sont pas toujours à la hauteur.

Bien que la classification des immeubles collectifs, y compris les CCTM, soit de plus en plus détaillée dans le cadre juridique, un écart persiste entre le droit et la pratique. Certains projets sont ainsi labellisés « haut de gamme » par les promoteurs afin d'augmenter les prix, sans répondre aux standards techniques correspondants. D'autres sont conçus et dotés d'équipements ou d'espaces communautaires de manière purement formelle, dans une logique commerciale,

[64] Bourdieu, Pierre. *La distinction. Critique sociale du jugement*. Paris : Éditions de Minuit, 1979.

[65] Labbé, Danielle et Musil, Charles. « Les espaces de privilège à Hanoi : dynamiques résidentielles et différenciation sociale ». *Cybergeo : European Journal of Geography*, 2011.

sans répondre de façon substantielle aux besoins culturels ou sociaux des habitants.

Toutefois, il est remarquable que les normes juridiques placent toujours les critères techniques et de sécurité au centre, et qu'elles soient de plus en plus détaillées et explicites. Cela contraste fortement avec la logique du marché, qui privilégie avant tout la valeur commerciale, la marque du promoteur et l'attrait de l'expérience utilisateur. Construit sur le mécanisme de l'offre et de la demande, le système de classification du marché est « façonné » par les pratiques des promoteurs, des courtiers, des analystes et des médias spécialisés. L'objectif de cette classification de marché est avant tout d'optimiser le prix de vente et l'image du projet.

Bien que les deux systèmes partagent certains critères communs - tels que la qualité de la conception et de la construction, le nombre d'équipements disponibles ou la localisation du projet, leurs définitions et niveaux d'évaluation divergent. Les normes juridiques reposent sur des indicateurs techniques objectifs, tandis que les normes de marché mettent l'accent sur la perception de la valeur et la dimension symbolique du logement.

Afin de mieux préciser la corrélation entre ces deux systèmes de classification, nous les analysons à travers cinq groupes de critères principaux : la logique fondatrice de la classification ; la technique et la qualité de la construction ; la localisation et l'espace urbain environnant ; les équipements et services ; les facteurs sociaux et la marque du projet.

Sur le plan de la logique fondatrice, les deux systèmes de classification visent à répondre à des besoins de décision : d'un côté la gestion publique au niveau des politiques, de l'autre la position du produit sur le plan commercial. Toutefois, leurs points de départ diffèrent.

La classification juridique découle de l'exigence de contrôle de la qualité et de la sécurité, de conformité avec la planification urbaine, et de la garantie que les ouvrages répondent aux standards techniques minimaux définis par le système national de normes et soumis à l'évaluation des organismes publics compétents, tels que le ministère de la Construction ou le ministère du Plan et de l'Investissement.

À l'inverse, la classification marchande provient d'objectifs de marketing et de vente, cherchant à maximiser la valeur perçue par les clients à travers des stratégies commerciales et des logiques de consommation.

Leur point commun réside dans la reconnaissance de certains facteurs clés - localisation, qualité, équipements - comme base de hiérarchisation des CCTM. Néanmoins, la différence fondamentale est que la classification juridique repose sur une logique « minimale et obligatoire », tandis que la classification marchande est structurée autour d'une logique « espérée maximale ».

En ce qui concerne les critères techniques et la qualité de la construction, les deux systèmes les considèrent comme des éléments fondamentaux.

Dans la classification juridique, il s'agit de critères obligatoires et quantifiés de manière précise selon divers aspects : type de matériaux, normes structurelles, systèmes de lutte contre l'incendie, ascenseurs, superficie des parkings, étanchéité, durée de vie de l'ouvrage, etc. Ces critères peuvent être vérifiés par des organismes professionnels indépendants.

À l'inverse, dans la classification marchande, les aspects techniques sont souvent mis en avant à travers des messages publicitaires destinés à séduire les acheteurs, tels que « matériaux importés », « technologie verte » ou « normes européennes ». Les informations détaillées ne sont généralement pas publiées ou restent difficiles à vérifier sans rapport technique indépendant. Cela crée une asymétrie d'information entre vendeurs et acheteurs : ces derniers peinent à évaluer la qualité réelle du projet au-delà des éléments présentés de manière souvent superficielle.

On peut donc constater que, dans la pratique, les deux systèmes - juridique et marchand - reconnaissent le rôle déterminant de la qualité de la construction dans la valeur résidentielle. Toutefois, l'écart persiste entre les normes quantitatives explicites du système juridique et les critères davantage qualitatifs, souvent « embellis » par les stratégies de communication du marché. Ce décalage limite la capacité des acheteurs à évaluer objectivement les projets, dans un contexte où l'évaluation indépendante et professionnelle reste encore insuffisante.

En ce qui concerne le critère de la localisation et de l'espace urbain, il s'agit d'un élément central dans les deux systèmes, contribuant largement à la valeur d'un projet, aussi bien du point de vue juridique que du classement sur le marché.

Cependant, alors que la perspective juridique met l'accent sur la conformité avec les plans d'urbanisme approuvés - usage du sol, connexion au réseau de transport, distance par rapport au centre administratif, cohérence des infrastructures techniques et sociales, la perspective marchande tend à évaluer la localisation et l'espace selon leur dimension symbolique et leur statut de « prestigieuse adresse » .

Dans la réalité du marché, les projets situés autour du lac de l'Ouest (Ho Tay) ou dans le vieux quartier de Hanoï atteignent souvent des prix de vente très élevés, en raison de ces attributs d'image et de prestige, malgré de nombreuses limites en matière d'infrastructures de transport. Dans sa théorie du statut, Hoàng Hữu Phê qualifie ces lieux d'« espaces de privilège », où la valeur immobilière ne découle pas seulement des commodités matérielles, mais aussi de la signification sociale et symbolique attachée à l'emplacement. Cela explique pourquoi certains projets dans ces zones sont vendus à des prix largement supérieurs aux valeurs matérielles, techniques ou fonctionnelles qu'ils offrent.

Concernant le critère des équipements et services, les deux systèmes adoptent des points de vue opposés. La classification juridique considère les équipements comme un critère complémentaire : un projet de CCTM, même doté de nombreux services, ne peut pas obtenir un rang élevé si les critères techniques obligatoires ne sont pas respectés. À l'inverse, la classification marchande peut étiqueter un projet comme haut de gamme en raison de la richesse de ses services et équipements, même si les standards techniques ne dépassent pas le niveau moyen.

Enfin, pour le critère social et la marque, la classification juridique n'intègre aucun indicateur lié à la composition sociale des résidents ou à la réputation du promoteur. À l'inverse, la classification marchande en fait un facteur central de la valeur d'un projet CCTM. La réputation des grands promoteurs comme Vingroup, Sunshine Group ou d'investisseurs dits « internationaux », associée au « prestige de la communauté résidentielle », constitue un outil marketing puissant, influençant fortement les prix et la vitesse de commercialisation.

Selon la théorie du statut de Hoang Huu Phe, la marque du promoteur et l'image de la communauté résidentielle fonctionnent comme une « garantie de statut ». Cela signifie que l'acheteur n'acquiert pas seulement un logement, mais aussi une position sociale reconnue dans l'espace urbain.

2.2. LES DIMENSIONS DE CCTM A HANOÏ : SPATIALE (RÉPARTITION), TEMPORELLE (ANNÉE DE MISE EN SERVICE), ÉCONOMIQUE (PRIX DE VENTE), FONCTIONNELLE (TRANSFORMATION DES TERRAINS)

2.2.1. La répartition des CCTM, la relation entre logement et mobilité

Dans le processus d'urbanisation rapide de Hanoï, les CCTM jouent un rôle de plus en plus central dans la réponse aux besoins en logement des citadins. Leur répartition dans la ville reflète clairement une tendance au développement résidentiel selon le modèle de la « ville compacte », en lien étroit avec les axes de transport majeurs et les corridors d'infrastructure.

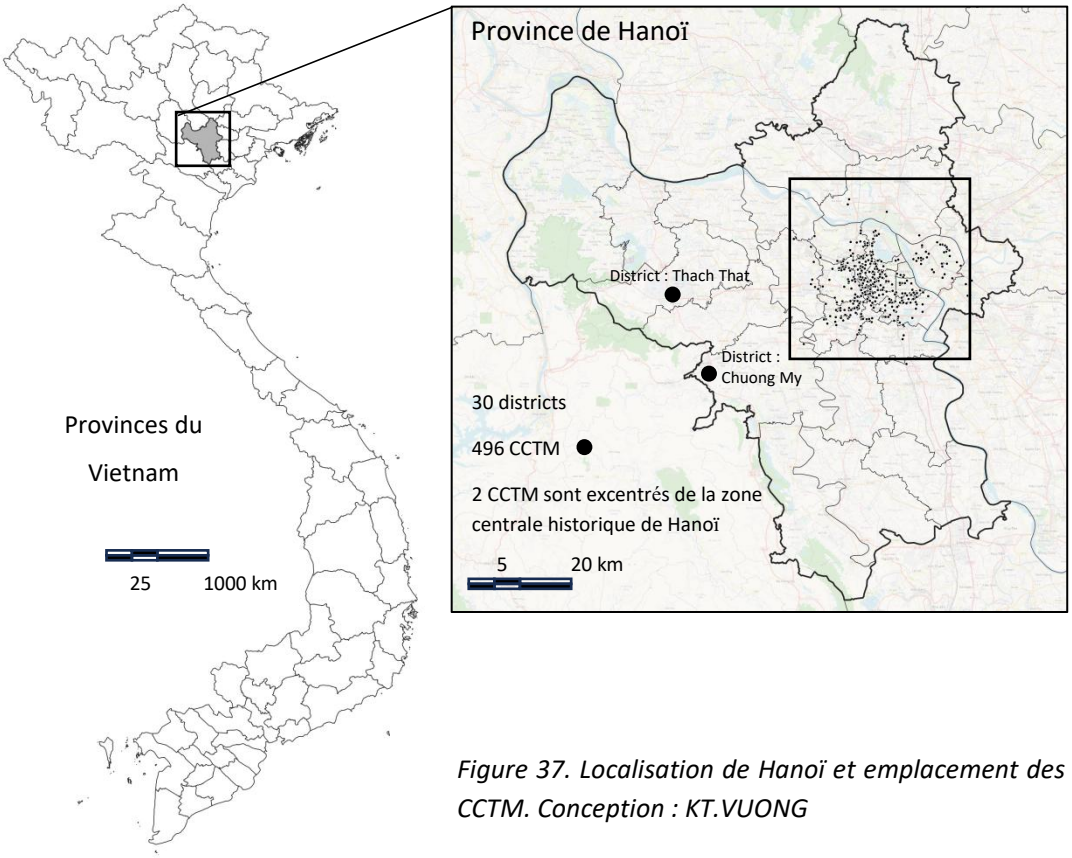

Figure 37. Localisation de Hanoï et emplacement des CCTM. Conception : KT.VUONG

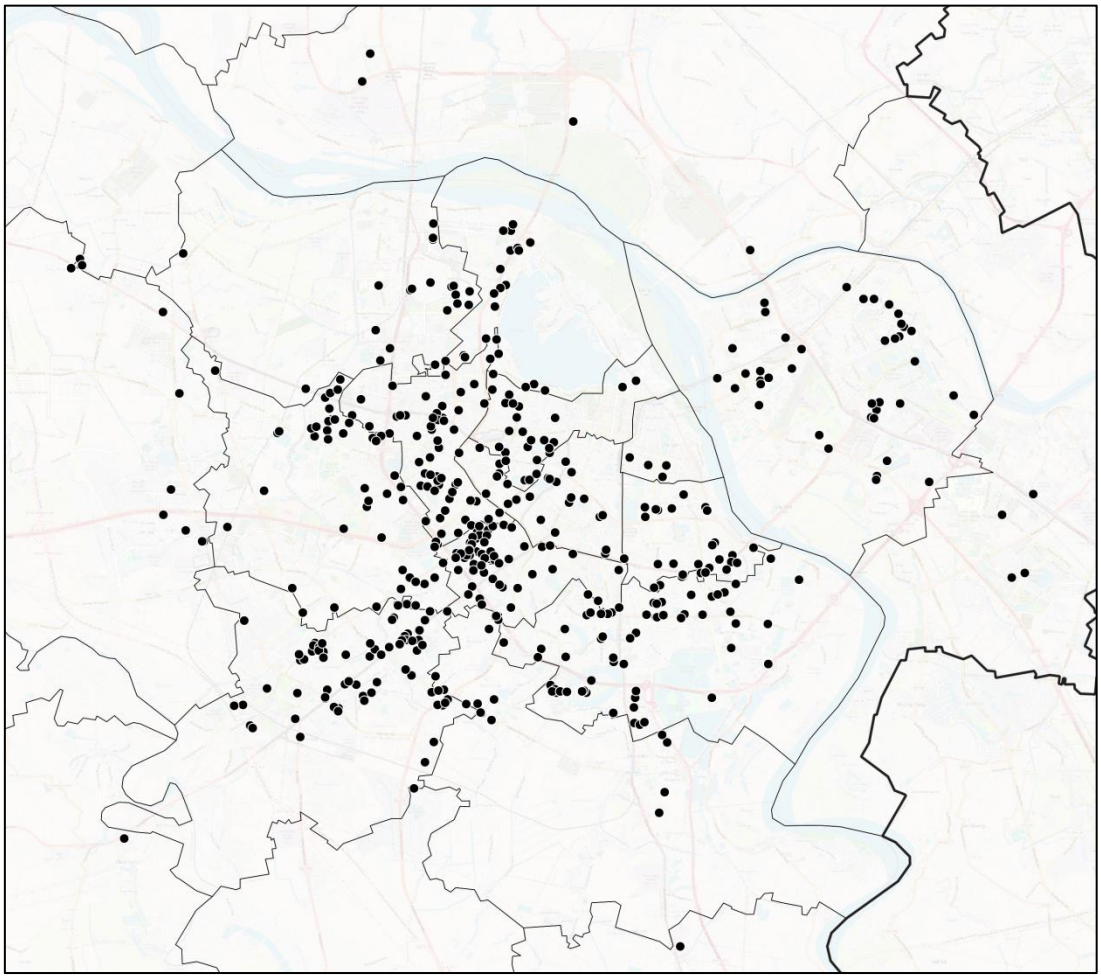

Figure 38 . Carte de répartition spatiale CCTM. Conception : KT.VUONG

D'après la carte de répartition des CCTM ci-dessus, on peut observer que la majorité de ces immeubles se concentrent fortement dans la zone urbaine centrale élargie (Figure 38), notamment dans les arrondissement de Thanh Xuan, Cau Giay, Nam Tu Liem, Hoang Mai, Ha Dong et Bac Tu Liem (tels au'ils existaient avant la suppression des niveaux administratifs d'arrondissement et de district par le gouvernement vietnamien à partir du 1er juillet 2025[66]). Ces zones sont toutes situées le long des axes de transport stratégiques tels que la ceinture 2, la ceinture 3, l'avenue Thang Long, les rues Nguyen Trai, Pham Hung et Le Van Luong, To Huu. Cela montre que les projets de CCTM tendent à se développer

[66] République socialiste du Vietnam. *Nghị quyết n°202/2025/QH15 de l'Assemblée nationale sur la réorganisation des unités administratives au niveau provincial et local*. Hanoï : Assemblée nationale, 2025. Disponible en ligne : https://congbao.chinhphu.vn/noi-dung-van-ban-so-202-2025-qh15-45050

le long des corridors de transport et des ceintures périphériques[67], facilitant ainsi une connexion efficace avec les autres zones fonctionnelles de la ville.

Selon notre enquête, plus de 70% des CCTM sont situés dans un rayon des grands axes routiers ou des pôles de transport majeurs. Par ailleurs, entre 95% et 98% des CCTM à Hanoï ont un accès direct à une coirie conforme aux normes de circulation automobile. Plusieurs zones présentent une forte concentration de CCTM, telles que Trung Hoa - Nhan Chinh, My Dinh - Me Tri, Linh Dam, Dinh Cong, Tay Ho Tay ou encor Ecopark. Cela traduit une tendance claire au développement de « cluster de grande hauteur » localisés aux points névralgiques du réseau d'infrastructure de transport. Cette configuration favorise non seulement la vie quotidienne des habitants (déplacements, logistique, sécurité incendie, urgences...), mais elle permet également de réduire la pression sur les quartiers anciens déjà surchargés, aux infrastructures insuffisantes, et de limiter le phénomène de surcharge dans les ruelles étroites (souvent sujets à la surcharge et aux embouteillages, et ne répondant pas aux normes de sécurité en matière d'évacuation en cas d'urgence). En outre, les CCTMs sont également fréquement situés à proximité des pôles de correspondance du réseau de transport en commun actuel et futur, notamment la ligne de métro n°2A (Cat Linh - Ha Dong), la ligne n°3 (Nhon - Gare de Hanoï), ainsi que le corridor BRT Kim Ma - Yen Nghia, ainsi que le réseau de bus express et de bus classiques qui couvre l'ensemble de la ville. Cette configuration crée les conditions propices à l'émergence de zones de développement orienté autour des transports en commun (Transit-Oriented Developpement - TOD), permettant de réduire la dépendance aux véhicules individuels et d'encourager dé modes de déplacement durables.

En plus de leur connexion avec les infrastructures de transport, de nombreux CCTM sont également développés dans des zones bénéficiant de conditions favorables en matière d'infrastructure sociales. Les CCTM situés dans des KDTM de grand envergure - d'une superficie de plusieurs dizaines à plusieurs centaines d'hectares - sont généralement bien desservis par des équipements tels que des écoles, des hôpitaux, des supermarchés, des centres commerciaux, des parcs et des lacs paysagers, contribuant ainsi à la formation de pôles permettent aux résidents d'accéder facilement aux services essentiels à proximité, ce qui réduit les besoins de déplacements quotidiens et améliore la

[67] République socialiste du Vietnam. *Plan d'aménagement des infrastructures de transport de Hanoï (ceintures 2, 3 et avenue Thang Long)*. Hanoï : Comité populaire de Hanoï, 2016.

qualité de vie sur place. Quant aux CCTM implantés de manière plus isolée, en dehors des KDTM, ils sont souvent localisés à proximité d'espaces verts, d'écoles, d'hôpitaux et d'autres équipements publics urbains. En parallèle, ces CCTM sont généralement conçus avec des espaces intégrés de verdure, de sport (piscine, fitness, yoga, ...) et de jeux, situés à l'intérieur même des immeubles ou sur les terrains environnants. Le choix d'un emplacement facilement accessible à de nombreuses infrastructures sociales, combiné à la conception d'espaces multifonctionnels dans les CCTM renforce l'attractivité des espaces résidentiels. Cela permet de réduire la fréquence et la distance des déplacements quotidiens, tout en limitant les « mobilités compensatoires » pendant le temps libre - un facteur essentiel du développement durable.

À partir des analyses spatiales précédentes, il apparaît clairement que la répartition des CCTM à Hanoï n'est pas un phénomène aléatoire, mais reflète une logique d'**organisation urbaine étroitement liée aux infrastructures de transport et aux pôles de développement fonctionnel de la ville**. Toutefois, pour mieux comprendre les effets de ce développement de l'habitat en hauteur sur la structure urbaine et sur la qualité de vie des habitants ; il est nécessaire d'élargir l'analyse en établissant un **lien entre l'espace résidentiel et es comportements de mobilité**.

Dans ce contexte, les approches théoriques de la mobilité, notamment celles des Michel Bassand, Vincent Kaufmann et John Urry, offrent un cadre analytique correspondant pour considérer les **CCTM comme des espaces intermédiaires entre les conditions d'infrastructure et comportements de mobilité des résidents**. Ces espaces sont le lieu d'interaction entre des facteurs physiques (réseaux de transport, équipements collectifs) et des facteur sociaux (revenu, compétences, habitudes de déplacement), donnant lieu à des configurations résidentielles et de mobilités spécifiques aux citadins contemporains. Cette perspective permet d'élargir la compréhension du rôle de l'habitat dans la structure globale de la ville. Le CCTM n'est pas simplement une entité physique composée d'immeubles et d'appartements ; il constitue **un point d'articulation entre les systèmes d'infrastructure techniques et sociales externes, comme les transports en commun, les services ou les équipements publics, et les pratiques résidentielles des habitants**.

Sous cet angle, le CCTM peut être perçu comme un « dispositif de mobilité », au sens de Vincent Kaufmann (2008), dans lequel des éléments matériels tels que la localisation, l'accès au métro, les places de stationnement ou les espaces

verts intégrés, interagissent avec des éléments sociaux comme le revenu, les compétences de déplacement ou les modes de vie, pour façonner des profils de mobilités douces (pied, vélo).

Ce faisant, le CCTM peut être compris comme un lieu de « traduction » des conditions d'infrastructure en capacités réelles de déplacement, mais aussi comme un environnement d'expérimentation de nouveaux comportements urbains, tels que le télétravail ou l'intermodalité (combinaison de différents modes de transport au quotidien, comme la marche ou le vélo associé au bus ou au métro)

Ces dernières années, le développement des CCTM à Hanoï n'est plus seulement perçu comme une solution pour répondre à la demande de logement en milieu urbain dans un contexte d'urbanisation rapide, mais il est également étroitement lié aux questions de mobilité, de connectivité des infrastructures et de transformation des comportements résidentiels. Selon Kaufman[68] (1999; 2008), la mobilité ne se résume pas à un simple déplacement physique dans l'espace, mais constitue un système complexe reposant sur trois dimensions : le champ des possibles - c'est-à-dire l'ensemble des opportunités offertes par l'environnement spatiale à l'individu pour se déplacer ; la motilité - soit la capacité d'un individu ou d'un groupe social à exploiter ces opportunités, en fonction de facteurs comme le revenu, les compétences ou les infrastructure disponibles ; et enfin les déplacements effectifs - qui correspondent aux mouvements réellement accomplis. Appliquée à l'analyse des CCTM, cette approche révèle que **ces ensembles résidentiels en hauteur ne sont pas de simples lieux d'habitation, mais constituent de véritables « nœuds » dans le réseau de mobilité urbaine**, où convergent flux de circulation, flux humains, flux professionnels et activités sociales quotidiennes. Le choix des résidents de vivre dans les CCTM peut être interprété à travers la relation entre l'accessibilité aux infrastructures de transport, les capacités individuelles et les besoins de mobilité spécifiques. Les CCTM situés à proximité du métro, des lignes de bus express, des grands axes routiers et des équipements sociaux comme les écoles, les parcs ou les centres commerciaux élargissent le « champ des possibles », permettant ainsi aux habitants de réduire le temps et les coûts de déplacement. Toutefois, la capacité réelle à mobiliser ces opportunités dépend de la « mobilité » propre à

[68] Kaufmann, Vincent. 1999. Mobilité et urbanisme : Une politique des modes de vie. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.

Kaufmann, Vincent. 2008. Re-thinking the City: Urban Dynamics and Motility. Aldershot: Ashgate.

chaque individu : tout le monde ne dispose pas des ressources matérielles, des compétences (comme un permis de conduire ou la maîtrise des applications de transport), ni des habitudes nécessaires pour exploiter efficacement les infrastructures disponibles.

Par ailleurs, l'application de la typologie des quatre formes de mobilité proposée par Kaufmann - mobilité quotidienne, résidentielle, occasionnelle et touristique - permet de mieux comprendre le rôle des CCTM dans la reconfiguration des modes de vie urbains. L'habitat en CCTM représente à la fois un point de départ pour les déplacements professionnels quotidiens et un point d'arrivée pour les flux migratoires, qu'ils soient ruraux-urbains ou liés à la densification résidentielle. En revanche, l'absence d'espaces verts intégrés dans certains projets de CCTM peut inciter les habitants à multiplier les sorties vers la périphérie durant les week-end - une forme de « mobilité compensatoire » qu'il convient de prendre en compte dans l'évaluation de la durabilité urbaine.

2.2.2. Année de mise en service des projets

En analysant les données temporelles des projets depuis 2001, les périodes de hausse précis et de baisse de la production de logements à Hanoi sont identifiées. En effet, de 2001 à 2023, le développement des logements collectifs commerciaux (CCTM) à Hanoï révèle un processus continu dans l'espace et dans le temps, traduisant en profondeur l'urbanisation, la privatisation et la reconfiguration de l'habitat dans la capitale vietnamienne. À travers les enquêtes et les cartes réalisées, on observe une diffusion progressive et ordonnée des projets, partant du centre historique vers les zones péricentrales, puis vers les périphéries et la couronne métropolitaine, en correspondance avec les différentes phases politiques, économiques et d'aménagement urbain.

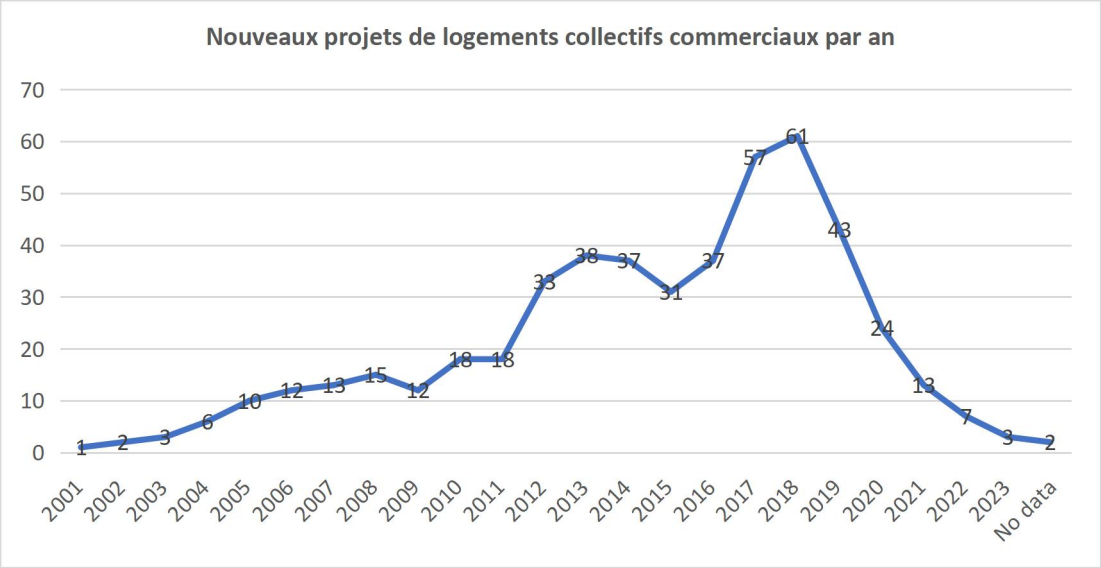

Figure 39. Nouveaux projets CCTM réalisés par an. Conception : KT.VUONG

Durant la première période (2001-2005), les projets de CCTM restent peu nombreux et se concentrent principalement dans le centre élargi de la ville, notamment dans les arrondissements de Ba Dinh, Dong Da, Hai Ba Trung, Cau Giay et Thanh Xuan (Figure 40). Il s'agit d'une phase de démarrage et d'expérimentation du modèle d'habitat commercial, dans un contexte où le Vietnam amorce la socialisation du logement (Décret 71/2001/NĐ-CP). Des opérations comme Trung Hoa - Nhan Chinh ou Indochina Plaza marquent un tournant fondamental dans la conception du développement résidentiel : l'espace habité devient un produit marchand, soumis à la logique de l'achat et de la vente. Bien que de taille modeste et dépourvus de complexes intégrés, ces projets posent les bases du processus de privatisation de l'espace résidentiel urbain, substituant progressivement les anciens ensembles collectifs publics hérités de la période socialiste.

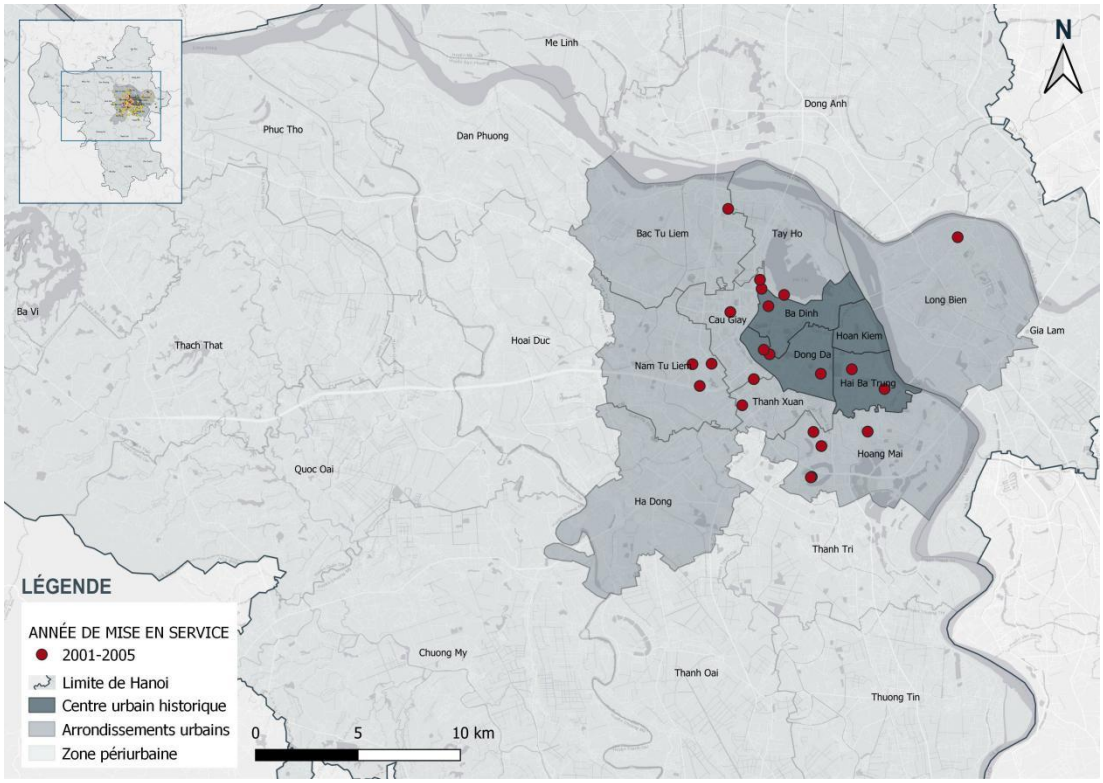

Figure 40. Nouveaux projets CCTM délivrés entre 2001-2005. Conception : KT.VUONG

Entre 2006 et 2010, Hanoï connaît la première vague d'expansion significative des CCTM. Le nombre de projets augmente rapidement et s'étend vers l'ouest et le sud-ouest (Figure 41), en particulier dans les arrondissements de Cau Giay, Thanh Xuan, Hoang Mai et Ha Dong. Ce dynamisme s'explique par une forte croissance économique, l'élargissement du crédit immobilier et l'adoption de la Loi sur le logement (2005) et de la Loi sur les affaires immobilières (2006), qui instaurent un cadre légal pour le marché résidentiel privé. Parallèlement, le développement des infrastructures - notamment les axes de Le Van Luong, Nguyen Trai ou l'Autoroute Thang Long - facilite l'ouverture urbaine vers l'ouest. C'est durant cette phase que la structure urbaine de Hanoï commence à se transformer : d'un modèle monocentrique, elle évolue vers une configuration polycentrique, avec l'émergence de nouveaux quartiers planifiés et d'une population de classe moyenne, illustrée par My Dinh, Van Quan, Linh Dam ou Trung Hoa - Nhan Chinh.

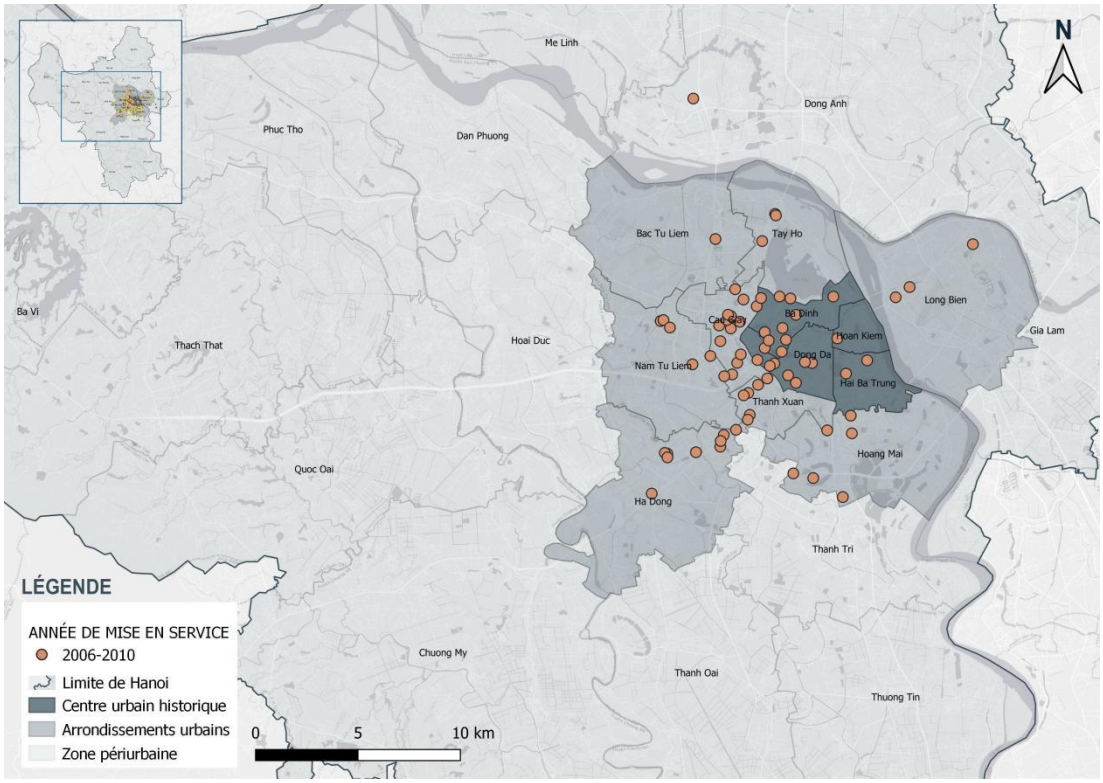

Figure 41. Nouveaux projets CCTM délivrés entre 2006-2010. Conception : KT.VUONG

La période 2011-2015 (Figure 42) correspond à un ralentissement temporaire du marché des CCTM, sous l'effet de la crise immobilière de 2011-2013. Cependant, sur le plan spatial, c'est aussi une phase d'expansion remarquable, consécutive à la fusion de la province de Ha Tay avec Hanoï en 2008, qui a triplé la superficie métropolitaine. Les projets s'étendent alors vers les zones périphériques et périurbaines telles que Hoai Duc, Long Bien, Ha Dong ou Thanh Tri. De grands complexes intégrés voient le jour, parmi lesquels Times City, Royal City ou The Manor, marquant le passage d'un modèle résidentiel mono-fonctionnel à des ensembles multifonctionnels combinant habitat, commerce, services et loisirs. L'espace résidentiel urbain est ainsi redéfini : les CCTM ne sont plus seulement des lieux d'habitation, mais aussi des espaces de consommation, de travail et de sociabilité, incarnant une urbanisation étroitement liée à la modernité et à la culture de consommation.

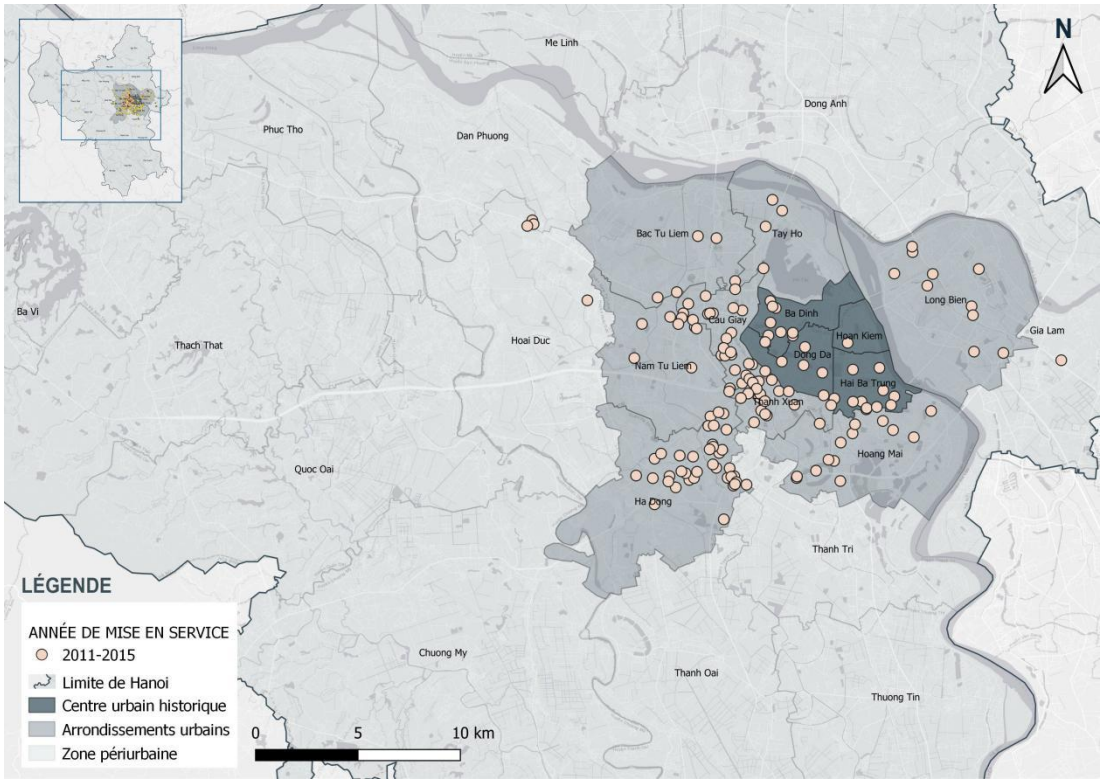

Figure 42. Nouveaux projets CCTM délivrés entre 2011-2015. Conception : KT.VUONG

Entre 2016 et 2020 (Figure 43), le développement des CCTM atteint son apogée, tant en nombre qu'en superficie. Les cartes montrent une densité exceptionnelle de points jaunes couvrant presque toute la zone urbaine consolidée. Cette explosion est liée à la croissance économique soutenue du Vietnam, à l'essor rapide de la classe moyenne et au rôle moteur des grands groupes privés tels que Vingroup, FLC, Sunshine ou Tan Hoang Minh. De vastes complexes résidentiels intégrés se développent le long des axes stratégiques - Le Van Luong, To Huu, l'Autoroute Thang Long ou Pham Hung - formant des clusters urbains qui fonctionnent comme de véritables « villes dans la ville ». L'habitat de cette période se caractérise par sa fermeture, sa sécurité et la multiplication des services intégrés, donnant naissance à un mode de vie urbain plus exclusif et à une différenciation socio-spatiale marquée.

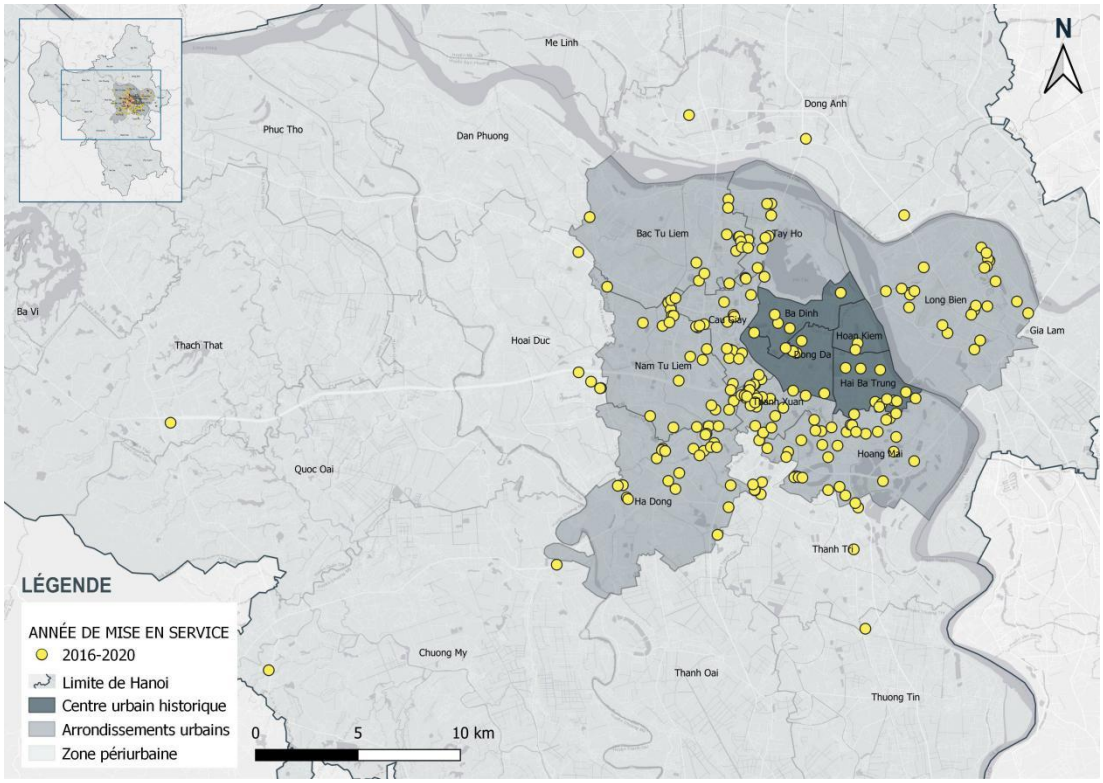

Figure 43. Nouveaux projets CCTM délivrés entre 2016-2020. Conception : KT.VUONG

De 2021 à 2023 (Figure 44), le nombre de nouveaux projets chute nettement, comme le montre la diminution des points verts sur les cartes. Cette baisse s'explique par les conséquences de la pandémie de COVID-19, la rupture des chaînes d'approvisionnement, les politiques de restriction du crédit immobilier et la crise des obligations d'entreprise. Néanmoins, la dynamique spatiale se poursuit, avec un déplacement affirmé vers la périphérie : Hoai Duc, Long Bien, Thanh Tri et même Thach That deviennent des zones d'investissement privilégiées. Cette orientation traduit un ajustement stratégique des promoteurs, tournés vers les villes satellites, en cohérence avec le schéma directeur de la Région Capitale et la stratégie de développement polycentrique et interconnecté de Hanoï. Malgré la décélération, cette phase se distingue par une meilleure qualité des projets et une planification plus maîtrisée, marquant une transition vers un développement urbain plus durable et mieux équilibré.

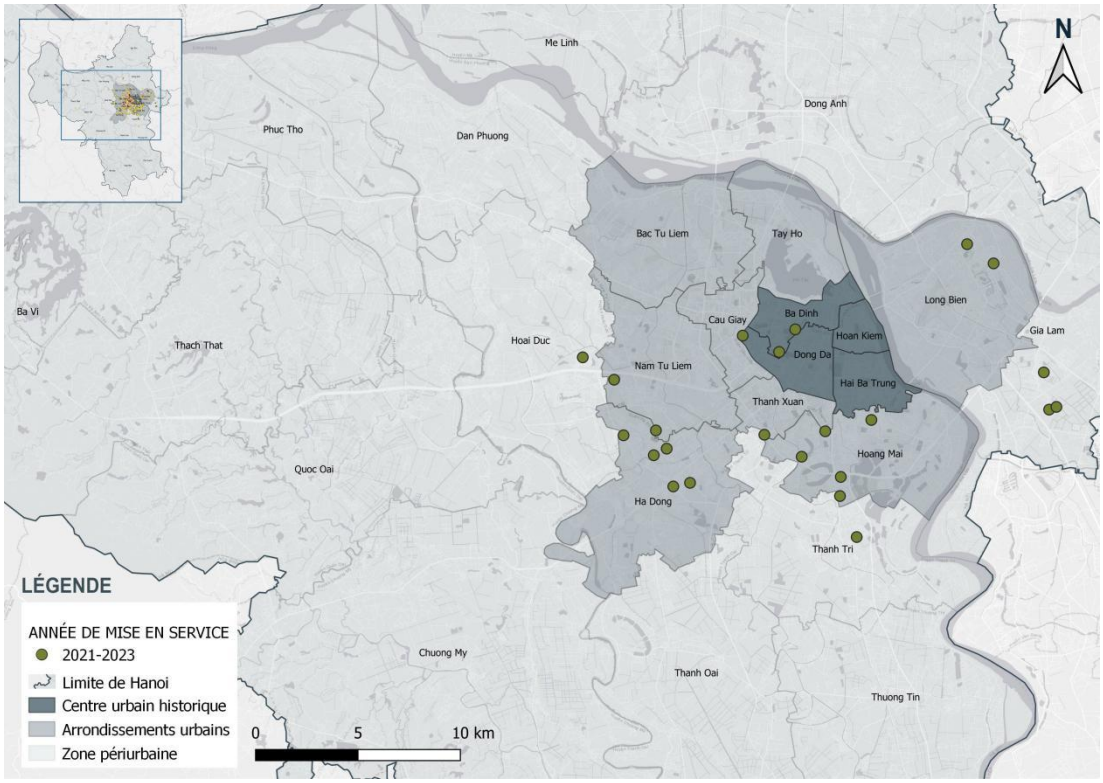

Figure 44. Nouveaux projets CCTM délivrés entre 2021-2023. Conception : KT.VUONG

Dans l'ensemble, de 2001 à 2023, le développement des CCTM à Hanoï suit une logique de diffusion typique des métropoles en transition : du centre vers la périphérie, du peu au multiple, du monofonctionnel au complexe, du dispersé au polycentrique. Si la période 2001-2005 correspond à la phase de formation et d'expérimentation, la période 2006-2020 est celle de l'expansion et de la généralisation, tandis que 2021-2023 inaugure une phase d'ajustement et de réorientation. La structure urbaine de Hanoï se transforme ainsi d'un modèle monocentrique centré sur la vieille ville vers un système polycentrique articulé autour de nouveaux pôles tels que Cau Giay, My Dinh ou Ha Dong, devenus aujourd'hui de véritables foyers de croissance. Parallèlement, la hiérarchisation socio-spatiale s'accentue : les CCTM haut de gamme se concentrent à l'ouest, tandis que les périphéries et les villes satellites accueillent des projets de gamme moyenne ou abordable.

L'évolution continue des CCTM entre 2001 et 2023 ne traduit pas seulement les fluctuations économiques et réglementaires, mais aussi une mutation profonde dans les modes de vie, de travail et de sociabilité des habitants de Hanoï. Elle reflète le parcours d'une ville passant d'une urbanité traditionnelle à faible densité à une métropole moderne dominée par la classe moyenne, en voie de structuration polycentrique et en transition vers une logique régionale et en réseau, caractéristique des grandes métropoles du XXIe siècle.

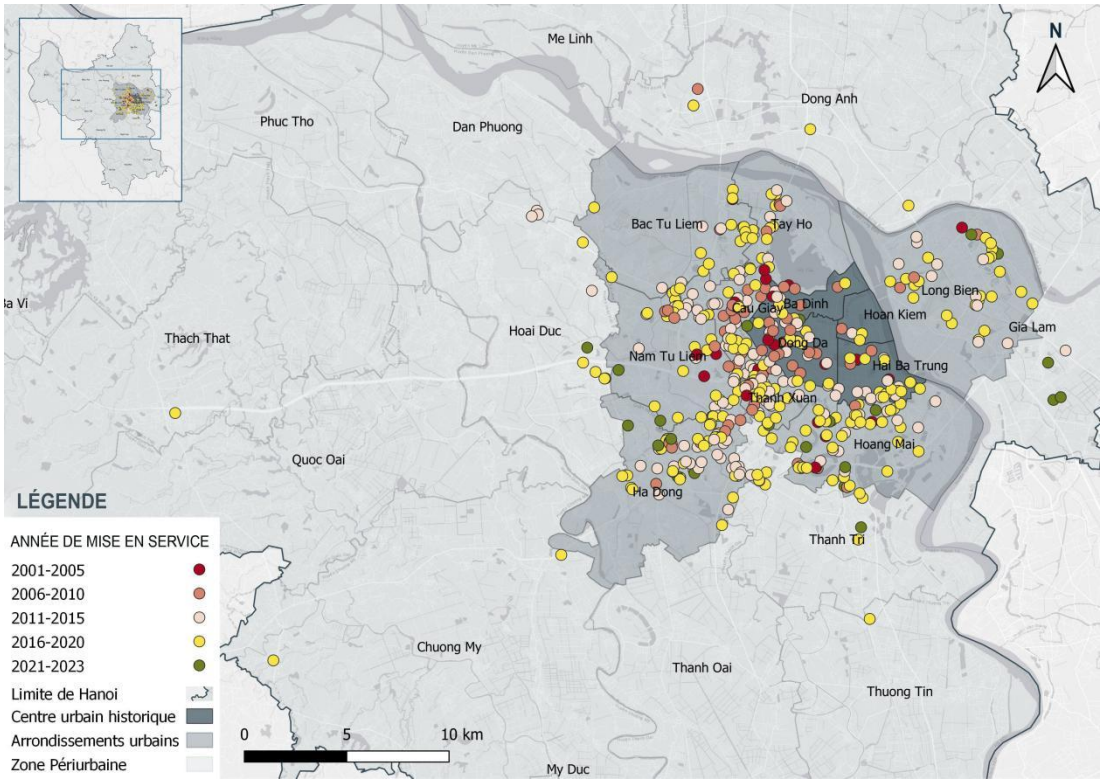

Figure 45. Nouveaux projets CCTM délivrés à différentes périodes de 2001- 2023.
Conception : KT.VUONG

2.2.3. Superficie des terrains des projets CCTM.

Ces données sur la taille des projets permettent d'identifier les superficies de terrain courantes pour la construction de logements collectifs à Hanoï. En combinant ces données avec les informations temporelles et la hauteur maximale des projets, l'analyse met en évidence les tendances en matière de superficie des terrains et de hauteur des bâtiments au fil du temps.

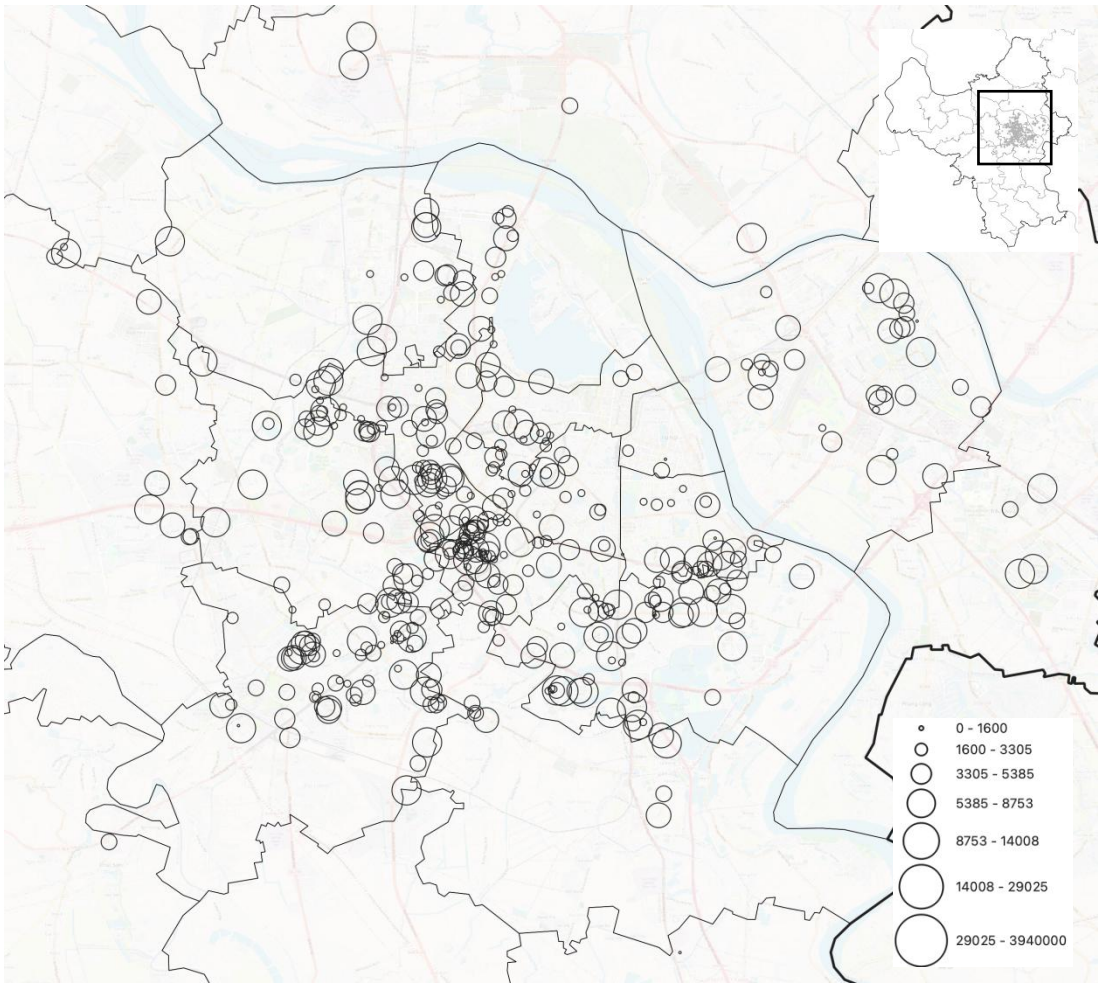

Figure 46. Carte de corrélation entre la localisation et la superficie des projets CCTM . Conception : KT.VUONG

La carte met en évidence la corrélation entre la répartition spatiale et la taille des projets de logements collectifs et commerciaux (CCTM) à Hanoï, qui se concentre clairement selon les différentes zones urbaines. Elle reflète ainsi le processus d'expansion et de stratification de l'espace résidentiel au cours des deux dernières décennies. Les cercles figurant sur la carte représentent la localisation et la superficie foncière de chaque projet. Les zones où les cercles sont les plus denses se situent principalement au centre et dans les zones péri-centrales à l'ouest et au sud-ouest, notamment dans les arrondissements de Thanh Xuan, Hoang Mai, Cau Giay, Nam Tu Liêm et Ha Dong. Ces quartiers, caractérisés par une urbanisation rapide et des infrastructures de transport développées, constituent les foyers de concentration des projets de CCTM depuis le début des années 2000. Les projets de cette zone présentent généralement une superficie moyenne (entre 1 et 5 hectares), destinés majoritairement à la classe

moyenne émergente, formant un réseau dense de résidences et de commerces le long des principaux axes urbains tels que Nguyen Trai, Giai Phong, Minh Khai ou Tran Duy Hung.

À l'inverse, le centre historique (comprenant les arrondissements de Hoan Kiem, Ba Dinh et Dong Da) compte très peu de projets de CCTM et de petite taille, en raison du manque de foncier disponible et de la forte densité bâtie. Les projets existants y prennent souvent la forme de réaménagements ou de rénovations de bâtiments anciens. En revanche, les zones périurbaines de l'ouest et du sud-ouest – notamment Nam Tu Liem, Ha Dong et Hoai Duc – se distinguent par la présence de nombreux cercles de grande taille, traduisant la concentration de méga-projets résidentiels. Il s'agit des secteurs les plus dynamiques depuis l'élargissement administratif de Hanoï en 2008, marqué par la conversion des terrains agricoles et industriels en zones d'habitat commercial. À l'est et au nord-est, notamment à Long Bien et Gia Lam, on observe également plusieurs projets de taille moyenne à grande, témoignant de la formation progressive d'un modèle de développement en villes satellites.

Du point de vue de l'échelle, la carte illustre une règle claire : plus on se rapproche du centre, plus les projets sont petits ; plus on s'en éloigne, plus leur superficie augmente. Cette distribution traduit un processus d'urbanisation centrifuge : à mesure que le cœur de la ville se sature, les nouveaux projets se déplacent vers la périphérie afin de tirer parti du foncier disponible et des infrastructures en développement. Les grands cercles situés dans les zones périphériques illustrent également la transition d'un modèle d'habitat fragmenté vers des complexes multifonctionnels (mixité fonctionnelle) associant logement, commerce, services et espaces verts. À l'inverse, dans le centre-ville, la superposition de petits projets révèle une tendance à la restructuration de l'espace urbain existant, à travers des opérations de rénovation et de surélévation.

Dans l'ensemble, la carte reflète la nouvelle structure de stratification de l'espace résidentiel à Hanoï : le cœur central correspond à un espace de reconstruction ; la zone péri-centrale, à un espace à forte densité et à fonctions multiples ; et la périphérie, à un espace d'expansion où émergent de vastes ensembles intégrés. Cette structure ne traduit pas seulement les logiques morphologiques du développement urbain, mais aussi la stratification socio-économique des habitants de la métropole contemporaine. Par leurs tailles et leurs localisations variées, les projets de CCTM redessinent progressivement la carte résidentielle de Hanoï, où les classes sociales, les modèles de développement et les modes d'usage de l'espace coexistent et interagissent, formant une ville de plus en plus polycentrique et socialement différenciée.

2.2.4. Le prix des logements, la rentabilité des promoteurs et les revenus des citadins : un défi majeur pour la gestion visant à développer des logements abordables

Les prix de vente en mètre au carré des appartements commerciaux varient en fonction de la situation économique et sociale, influencée par les lois de l'offre et de la demande et régulée par le gouvernement. Par conséquent, les données recueillies sont relatives et limitées à une période. Dans le cadre de cette étude, les données ont été collectées entre mi-2022 et le 3è trimestre de 2023. En réalité, les prix des appartements dans chaque projet varient en fonction de plusieurs facteurs (étage, emplacement climatique, superficie, etc.), notre recherche utilise la moyenne arithmétique des prix les plus élevés et les plus bas de chaque projet comme référence pour le prix de vente. Cette approche permet de déterminer quelles fourchettes de prix sont les plus courantes parmi les projets. En outre, la combinaison des données sur les prix de vente avec les données temporelles révèle les tendances des variations des prix des appartements au fil du temps.

Dans le contexte de l'urbanisation rapide de Hanoï depuis le début du XXIè siècle, les CCTM sont progressivement devenus le principal modèle d'habitat urbain, remplaçant les anciens ensembles résidentiels construits sous l'économie planifiée, et introduisant un nouveau mode de vie pour une grande partie de la population citadine. Cependant, cette évolution a également révélé une contradiction fondamentale et persistante : le prix des logements reste largement disproportionné par rapport aux revenus réels de la majorité des habitants urbains, alors que les promoteurs immobiliers continuent de viser la maximisation de leurs profits. Cette situation constitue un obstacle majeur au développement de projets de logement à prix abordables, pourtant essentiels pour assurer l'équité sociale dans une ville en pleine expansion.

En effet, le prix de vente des appartements dans les CCTM, en particulier dans les arrondissements centraux de Hanoï et le long des grands axes de transport, a fortement augmenté au cours des dix dernières années. Selon le **Département de la construction de Hanoï**, le prix moyen des appartements en

fin d'année 2014 se situait entre 20 et 25 millions VND/m[69] (770-960 euros). Pourtant, au dernier trimestre 2023, selon l'Association vietnamienne des agents immobiliers (VARS), le prix moyen des appartements en centre-ville atteignait 53 millions VND/m²[70] (2000 euros).

Dans le même temps, le revenu moyen par habitant à Hanoï en 2023 s'élevait à environ 7,1 millions VND par mois[71] (280 euros), révélant un décalage majeur entre la capacité financière des ménages et la valeur du marché immobilier. Cette situation pousse de nombreuses familles à contracter des dettes à long terme ou à se relocaliser vers les périphéries, ce qui accroît la pression sur les infrastructures de transport et contribue à l'étalement urbain. (La divergence entre les données de 2014 et les prix relevés en 2022-2023 peut s'expliquer par l'augmentation significative de la valeur des projets de 2014 au moment des enquêtes ultérieures).

À l'inverse, les promoteurs privés tendent à privilégier le développement de projets de standing moyen ou élevé, où les marges bénéficiaires sont plus importantes et les risques moindres, grâce à une clientèle disposant d'une forte solvabilité - souvent des investisseurs secondaires. Dans ces projets, le foncier est optimisé pour les fonctions commerciales, de services ou pour des appartements haut de gamme, avec peu de place accordée au logement abordable. Dans de nombreux cas, les appartements à bas prix ne sont intégrés que pour répondre aux conditions d'approbation des plans directeurs, et non comme un objectif de développement durable.

Cette réalité représente un défi majeur pour les autorités urbaines et municipales : comment réguler efficacement le marché afin d'encourager la production de logements abordables sans annihiler les incitations au profit des promoteurs ? L'absence de politiques incitatives fortes - en matière fiscale,

---

[69] Thị trường Tài chính Tiền tệ. « Sau 10 năm, từ 2014-2024, giá chung cư Hà Nội tăng hơn 3 lần ». *thitruongtaichinhtiente.vn*, 22 juillet 2024.
Disponible en ligne : https://thitruongtaichinhtiente.vn/sau-10-nam-tu-2014-2024-gia-chung-cu-ha-noi-tang-hon-3-lan-65727.html.

[70] VARS (Vietnam Association of Realtors). *Vietnam Real Estate Market Report - Q4/2023*. Hanoï : VARS, 2023. (Bản tóm tắt thị trường, báo cáo quý IV/2023, công bố trực tuyến trên trang VARS).

[71] Office général des statistiques du Vietnam (GSO). *Thông cáo báo chí tình hình lao động việc làm quý IV và năm 2023*. Hanoï : GSO, 29 décembre 2023. Disponible en ligne : https://www.gso.gov.vn/wp-content/uploads/2023/12/Thong-cao-bao-chi-danso_lao-dong_Q4_2023-1.docx

foncière, d'infrastructures ou de simplification administrative - a affaibli les programmes de logement social et freiné la participation des promoteurs immobiliers à ce segment. De plus, le manque de transparence et de supervision concernant les coûts de construction, l'évaluation foncière et les marges de rentabilité rend les analyses financières du logement abordable peu fiables.

Ainsi, résoudre la relation entre **prix du logement - rentabilité des investissements - revenus des ménages** constitue une équation centrale pour développer des modèles de CCTM équitables, durables et largement accessibles. Cela nécessite des mécanismes de gouvernance flexibles, combinant soutien financier, ajustement de la planification, réforme administrative et contrôle des marges, afin de garantir que le logement ne soit pas seulement un produit de marché, mais aussi un **droit fondamental d'accès** pour tous les citoyens dans une métropole en développement comme Hanoï.

Les facteurs économiques qui influencent le prix du logement

Le marché immobilier, en général, et les prix de l'habitat à Hanoï, en particulier, sont influencés par de nombreux facteurs économiques et financiers ; tels que les taux d'intérêt, les conditions d'emprunt auprès des banques, ou encore la valeur des actions des entreprises immobilières. Les variations de ces éléments ont in impact significatif sur les prix de vente des appartements dans les projets de CCTM, lesquels sont fixés et négociés selon les mécanismes du marché, bien au-delà des seules considérations d'ordre architectural, de qualité de construction ou de niveau d'équipement.

Le lien entre la valeur des actions des entreprises immobilières et le prix des CCTM

On constate que la valeur boursière des entreprises immobilières ainsi que les indices du marché financier jouent un rôle non négligeable dans la formation des prix et des tendances de vent des projets CCTM. Ce lien s'exerce à la fois de manière directe et indirecte, à travers différents canaux financiers, qui poussent les entreprises à ajuster le prix ou l'échelle de leurs projets.

L'effet direct est la valeur des actions influence la capacité financière et la stratégie de tarification. Un cours élevé permet aux entreprises immobilières de lever des fonds via l'émission d'actions ou d'obligations convertibles, augmentant ainsi leur levier financier. Des capitaux abondants leur permettent d'agrandir l'échelle des projets, d'investir dans les équipements, le marketing ou d'offrir des remises commerciales. Tous ces éléments se traduisent par une augmentation de

la valeur intrinsèque et du prix de vente potentiel des CCTM. À l'inverse, une forte baisse du cours de l'action peut éroder la confiance des investisseurs et limiter les capacités de financement des promoteurs. Ceux-ci sont alors contraits d'ajuster à la baisse les prix des CCTM, de réduire leurs coûts ou d'augmenter la liquidité par le biais de promotions et de remises, influençant ainsi directement les prix de vente réels sur le marché.

L'effet indirect est la psychologie du marché et dynamiques d'investissement. La bourse et le marché immobilier évoluent souvent en sens inverse. Lorsque la Bourse baisse ou devient instable, les investisseurs transfèrent souvent leurs capitaux vers l'immobilier, perçu comme une valeur refuge à moyen ou long terme. Cela augmente la demande d'investissement dans les CCTM et tire les prix à la hausse. En revanche, quand la Bourse est dynamique et offre des rendements attractifs, de nombreux investisseurs retirent leurs fonds de l'immobilier pour les réinvestir dans les actions, ce qui entraîne une baissement temporaire ou une stagnation des prix des CCTM.

Par exemples, en 2021, l'action VHM (Vinhomes)[72] a connu une reprise grâce à l'optimisme autour des projets haut de gamme. Dans le même temps, les prix des CCTM à Hanoï ont augmenté de manière généralisée[73]. En fin 2022 et au début 2023, les actions immobilières de grands promoteurs vietnamiens comme Novaland, Phat Dat Group ont fortement chuté à cause d'une crise de liquidité. De nombreuses entreprise ont alors réduit leurs prix de vent, proposé des remises de 10 à 20%, ou abaissé le prix de livraison pour relancer les ventes[74]

L'impact des politiques budgétaire, monétaire et des indicateurs macroéconomiques sur le prix des CCTM à Hanoï

Outre les facteurs liés au marché boursier, l'évolution des prix des CCTM à Hanoï est fortement influencée par les politiques macroéconomiques telles que la politiques budgétaire, la politique monétaire, ainsi que par des indicateurs comme le taux d'inflation et l'indice des prix à la consommation (IPC en français/ CPI

[72] Vinhomes est le plus grand promoteur immobilier commercial du Vietnam. Il développe des projets immobliers dans 40 grandes villes du Vietnam et possède du droit d'occupation de 16000 hectares de terres au Vietnam (https://english.vietnamnet.vn/fms/business/200802/vinhomes-makes-historic-stock-market-debut.html)

[73] Savills Vietnam. 2022. Hanoi Real Estate Market Report 4è trimestre 2021.

[74] Batdongsan.com.vn (2023). Thi truong bat dong san dau 2023 : doanh nghiep dong loat khuyen mai giam gia.

en anglais). Si la valeur des actions impacte directement la capacité de mobilisation de capitaux et la confiance du marché pour les entreprises immobilière, la politique budgétaire, en particulier les investissements publics dans les infrastructures urbaines, agit comme un levier puissant sur le prix du foncier, entraînant une hausse des coûts de développement des projets CCTM[75]. La politique monétaire, à travers l'ajustement des taux d'intérêt et le contrôle du crédit, influence simultanément l'offre (coût de financement des promoteurs) et la demande (capacité d'emprunt des acheteurs). Des taux bas encouragent les transactions et entraînent une hausse des prix immobiliers, tandis que le resserrement du crédit peut provoquer un ralentissement du marché[76], voire une baisse de la liquidité. L'inflation élevée accroît les coûts des matériaux de construction et renforce les anticipations de hausse des prix immobiliers, l'immobilier étant perçu comme une valeur refuge. Toutefois, si l'inflation dépasse un seuil tolérable et que l'IPC augmente rapidement, le pouvoir d'achat réel des ménages est affecté, ce qui entraîne une baisse de la demande de logements à usage réel. L'impact de ces facteurs macroéconomiques est donc multiple et dépend fortement du contexte et de la flexibilité des politiques de régulation mises en oeuvre par l'État.

Lien entre l'emplacement et le prix des CCTM

L'analyse cartographique de la distribution des prix des logements collectifs et commerciaux (CCTM) à Hanoï révèle une structure spatiale hiérarchisée qui reflète directement la structure socio-économique et le niveau de développement urbain de la capitale. La classification des prix, allant de moins de 20 millions de VND/m² à plus de 100 millions de VND/m² (de 770 à plus de 3800 euros/m²) selon les catégories établies au moment de l'enquête, met en évidence non seulement la diversité du marché du logement commercial, mais aussi la transformation de Hanoï, passée d'un espace résidentiel relativement homogène à une métropole de plus en plus polycentrique et socialement différenciée.

[75] E3S Conferences (2024), Public fiscal policy and real estate price fluctuations in Vietnam

[76] Le, P. L., et al. (2023), *Impacts of monetary policies on the real estate bubble in Hanoi, Vietnam.* ResearchGate

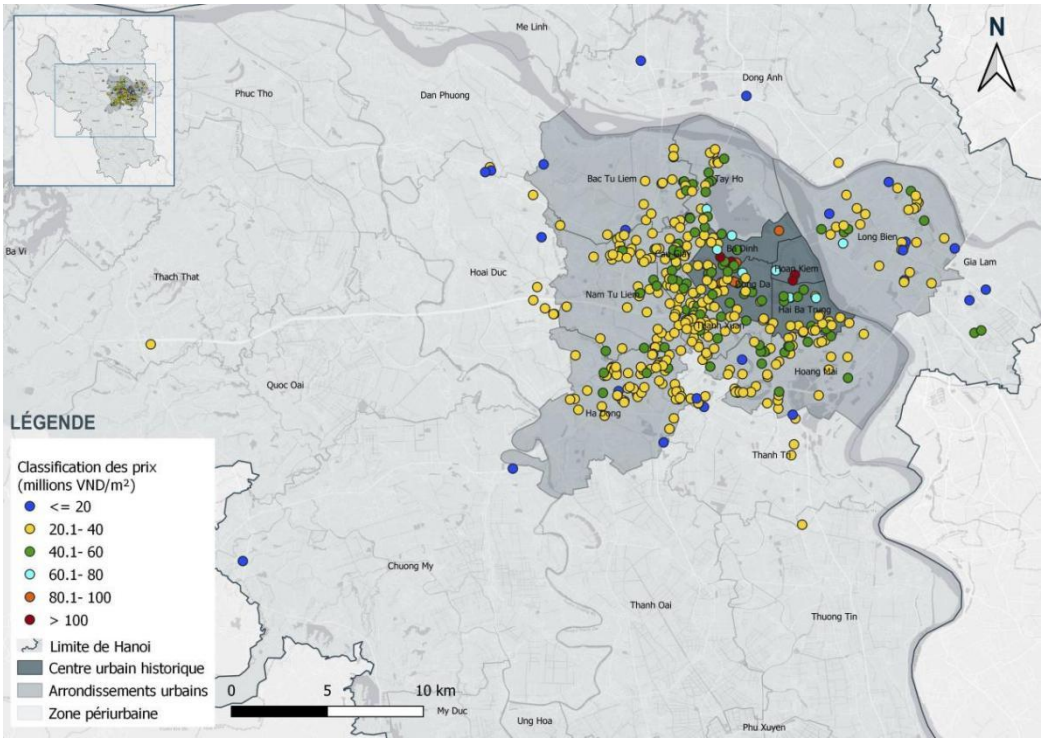

Figure 47. Carte de Relation de prix et d'emplacement des CCTM . Conception : KT.VUONG

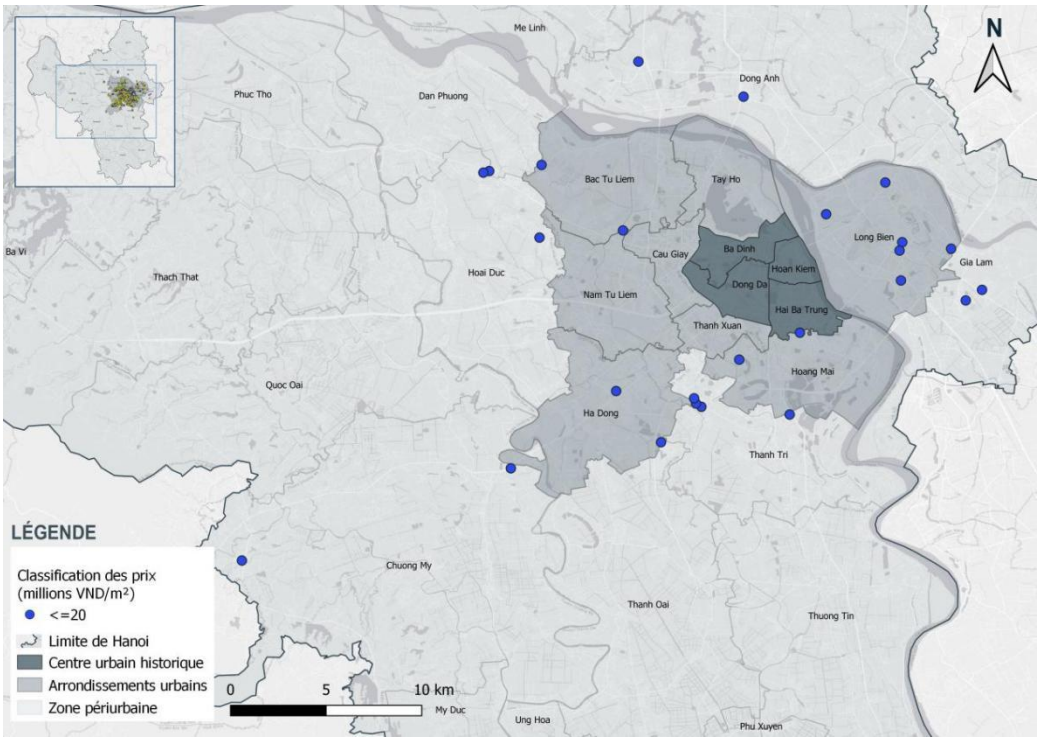

Figure 48. Emplacement des CCTM au prix moins de 20 millions de VND/ m² (770 euros /m²). Conception : KT.VUONG

Dans le segment le plus bas (≤ 20 millions de VND/m², 770 euros/m²), les projets se situent principalement en périphérie et dans les zones de transition telles que Ha Dong, Hoai Duc, Long Bien, Thanh Tri, Gia Lam ou Dan Phuong (Figure 48). Les CCTM de cette catégorie sont dispersés, de petite taille et à faible densité. Ils sont souvent construits sur des terrains à faible coût foncier, avec des infrastructures incomplètes, et s'adressent à une population à revenus modestes ou à des ménages repoussés du centre en raison de la hausse continue des prix immobiliers. Ce segment illustre les efforts de la ville pour désengorger le centre et encourager l'expansion urbaine vers la périphérie, bien que la qualité de l'environnement et la connectivité de ces zones demeurent limitées.

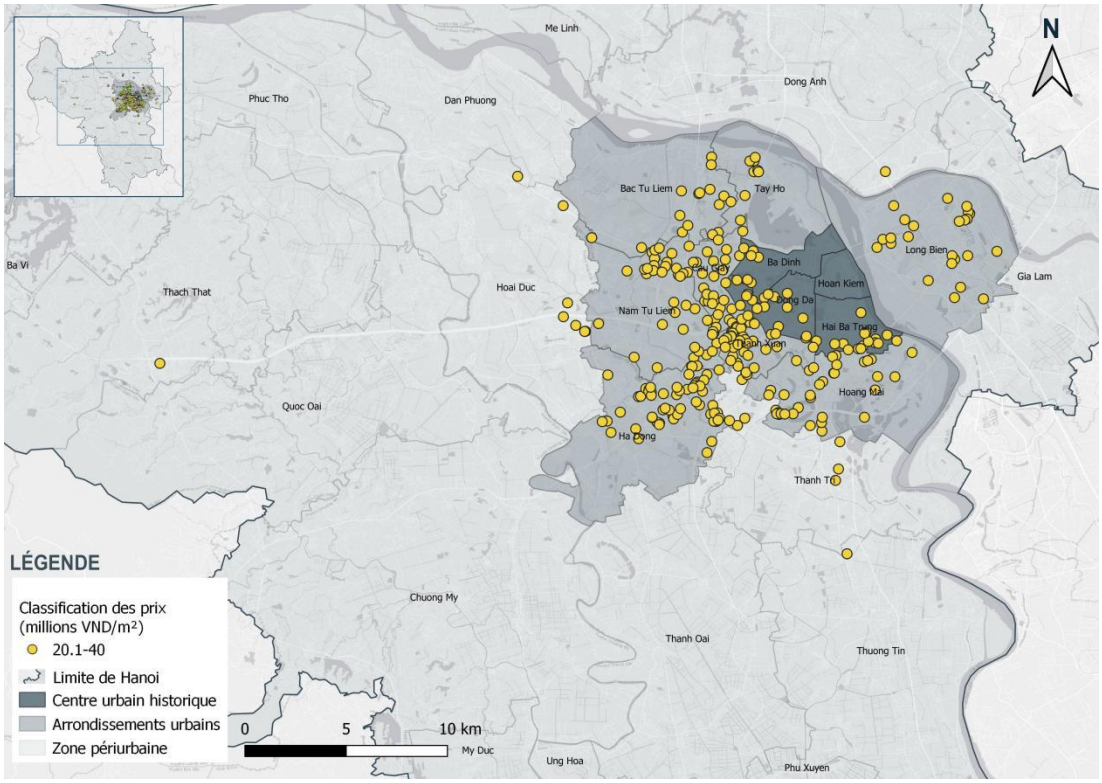

Figure 49. Emplacement des CCTM au prix moins de 20,1 à 40 millions de VND/m² (770-1540 euros/m²). Conception : KT.VUONG

Le segment de **20,1 à 40 millions de VND/m²** (770-1540 euros/m²) est le plus répandu et constitue la part dominante du marché. Les projets de cette catégorie se concentrent fortement dans les arrondissements de Cau Giay, Nam Tu Liem, Thanh Xuan, Ha Dong, Hoang Mai et Long Bien, tout en s'étendant progressivement vers Hoai Duc et Gia Lam (Figue 53). Ce segment correspond aux logements destinés à la classe moyenne urbaine en forte expansion durant la période 2010-2020. Ces immeubles sont souvent implantés le long des grands axes de circulation tels que Le Van Luong, To Huu, Nguyen Trai ou l'Avenue

Thang Long, facilitant l'accès au centre-ville. La forte concentration de ces projets dans la partie ouest et sud-ouest de la capitale traduit la formation d'un **nouvel axe de développement urbain**, qui constitue aujourd'hui le moteur spatial de la croissance métropolitaine contemporaine.

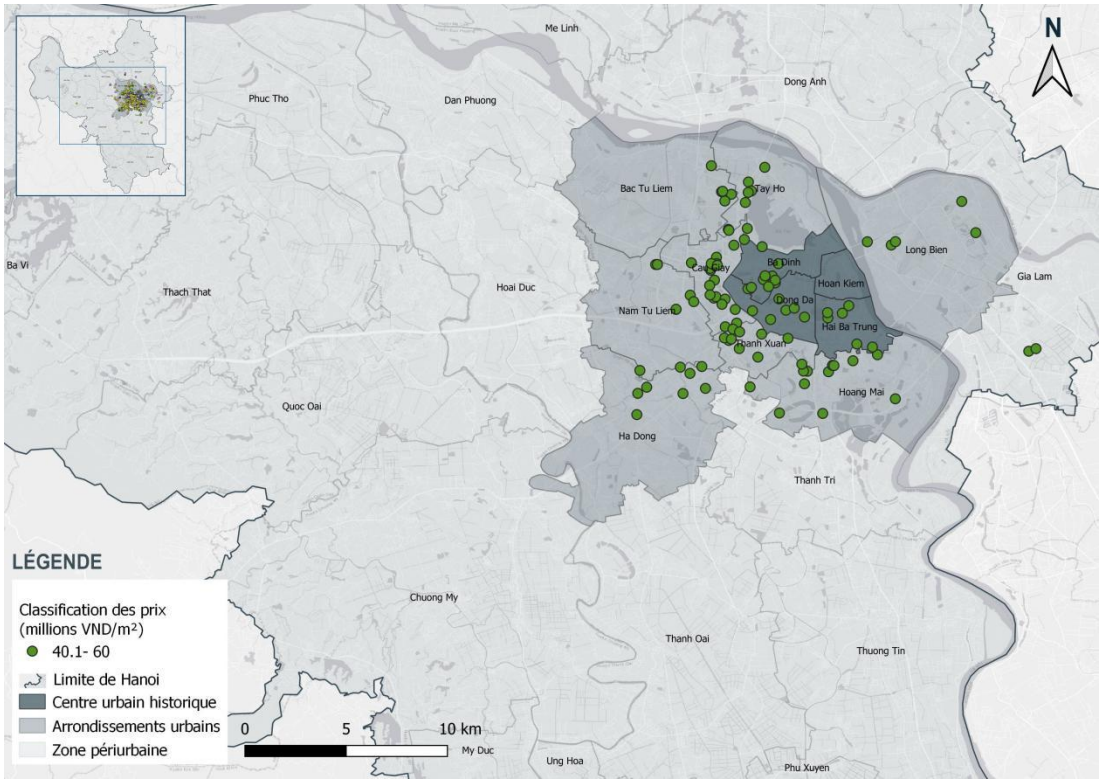

Figure 50. Emplacement des CCTM au prix moins de 40,1 à 60 millions de VND/m² (1540-2310 euros/m²) . Conception : KT.VUONG

La catégorie des **40,1 à 60 millions de VND/m²** (1540-2310 euros/m²) correspond aux **CCTM de gamme intermédiaire supérieure**, localisés principalement dans les zones péricentrales telles que Ba Dinh, Dong Da, Thanh Xuan, Cau Giay, Tay Ho, ainsi qu'une partie de Nam Tu Liem et Ha Dong (Figure 50). Ces quartiers bénéficient d'infrastructures modernes, d'une densité élevée d'équipements et attirent une population de revenus moyens supérieurs ou des professionnels qualifiés. Ce segment représente une transition entre les marchés résidentiels moyens et haut de gamme, traduisant une tendance à l'urbanisation de qualité dans la partie ouest et nord-ouest de Hanoï, où se concentrent les écoles internationales, les bureaux et les centres de services modernes.

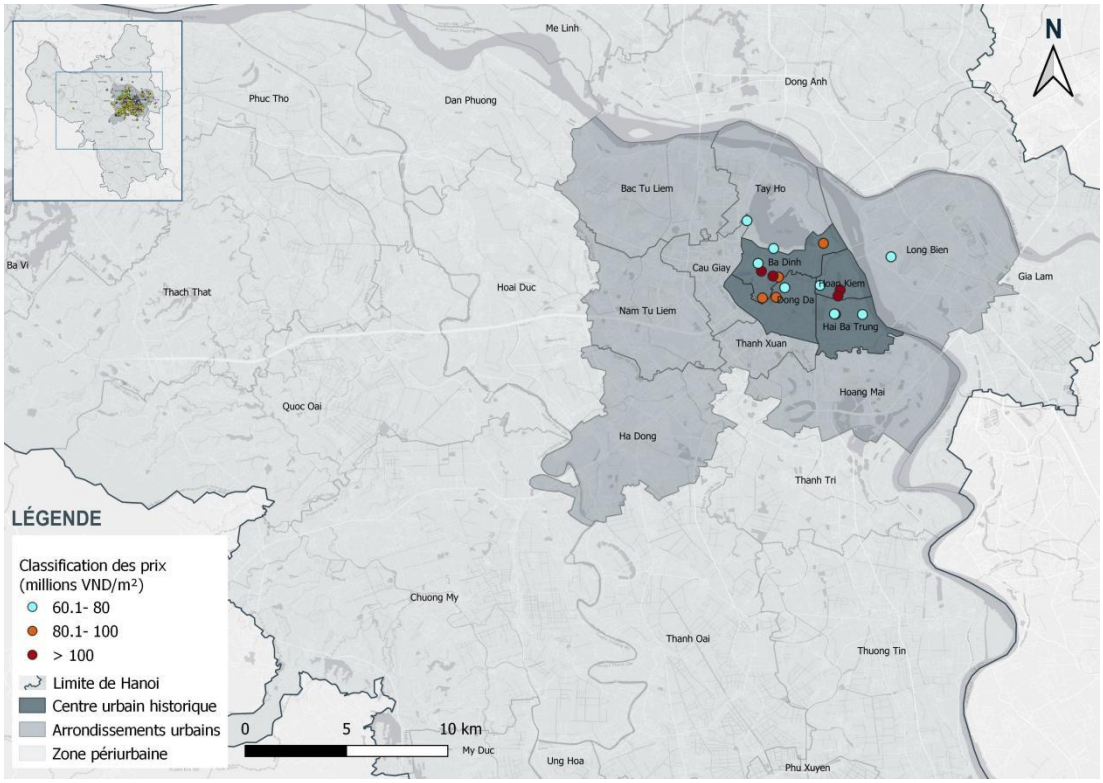

Figure 51. Emplacement des CCTM au prix moins de 60 - 80 - plus de 100 millions de VND/m² (2310-3080 - plus de 3850 euros/m²). Conception : KT.VUONG

Les deux groupes suivants, **60,1 - 80 millions VND/m²** (2310-3080 euros/m²) et **80,1 - 100 millions VND/m²** (3080-3850 euros/m²), représentent les **logements haut de gamme** situés principalement dans le **centre élargi** comprenant Hoan Kiem, Ba Dinh, Dong Da, Hai Ba Trung et Thanh Xuan (Figure 51). Ce sont les zones à forte valeur foncière, à localisation stratégique et à forte demande de la part des ménages aisés. Des projets tels que **Vinhomes Metropolis, Lancaster, Pacific Place, Discovery Complex, Royal City ou Times City** appartiennent à cette catégorie. Le prix élevé ne reflète pas seulement la valeur de la localisation, mais aussi le caractère symbolique de la possession d'un logement au cœur de la capitale - un signe de prestige et de distinction sociale. Quelques projets isolés à Tay Ho, Long Bien ou Nam Tu Liem montrent également une tendance du haut de gamme à s'étendre progressivement au-delà du centre, vers des ensembles urbains de grande taille ou à proximité des espaces paysagers et fluviaux.

Le segment de **plus de 100 millions de VND/m²** (3850 euros/m²) est marginal et se limite aux arrondissements centraux tels que Ba Dinh, Hoan Kiem et Dong Da. Il s'agit du **marché ultra-luxueux**, incarné par des projets emblématiques tels que **Sun Grand City, D'. Le Pont D'or, Lotte Residences**

ou certaines résidences exclusives de **Vinhomes Riverside**. Ces appartements ciblent une clientèle fortunée et des investisseurs internationaux. Le niveau de prix extrêmement élevé traduit la **commercialisation maximale de l'espace central** et souligne la **forte ségrégation socio-spatiale** du tissu urbain hanoïen : seule une minorité de résidents peut accéder à ce type de logement.

En conclusion, l'ensemble des cartes met en évidence un **gradient de prix très net du centre vers la périphérie** : plus on se rapproche du noyau historique (Hoan Kiem, Ba Dinh, Dong Da, Hai Ba Trung), plus les prix augmentent ; inversement, plus on s'en éloigne, plus ils diminuent, mais les surfaces et la diversité des équipements augmentent. Le **centre-ville** concentre les projets haut et très haut de gamme (plus de 60 et plus de 100 millions/m²), symboles de rareté et de prestige. Les **zones intermédiaires** (Cau Giay, Thanh Xuan, Nam Tu Liem, Tay Ho, Hoang Mai) regroupent la majorité des transactions dans la fourchette de 20 à 60 millions/m², reflétant la vitalité de la classe moyenne. Quant aux **zones périurbaines** (Ha Dong, Hoai Duc, Thanh Tri, Gia Lam), elles proposent principalement des logements à moins de 40 millions/m², correspondant à une urbanisation rapide au bénéfice des classes moyennes et des populations migrantes.

Cette structure tarifaire démontre la **corrélation directe entre la valeur foncière et le degré d'urbanisation**, tout en révélant une **ségrégation socio-spatiale de plus en plus marquée** : les ménages à hauts revenus restent concentrés dans le centre et à l'ouest de la ville, la classe moyenne s'étend vers les nouveaux pôles résidentiels de Ha Dong et Nam Tu Liem, tandis que les ménages modestes sont progressivement repoussés vers les marges urbaines.

En conclusion, ces cartes de prix montrent que le prix du logement commercial n'est pas seulement un indicateur économique, mais aussi une **carte socio-urbaine** reflétant la transformation spatiale et sociale de Hanoï. En un peu plus de deux décennies, la capitale est passée d'une ville compacte centrée sur son noyau historique à une **métropole polycentrique**, hiérarchisée selon la valeur foncière et la capacité d'accès au logement - un modèle typique des grandes métropoles d'Asie du Sud-Est en pleine urbanisation et intégration mondiale.

2.2.5. La transformation des terrains dans le développement du logements urbains et des CCTM à Hanoï

Le processus de développement des projets de logements collectifs et commerciaux (CCTM) à Hanoï au cours des deux dernières décennies ne peut être dissocié des fortes mutations dans la planification de l'usage du sol. Afin de répondre à la demande croissante en logements, ainsi qu'à l'objectif de croissance économique fondée sur le marché immobilier, de nombreux terrains ayant des fonctions initiales très différentes ont été convertis pour accueillir des projets de CCTM ou de nouvelles zones urbaines (KDTM) comprenant des CCTM.

Cette conversion ne s'est pas opérée de manière uniforme : elle varie selon le type de terrain, le contexte de propriété et entraîne des effets sociaux et urbains contrastés. On peut distinguer quatre grands groupes de conversion : (1) la conversion des terres agricoles en périphérie urbaine et en zone suburbaine ; (2) la conversion des terrains industriels ; (3) la conversion des terrains appartenant à des entreprises ou à des organismes publics ; (4) la requalification des immeubles collectifs (KTT) dans le noyau urbain. Chaque type de conversion est lié à un contexte, à des motivations et à des effets distincts, contribuant à façonner la carte de la Hanoï contemporaine.

Le type de terrain le plus fréquemment converti est le **terrain agricole** (Figure 52, Figure 53), représentant **78,17 %** de l'ensemble des projets de CCTM recensés. Ces terrains constituent une réserve foncière vaste, à faible coût et facile à récupérer dans les zones d'expansion de la ville, en particulier sur les territoires de l'ancienne province de Ha Tay. Depuis le début des années 2000, et plus encore après l'annexion administrative de Ha Tay à Hanoï en 2008[77], ce processus s'est intensifié, reflétant un modèle d'urbanisation horizontale basé sur des ressources foncières abondantes et bon marché en périphérie[78].

Les districts de Hoai Duc, Dan Phuong, Thach That, Chuong My, Thanh Tri ou Gia Lâm sont ainsi devenus des *« points chauds »* de la conversion des terres

[77] République socialiste du Vietnam. *Nghị quyết n°15/2008/QH12 sur l'élargissement des limites administratives de la capitale Hanoï*. Assemblée nationale, 29 mai 2008.

[78] Trần Văn Nam. "Biến động sử dụng đất nông nghiệp và đô thị hóa ở khu vực Hà Tây cũ." Tạp chí Kinh tế và Phát triển 272, no. 6 (2020): 30-36.

agricoles pour le développement des CCTM et KDTM. Certains quartiers intra-urbains tels que **Yen So** (arrondissement de Hoang Mai), **Xuan La** et **Xuan Dinh** (arrondissement de Tay Ho) ont également connu des cas de conversion de terres agricoles intercalées dans le tissu urbain.

Les statistiques temporelles montrent que le nombre de projets de CCTM et de KDTM (intégrant des CCTM) a augmenté de manière constante : **10 projets** entre 2001-2005, **27 projets** entre 2006-2010, et un pic de **134 projets** mis en service au cours de la période 2016-2020.

Type 1 : de Zone agricole à CCTM



Figure 52. Type 1 : de Zone agricole à CCTM. Conception : KT.VUONG



Figure 53. Type 1 : de Zone agricole à CCTM. Conception : KT.VUONG

Cependant, la croissance s'est nettement ralentie à partir de 2021 sous l'effet des impacts et des conséquences lourdes de la pandémie de **Covid-19**. Entre 2021 et la mi-2023, nous n'avons recensé que **17 nouveaux projets achevés**. Ce ralentissement peut être expliqué à la fois du point de vue des politiques publiques et du marché.

Du côté **politique**, l'État a adopté plusieurs mesures de durcissement concernant la conversion des terres agricoles, en particulier face au phénomène de *lotissement et de vente illégale* dans les zones périurbaines[79], ainsi qu'au manque de transparence dans la réaffectation foncière et à la multiplication des projets *« suspendus »* (projets inachevés ou gelés pendant de longues périodes).

Du côté **marché**, la pandémie de Covid-19, déclenchée début 2020, a provoqué un arrêt brutal des activités de production et de commerce, en raison des mesures de prévention contre la propagation rapide du virus. En parallèle, les banques ont resserré l'accès au crédit pour les projets immobiliers afin de limiter les risques d'éclatement de bulle spéculative. La réticence accrue des investisseurs et des acheteurs a également contribué à la baisse du nombre de logements neufs durant cette période.

Au-delà des aspects quantitatifs, le modèle de développement basé sur la conversion des terres agricoles soulève plusieurs conséquences sociales et urbaines graves. En premier lieu, concernant les **moyens de subsistance** : l'expropriation des terres agricoles pour la construction de CCTM prive les agriculteurs de leur principale source de revenus, sans qu'existent des politiques efficaces de reconversion professionnelle ou de soutien durable aux moyens de subsistance après l'expropriation. Ensuite, la question des **indemnisations** constitue un blocage majeur : le mécanisme d'évaluation foncière ne reflète pas fidèlement la valeur du marché, ce qui conduit les habitants à recevoir des compensations bien inférieures à la valeur réelle des terrains convertis, générant inégalités et litiges prolongés. Enfin, la multiplication des KDTM sur des terres agricoles alors que les infrastructures n'ont pas suivi un rythme de développement équivalent a engendré une forte pression sur les zones périurbaines.

[79] Phạm Minh & Nguyễn Hữu Trí. "Chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại vùng ven Hà Nội: Thực trạng và kiến nghị chính sách." Tạp chí Quản lý Nhà nước 7 (2023): 45-51.

En termes de fréquence, le deuxième type de conversion après les terres agricoles concerne les **terrains industriels**, représentant environ **10,32 %** de l'ensemble des projets de CCTM (y compris les KDTM intégrant des CCTM) selon notre enquête. Ces terrains industriels convertis correspondent en grande partie à des **usines, ateliers et entrepôts construits durant la période collectiviste et les premières années de Doi Moi**, localisés principalement dans les arrondissements de tradition industrielle tels que Hai Ba Trung, Hoang Mai, Long Bien, Thanh Xuan ou Bac Tu Liem.

Dans de nombreux cas, la conversion intervient après la dissolution, l'actionnariat ou le déplacement de ces usines vers les zones industrielles périphériques[80]. Ce processus traduit une tendance à la **« reconstruction urbaine depuis l'intérieur »**, dans laquelle les anciens espaces de production sont réaffectés pour répondre à la demande croissante de logements et, en même temps, améliorer le paysage urbain[81].

[80] Brian McDonald, Dao The Tuan & Terry McGee. Urbanization and Industrial Transition in Vietnam. Vancouver: UBC Press, 2009.

[81] Danielle Labbé. "Learning from Hanoi: Vision and Pragmatism in the Planning of Vietnam's Capital City." Cities 28, no. 2 (2011): 104-115.

Type 2 : de Zone industrielle à CCTM



Figure 54. Type 2 de Zone industrielle à CCTM. Conception : KT.VUONG



Figure 55. CCTM Type 2 aujourd'hui, Royal City, 2021. Conception : KT.VUONG

La période **2011-2020** a marqué l'apogée de cette tendance, avec une série de projets emblématiques réalisés sur d'anciens terrains industriels tels que des usines, ateliers de production ou entrepôts. Parmi les exemples les plus notables, on peut citer : le projet **Royal City** dans l'arrondissement de Thanh Xuân, construit sur le site de l'ancienne usine de mécanique de Hanoï[82] ; le projet

[82] VnExpress. « Royal City được xây trên khu đất Nhà máy Cơ khí Hà Nội ». *vnexpress.net*, 2013.

Vinhomes Times City dans l'arrondissement de Hai Bà Trưng, implanté sur le terrain de l'ancienne usine textile *Dệt 8/3* ; ou encore le projet **Sunshine Garden** dans l'arrondissement de Long Biên, développé sur le terrain de l'ancienne entreprise de transport et de logistique ferroviaire, etc.

Ce processus de conversion a généralement débuté par la relocalisation ou la dissolution des sites de production, conformément à l'orientation de la municipalité de Hanoï visant à **retirer l'industrie du centre-ville**[83]. Parallèlement, la politique **corporatiste et de privatisation partielle des entreprises publiques** a facilité la commercialisation du foncier industriel, notamment dans les emplacements bénéficiant d'avantages en termes d'infrastructures, de transport et de connectivité urbaine[84].

Du point de vue de l'urbanisme, cette dynamique représentait une opportunité de **réhabiliter les anciens espaces urbains**, de réduire la pollution et de restructurer la densité résidentielle vers un modèle plus moderne et plus cohérent[85].

[83] Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội (UBND TP Hà Nội). Kế hoạch di dời các cơ sở công nghiệp gây ô nhiễm ra khỏi nội thành đến năm 2020. Hà Nội: Văn phòng UBND, 2016.

[84] Institut central de recherche en gestion économique (CIEM). *Rapport sur 25 ans de Renouveau et d'actionnarisation des entreprises publiques au Vietnam* [titre original : *Báo cáo 25 năm đổi mới và cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước tại Việt Nam*]. Hanoï : CIEM, 2012.

[85] Nguyễn Thị Hằng et al. "Thực trạng sử dụng đất công nghiệp sau cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước tại Hà Nội." Tạp chí Quy hoạch Xây dựng 6 (2020): 52-59.

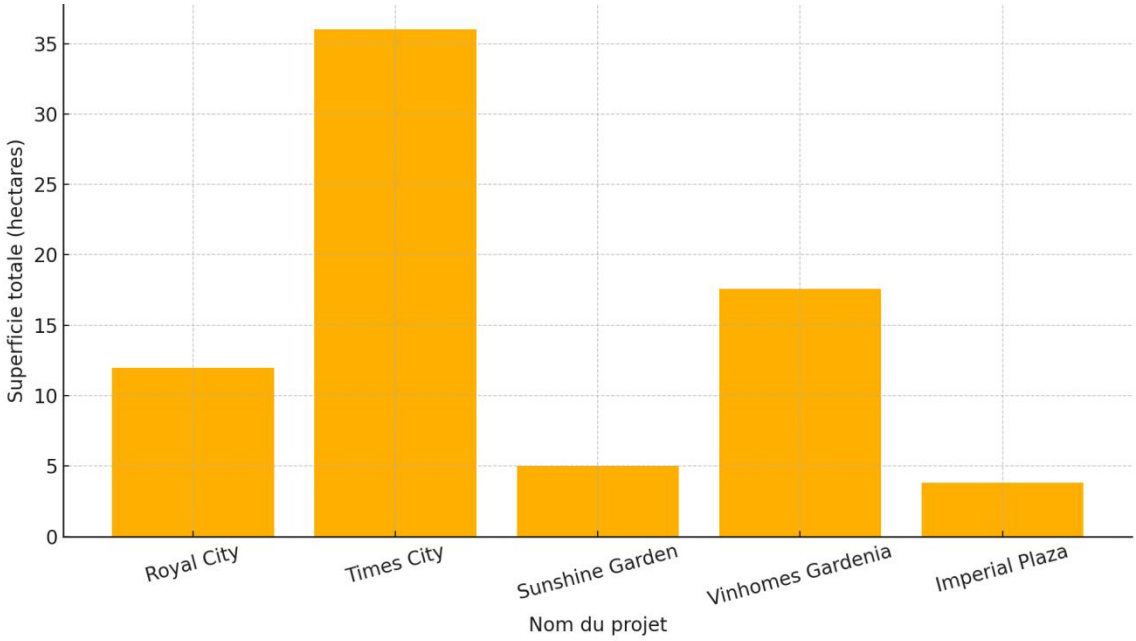

Figure 56. Schéma de comparaison des superficies des projets résidentiels issus de terrains industriels

Table 1. Principaux projets de logements commerciaux à Hanoï et leurs caractéristiques foncières. Conception : KT.VUONG.

Nom du projet	Emplacement	Origine du terrain	Année de lancement	Superficie totale (ha)
Royal City	Thanh Xuan	Usine de mécanique de Hanoï	2010	12,0
Times City	Hai Bà Trung	Usine de tabac Thăng Long	2011	36,0
Sunshine Garden	Long Bien	Société de transport ferroviaire	2015	5,0
Vinhomes Gardenia	Nam Tu Liem	Entrepôt logistique	2016	17,6
Imperial Plaza	Thanh Xuan	Petite zone industrielle locale	2015	3,8

Cependant, la conversion des terrains industriels en **nouvelles zones urbaines (KDTM)** - incluant des **logements collectifs et commerciaux (CCTM)** - s'accompagne de plusieurs conséquences sociales et urbanistiques notables. Premièrement, les **pollutions résiduelles** dans les sols et les nappes phréatiques sur ces sites industriels, comprenant métaux lourds, huiles et produits

chimiques, entraînent des coûts élevés de dépollution et posent des risques sanitaires à long terme si elles ne sont pas rigoureusement contrôlées[86].

Deuxièmement, il existe un risque de **perte du patrimoine industriel urbain**, porteur de valeurs historiques et sociales, mais encore peu reconnu ou protégé. Contrairement aux modèles de reconversion créative observés dans plusieurs villes européennes ou chinoises, de nombreux projets à Hanoï ont opté pour la stratégie du *« tabula rasa »*, effaçant totalement l'existant pour reconstruire, ce qui provoque une perte de mémoire spatiale et une rupture de continuité urbaine[87].

Troisièmement, comme la majorité de ces terrains relève de la **propriété publique ou parapublique**, leur reconversion est théoriquement soumise à une supervision stricte. En pratique, cependant, plusieurs projets souffrent d'un **manque de transparence** dans l'évaluation foncière, la valorisation des actifs publics, ou encore dans la mise en œuvre des engagements concernant l'allocation d'espaces pour les infrastructures et les équipements collectifs. Cela alimente des soupçons de collusion et de pertes de ressources publiques[88].

Le processus de conversion des **terrains résidentiels existants**, incluant les ensembles collectifs (KTT) et quelques maisons individuelles attenantes, en projets de CCTM représente une orientation particulière, traduisant les efforts conjoints de l'État et des promoteurs pour restructurer l'espace urbain central. Bien que ce type de conversion ne représente qu'environ **8,26 %** de l'échantillon que nous avons étudié, son impact est majeur sur les dimensions sociales, culturelles et techniques de la ville, puisqu'il s'opère au cœur de zones déjà densément peuplées et marquées par une longue histoire d'usage foncier.

Ces projets de reconversion résidentielle se sont concentrés principalement durant la période **2006-2015**, moment où Hanoï a intensifié sa politique de réhabilitation des ensembles collectifs vétustes et de restructuration des quartiers

---

[86] Geertman, Stephanie, Julie-Anne Boudreau, Nguyen Quang Vinh & Danielle Labbé. Infill Development and Informality in Hanoi's Peri-Urban Fringe. Singapore: Springer, 2020.

[87] Labbé, Danielle, Stephanie Geertman et al. "Urban Renewal or Displacement? The Political Economy of Redeveloping Industrial Land in Hanoi." International Journal of Urban and Regional Research 44, no. 5 (2020): 897-913.

[88] Phạm Minh & Nguyễn Hữu Trí. "Chuyển đổi đất công tại nội thành Hà Nội: Lỗ hổng thể chế và khuyến nghị chính sách." Tạp chí Kinh tế và Dự báo 3 (2023): 41-48.

dégradés[89]. Spatialement, ils se situent surtout dans les arrondissements de **Dong Da** (Giang Vo, Trung Tu, Kim Lien), **Ba Dinh** (Ngoc Khanh, Thanh Cong), **Hai Ba Trung** (Bach Mai), ainsi que dans des quartiers traditionnels de **Ha Dong, Nam Tu Liem et Hoang Mai** - zones caractérisées par une forte densité résidentielle et des infrastructures obsolètes.

Type 3 : de KTT (ancien logement collectif des année 1960) à CCTM

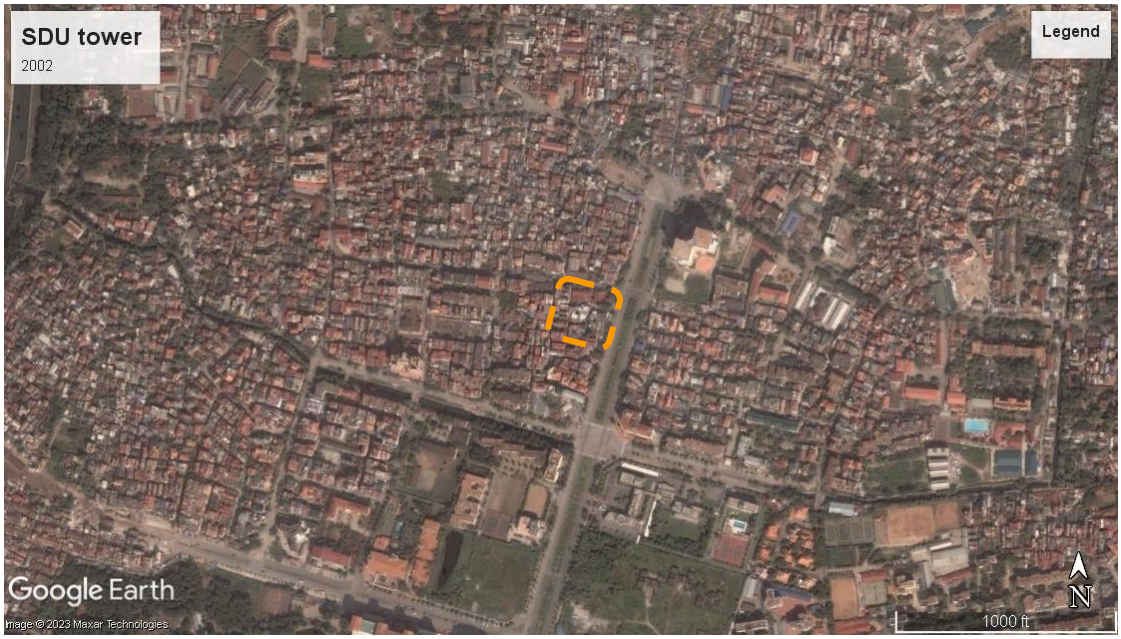

Figure 57. Type 3 : de KTT (ancien logement collectif des année 1960) à CCTM

[89] Nguyễn Văn Minh & Nguyễn Hữu Nghĩa. "Thực trạng và định hướng cải tạo nhà tập thể cũ tại Hà Nội." Tạp chí Quy hoạch Đô thị 11 (2020): 55-62.

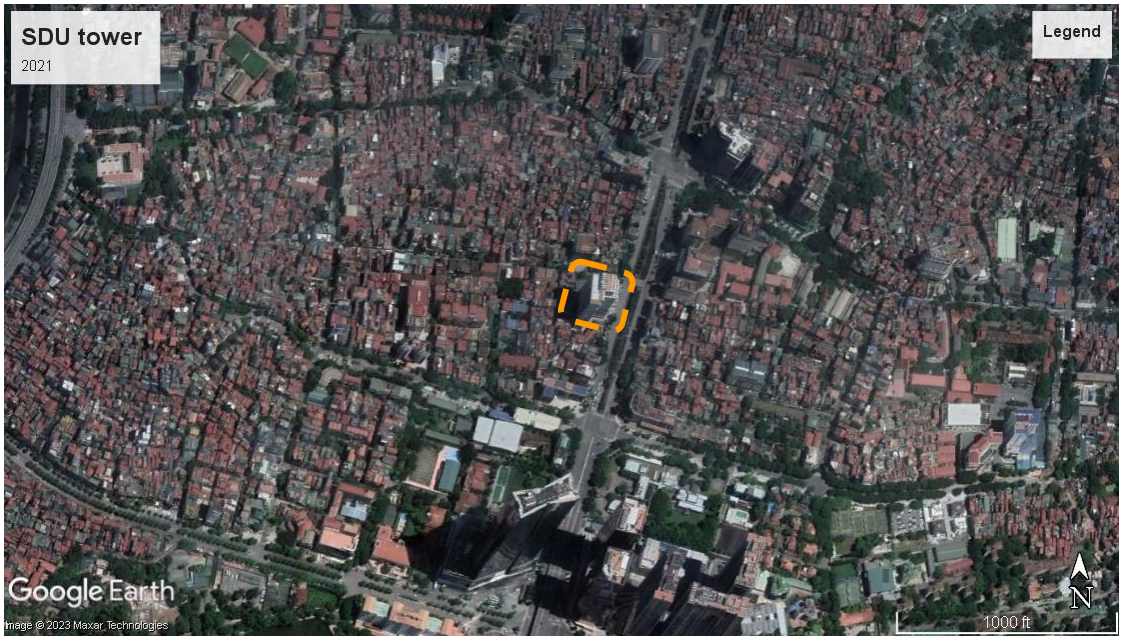

Figure 58. CCTM Type 3 aujourd'hui - SDU Tower, 2021. Conception : KT.VUONG

La conversion des anciens immeu**bles collectifs (KTT)** concernait principalement des immeubles résidentiels de **4 à 5 étages** construits entre les années 1960 et 1980, aujourd'hui dégradés, ne répondant plus aux normes de sécurité et difficilement adaptables aux exigences modernes en matière de confort. L'objectif principal de ces reconversions était de **réhabiliter des quartiers anciens dégradés**, parfois dangereux pour leurs habitants, tout en **augmentant la hauteur et la densité bâtie** sur des terrains situés en zones centrales. Parallèlement, cette transformation visait à **réorganiser le réseau de circulation, les espaces publics et les services urbains** des zones concernées.

Cependant, ce processus de reconversion n'est que rarement aisé ni totalement couronné de succès, en raison de nombreux obstacles juridiques et du manque de consensus des habitants. Conformément à la réglementation en vigueur, la réhabilitation des KTT requiert l'accord unanime (100 %) des ménages - une condition quasi impossible à atteindre dans la pratique[90], en particulier pour les familles occupant ou exploitant les rez-de-chaussée, qui bénéficient à la fois de la commodité de leur emplacement et des revenus importants liés au commerce ou à la location.

[90] Đặng Thanh Hà. "Những khó khăn trong cải tạo chung cư cũ tại Hà Nội." Tạp chí Xây dựng 3 (2019): 44-49.

Au-delà des obstacles juridiques, ce type de terrain résidentiel pose également des défis techniques et urbanistiques. Remplacer des ensembles anciens par des **tours modernes de grande hauteur** risque de détruire les réseaux communautaires et les liens sociaux de longue date, tout en accentuant la fragmentation sociale entre anciens et nouveaux habitants[91].

Le **quatrième type de conversion foncière** concerne les **terrains administratifs et ceux appartenant aux organismes publics**. Dans l'écosystème foncier de Hanoï, ce type de terrain constitue une ressource rare mais stratégique, souvent localisée dans les quartiers centraux à forte valeur immobilière. En conséquence, les CCTM construits sur ce type de foncier représentent la part la plus faible de notre enquête, soit **2,06 %**.

D'un point de vue temporel, ces projets se concentrent surtout sur la période **2006-2015**, en parallèle avec la réforme administrative, la relocalisation des institutions publiques hors du centre, et la politique de réorganisation du patrimoine foncier et immobilier de l'État selon le **décret n°167/2017/NĐ-CP**. C'était aussi une période où la municipalité de Hanoï a renforcé la restructuration du foncier urbain via des **partenariats public-privé (PPP)**. Plusieurs anciens sièges administratifs ont ainsi été transformés en **« terrains dorés »** destinés au développement immobilier commercial.

Sur le plan spatial, ces projets apparaissent principalement dans les quartiers centraux disposant d'un foncier public ou de KTT appartenant à des institutions. Ils concernent généralement des terrains de taille modeste (souvent < 2 ha), utilisés de longue date comme sièges administratifs ou locaux d'organismes publics, et devenus inutilisés.

Toutefois, la conversion des terrains publics en CCTM n'est pas un processus simple. Sur le plan **juridique**, ces terrains ont souvent un statut d'usage instable, relevant de plusieurs niveaux de gestion administrative. Leur reconversion exige l'approbation à la fois des autorités municipales et des ministères, et passe par des procédures d'enchères ou de privatisation du patrimoine public, facilement sujettes à des abus en cas de manque de transparence. Certains projets ont été critiqués pour **l'opacité de l'évaluation foncière** ou pour l'insuffisance des surfaces réservées aux équipements collectifs.

[91] Labbé, Danielle & Nguyễn Văn Phương. "Social Displacement and the Transformation of Urban Form in Hanoi." Journal of Urban Affairs 39, no. 8 (2017): 1062-1078.

Sur le plan **social**, la commercialisation du foncier public suscite des doutes quant à l'usage de ce patrimoine au bénéfice de qui. Transformer d'anciens terrains dédiés aux services publics - sièges administratifs, institutions publiques, écoles, dispensaires, ou équipements culturels - en logements de grande hauteur peut apparaître comme une forme de privatisation de l'espace urbain, sans compensation adéquate en termes de bien-être collectif.

Néanmoins, les projets de CCTM peuvent aussi constituer une **ressource « cachée »** de renouvellement urbain. Grâce à une conception intégrée et multifonctionnelle (logements privés, espaces commerciaux, services, équipements sportifs, éducatifs et médicaux), ces projets peuvent non seulement fournir des logements de qualité en centre-ville, mais aussi générer des recettes budgétaires pour financer d'autres infrastructures publiques. Dans certains cas, ils peuvent même créer de nouveaux espaces publics - comme dans l'exemple du **Royal City**.

Type 4 : de Bureau d'une société de l'État à CCTM

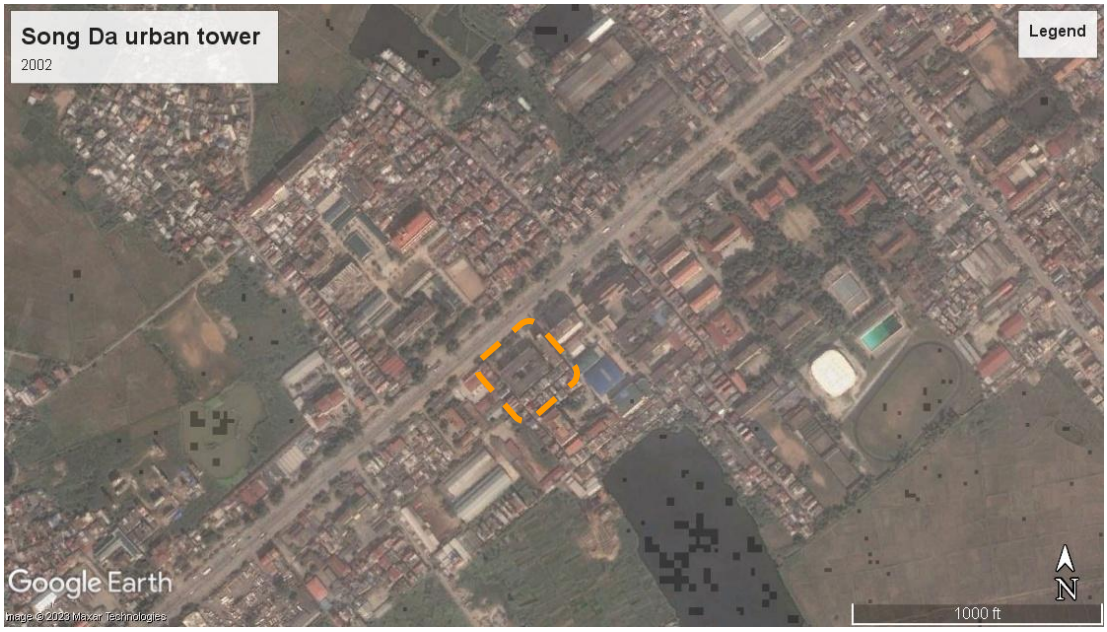

Figure 59. Type 4 : de Bureau d'une société de l'État à CCTM



Figure 60. CCTM Type 4 aujourd'hui - Song Da Urban Tower, 2022. Conception : KT. VUONG

CONCLUSION

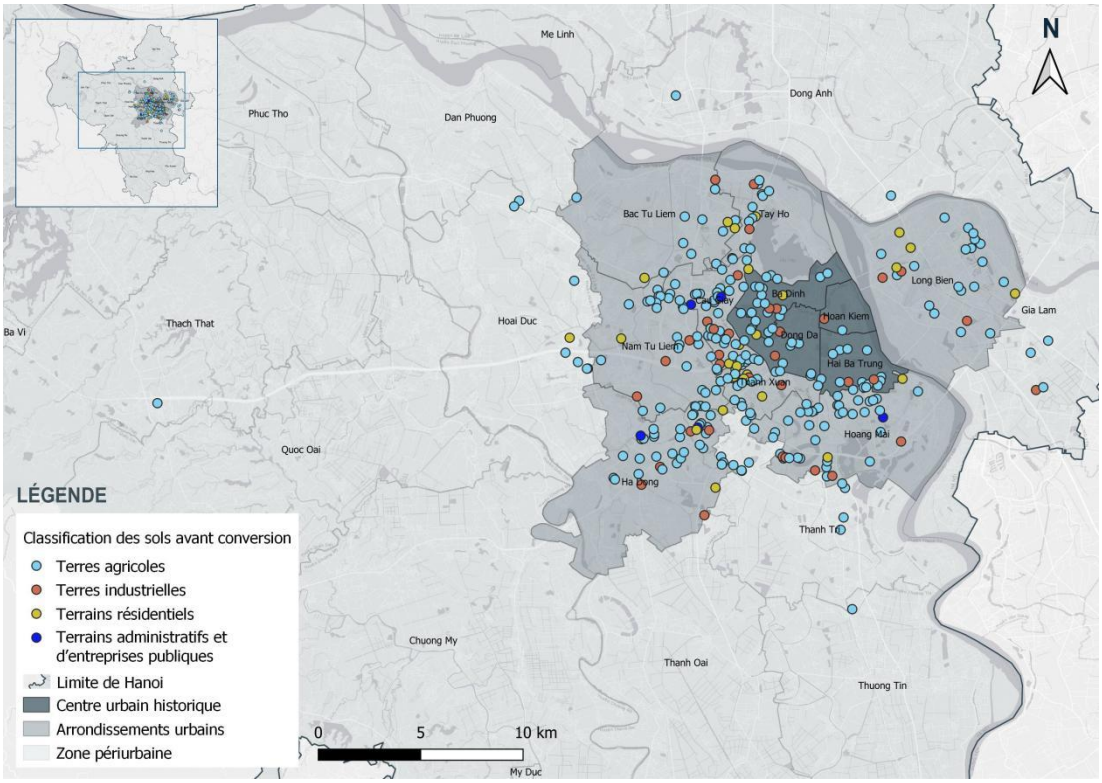

Figure 61. Carte de Quatre types de transformation de l'occupation du sol. Conception : KT.VUONG

En résumé, l'analyse des **quatre types de conversion foncière** vers les logements collectifs et commerciaux (CCTM) à Hanoï met en évidence une diversité de trajectoires, de logiques et d'effets urbains.

La **conversion des terres agricoles**, représentant la majorité des projets, reflète un modèle d'urbanisation horizontale alimenté par la disponibilité foncière en périphérie, mais engendre de profondes tensions sociales (perte de moyens de subsistance, indemnisations insuffisantes) et des pressions sur les infrastructures.

La **conversion des terrains industriels** illustre une stratégie de *reconstruction urbaine depuis l'intérieur*, permettant de moderniser l'espace central mais posant des défis de dépollution, de préservation du patrimoine industriel et de transparence dans la valorisation foncière.

La **reconversion des ensembles collectifs (KTT)** traduit une volonté de restructuration du tissu urbain central. Bien qu'elle vise à améliorer les conditions de vie et à optimiser l'usage du foncier, elle rencontre de fortes résistances

sociales et juridiques, tout en risquant de fragmenter les communautés locales historiques.

Enfin, la **conversion des terrains publics et administratifs**, bien que minoritaire, constitue une ressource foncière rare et stratégique. Elle soulève toutefois de vives controverses autour de la privatisation des biens publics et de la redistribution des bénéfices sociaux.

Ainsi, chacune de ces formes de conversion illustre la tension entre **logiques économiques, politiques et sociales**, tout en contribuant à redessiner la carte urbaine de Hanoï. La comparaison de ces quatre dynamiques montre que, loin d'être un processus homogène, la production des CCTM s'inscrit dans un enchevêtrement de rapports de force - entre État, promoteurs et habitants - et qu'elle constitue à la fois une opportunité de modernisation et une source de nouvelles inégalités urbaines. L'émergence des CCTM et leurs impacts sur la vie des habitants

2.2.6. L'émergence des CCTM et leurs impacts sur la vie des habitants

Depuis le début des années 2000, Hanoï a connu une forte expansion des logements collectifs et commerciaux (CCTM), reflétant deux dynamiques majeures : (1) la transition vers une économie de marché dans les années 1990, qui a stimulé l'investissement privé dans l'immobilier, et (2) la rapide urbanisation liée à la croissance démographique et à la pression foncière. Selon le Département de la Construction de Hanoï, le taux de population urbaine est passé de 33 % en 2000 à environ 49 % en 2023, traduisant une pression considérable sur la demande de logements en zone urbaine. Les CCTM ont progressivement remplacé les immeubles collectifs (KTT) de l'époque socialiste, vétustes et dépourvus d'équipements modernes, pour devenir le modèle d'habitat dominant, tant dans les zones centrales que dans les périphéries.

Les CCTM ont introduit à Hanoï une morphologie urbaine verticale, caractérisée par des tours de 20 à 45 étages, intégrant diverses fonctions au sein d'une même structure. Dans ce modèle, le socle de 1 à 6 étages regroupe généralement des fonctions commerciales et de services (supermarchés,

restaurants, cafés, salles de sport, centres de santé, écoles maternelles, voire bureaux). Les étages supérieurs sont réservés à l'habitat, comprenant des centaines voire des milliers d'appartements. Les accès résidentiels sont généralement séparés des espaces commerciaux afin d'assurer sécurité et intimité, tout en restant connectés via des systèmes de circulation verticale (ascenseurs, escaliers) et des espaces communs tels que halls, parkings souterrains et aires collectives.

Cette intégration fonctionnelle de grande échelle transforme la conception traditionnelle du logement dans une métropole comme Hanoï. Le logement n'est plus seulement un espace résidentiel ou associé à de petites activités économiques: il devient un complexe multifonctionnel, où les habitants peuvent vivre, consommer et parfois travailler dans un même ensemble architectural. Ce modèle reflète une tendance clé en urbanisme et en développement urbain : l'articulation flexible entre lieu de vie, lieu de travail et lieu de consommation.

Dans un contexte où le foncier du centre de Hanoï se raréfie, les CCTM constituent une solution permettant d'augmenter la densité résidentielle sans étendre la surface bâtie. Alors que les KTT de l'époque socialiste se limitaient à la fonction résidentielle, les CCTM intègrent services, commerce et loisirs, réduisant ainsi en partie la nécessité de déplacements quotidiens entre logement et centres de services. En outre, dans les CCTM intégrant également des bureaux, les fonctions commerciales et de services contribuent à limiter les déplacements domicile-travail, renforçant ainsi la logique de ville compacte.

Un exemple typique est le complexe résidentiel Hyundai Hillstate, construit sur un terrain de 2,1 hectares, situé rue To Hieu, dans le quartier Ha Cau de l'arrondissement de Ha Dong (Hanoï). Le projet comprend cinq tours résidentielles de 26 à 32 étages, totalisant 928 appartements, ainsi qu'une série d'équipements intégrés : école maternelle, espaces sportifs, espaces verts intérieurs et centre commercial. Grâce à cette configuration, les résidents peuvent économiser du temps et des coûts en accédant à de multiples services sans avoir à se déplacer loin.

De plus, l'apparition d'un CCTM avec une communauté nouvelle et dynamique contribue à stimuler le développement socio-économique local. De nombreux services sont apparus pour répondre aux besoins de ces nouveaux

habitants, principalement en âge de travailler. Selon Mme Quyen[92], résidente du Hyundai Hillstate :

« Le voisinage n'a causé aucun désagrément ou complication pour la vie des habitants du complexe. Au contraire, il fournit de nombreux services utiles et de qualité, car si ce n'était pas le cas, les résidents du complexe ne les utiliseraient pas et ces services feraient faillite. Ainsi, la qualité des services autour du complexe est également très bonne, notamment les crèches et les centres de formation en langues et en arts pour les enfants. »

Par ailleurs, les habitants du voisinage peuvent également accéder à certains équipements du complexe résidentiel, tels que la piscine, l'école maternelle ou encore les services commerciaux. Cette mutualisation des espaces de services et des activités entre les résidents du complexe et ceux du quartier environnant crée des opportunités d'interaction sociale et contribue au renforcement des liens communautaires entre nouvelles et anciennes populations.

À une échelle plus vaste, le CCTM du Royal City, intégré dans une nouvelle zone urbaine (KDTM) de 12 hectares, situé sur l'axe de la rue Nguyen Trai dans l'arrondissement de Thanh Xuan (Hanoï), a été développé par le groupe Vingroup et inauguré en 2013. Le projet a mis à disposition des habitants de Hanoï 4 460 appartements, accompagnés d'un ensemble complet d'équipements et de services : espaces verts, infrastructures sportives, établissements scolaires et hospitaliers.

Son élément le plus marquant reste le centre commercial souterrain de 230.000 m² [93], qui, associé aux autres fonctions, fait de Royal City un complexe multifonctionnel à l'échelle de la ville de Hanoï.

Bien que toutes les commodités et espaces des CCTM ne soient pas destinés aux habitants extérieurs, l'ensemble des services commerciaux, de loisirs et des espaces verts - notamment la place centrale de plus de 30 000 m² - reste ouvert aux habitants de toute la ville. Du point de vue fonctionnel, un tel dispositif

---

[92] Entretien de terrain avec Mme Quyên, résidente du complexe Hyundai Hillstate, réalisé par l'auteur le 13, août 2023

[93] Vingroup. *Présentation du projet Royal City* [titre original : *Giới thiệu dự án Royal City*]. Hanoï : Vingroup, 2013. VnExpress. « Royal City - Tổ hợp đô thị phức hợp lớn nhất Hà Nội », *vnexpress.net*, 2013.

constitue véritablement un moteur de développement économique et un point de connexion sociale à travers la diversité des activités offertes aux habitants de Hanoï.

Cependant, à côté de ces avantages, les CCTM posent également un certain nombre de défis. Sur le plan des infrastructures, la forte concentration démographique en un point unique exerce une pression accrue sur le système de transport, les établissements scolaires et les services de santé avoisinants. Des projets de grande envergure comme Royal City ont déjà provoqué des embouteillages notables sur les axes voisins aux heures de pointe.

En ce qui concerne l'accessibilité financière, l'écart entre le prix des appartements et le revenu moyen de la population demeure préoccupant. Selon le Département de la Construction de Hanoï, le prix moyen d'un appartement en centre-ville était de 20-25 millions VND/m² en 2014 (770-960 euros), mais a atteint environ 53 millions VND/m² début 2024 (2000 euros). Or, le revenu mensuel moyen d'un travailleur à Hanoï en 2023 n'était que d'environ 7,1 millions VND. Ainsi, pour acquérir un appartement de 70 m² d'une valeur supérieure à 3,5 milliards VND (134.000 euros), un ménage moyen devrait recourir à un crédit bancaire ou consentir à un remboursement sur plus de 20 ans. Ce décalage entre capacité de paiement et valeur immobilière pousse de nombreuses familles vers la périphérie ou les oblige à louer, ce qui engendre : (1)une pression accrue sur les infrastructures de transport du fait de trajets domicile-travail plus longs, et (2) une accentuation de la fragmentation socio-spatiale entre centre et périphérie.

Sur le plan social, les CCTM ont donné naissance à de nouvelles communautés résidentielles, souvent issues des classes moyennes et supérieures urbaines. Les espaces collectifs, parcs et équipements sportifs favorisent une certaine cohésion et dynamisme communautaire. Toutefois, la diversité des profils socio-démographiques (revenu, âge, mode de vie) peut aussi générer des conflits latents : les jeunes privilégient des activités animées, tandis que les personnes âgées recherchent la tranquillité. De plus, les activités commerciales au sein des *shophouses* ou la conversion des rez-de-chaussée en cafés ou commerces entraînent parfois des tensions autour du bruit, de la sécurité et de l'usage des espaces communs. Par exemple, à la tour Helios (75 Tam Trinh, arrondissement de Hoàng Mai, Hanoï), plusieurs habitants ont dénoncé une exploitation excessive du rez-de-chaussée à des fins commerciales, au détriment de la vie collective.

En outre, du fait de leur caractère clos, de nombreux CCTM tendent à devenir des communautés « fermées », avec peu d'interactions avec les quartiers environnants, augmentant ainsi le risque de fragmentation sociale et d'inégalités spatiales.

En conclusion, l'émergence des CCTM à Hanoï depuis le début du XXIe siècle résulte de la convergence entre modernisation urbaine, croissance de la demande en logement et transition vers une économie de marché. Ces projets ont apporté des contributions positives : introduction d'une nouvelle morphologie urbaine, amélioration des conditions de vie, intégration des services et des équipements, tout en rapprochant Hanoï des trajectoires de métropoles asiatiques telles que Hong Kong, Tokyo ou Séoul.

Toutefois, les défis liés à l'accessibilité financière, à la pression sur les infrastructures, aux inégalités sociales et à la gestion communautaire nécessitent une vision politique et urbanistique plus durable. Plutôt que de privilégier uniquement l'échelle et les commodités, le développement futur des CCTM doit s'inscrire dans une stratégie à long terme, garantissant inclusion sociale, renforcement des infrastructures et promotion de la vie communautaire, afin d'éviter que ces complexes résidentiels ne deviennent des « îlots urbains » fermés et déconnectés du reste de la ville.

2.3. LES ACTEURS DE LA PRODUCTION DES LOGEMENTS COLLECTIFS ET COMMERCIAUX (CCTM)

La production des logements collectifs et commerciaux à Hanoï est le fruit d'interactions complexes entre une diversité d'acteurs institutionnels, économiques et sociaux. Ces acteurs publics, privés nationaux et internationaux contribuent, chacun à leur manière, à façonner les formes urbaines, les modes d'habiter et logiques spatiales des nouveaux quartiers résidentiels. Comprendre leur rôle respectif et leurs dynamiques d'action constitue un enjeu central pour analyser les mécanismes de production du logement collectif depuis des dernières années 1990 jusqu'à nos jours.

2.3.1. Rôle initiateur et responsabilité de l'État dans les modèles de logement à Hanoï

Le Gouvernement vietnamien joue un rôle central et initiateur dans la formation et le développement des modèles de logement à Hanoï, notamment les CCTM et les KDTM. Ce rôle s'exprime clairement à travers l'élaboration d'un cadre juridique progressif et la définition de stratégies d'aménagement urbain à long terme, servant de base réglementaire et d'orientation pour un développement urbain moderne et cohérent.

Un tournant majeur a été marqué par la **Loi foncière de 1993**, le premier texte législatif autorisant la conversion de l'occupation du sol et la cession de terrains aux organisations économiques pour le développement résidentiel. Cette loi a ouvert la voie à la participation du secteur privé dans le domaine du logement, facilitant l'émergence des KDTM à Hanoï.

Ensuite, la **Loi sur le logement de 2005** a défini de manière explicite les droits et les obligations des promoteurs immobiliers dans le développement de logements commerciaux. Elle a posé les bases pour le passage du modèle de logement subventionné à un modèle fondé sur l'économie de marché, sous la régulation de l'État. En outre, elle a souligné l'importance de l'infrastructure synchronisée dans les KDTM.

Afin de mettre en œuvre efficacement cette loi, le **Décret n°71/2010/ND-CP**[94] a été promulgué, précisant les modalités de développement des logements commerciaux et des KDTM. Ce décret a constitué un véritable cadre juridique opérationnel pour les investisseurs, garantissant un développement durable conforme à la planification urbaine.

Du point de vue stratégique, la **Décision n°76/2001/QD-TTg**[95] a approuvé le Programme national de développement du logement urbain jusqu'en 2010, identifiant Hanoï comme un territoire prioritaire. Cette décision a stimulé l'émergence de nombreux projets de logements collectifs et commerciaux à grande échelle, notamment dans les zones ouest, sud-ouest et sud-est de la capitale.

En 2008, l'élargissement administratif de Hanoï a été suivi par l'adoption de **la Loi sur la Capitale de 2012**[96], introduisant des dispositions spécifiques pour le développement urbain de Hanoï. Cette loi a renforcé le rôle des autorités locales dans l'approbation et le contrôle de la planification, tout en favorisant la construction de nouveaux quartiers et la rénovation des anciens immeubles collectifs pour répondre à la demande croissante en logement.

Parallèlement à ce cadre législatif, l'État a piloté les orientations d'aménagement à travers les **schémas directeurs**, notamment la **Décision n°1259/QD-TTg de 2011**, approuvant le Plan d'aménagement général de Hanoï à l'horizon 2030, avec vision jusqu'en 2050. Ce plan identifie les axes de croissance urbaine, les infrastructures structurantes et les zones prioritaires pour le développement résidentiel.

Dans l'ensemble, l'État agit comme le concepteur des règles du jeu, le garant de l'intérêt général et un acteur stratégique dans les projets urbains. Son engagement dans la définition des politiques publiques, la régulation du marché et l'orientation des investissements est essentiel pour assurer un développement

---

[94] République socialiste du Vietnam. *Décret n°71/2010/ND-CP relatif au développement des logements commerciaux et des quartiers urbains*. Hanoï : Gouvernement, 2010.

[95] République socialiste du Vietnam. *Décision n°76/2001/QĐ-TTg approuvant le Programme national de développement du logement urbain jusqu'en 2010*. Hanoï : Premier ministre, 2001.

[96] République socialiste du Vietnam. *Loi sur la Capitale de 2012*. Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2012.

harmonieux, durable et conforme aux objectifs de modernisation urbaine de la capitale.

2.3.2. Capacité de développement dynamique du secteur privé et besoin d'une gestion performante pour le développement durable

Depuis les années 2010, le secteur privé est devenu un acteur incontournable dans le développement des logements collectifs et commerciaux (CCTM) à Hanoï. Cette dynamique a été rendue possible grâce aux réformes juridiques et économiques favorisant l'économie de marché, à la croissance de la classe moyenne urbaine, et à l'ouverture du secteur immobilier aux investisseurs nationaux et étrangers.

L'émergence de promoteurs privés puissants

Des groupes immobiliers privés vietnamiens comme Vingroup, Sungroup, FLC, Geleximco ou encore Nam Cuong ont fortement marqué le paysage urbain de la capitale. Ces entreprises ont investi massivement dans la construction de nouveaux quartiers résidentiels intégrés, combinant logement, commerce, services et loisirs. Les projets emblématiques tels que Times City, Royal City, Ciputra, Ecopark ou Gamuda Gardens illustrent cette transformation du cadre bâti.

La capacité d'investissement, l'approche marketing professionnelle, l'accès au crédit bancaire et l'expérience de gestion de projets à grande échelle ont permis à ces promoteurs de répondre rapidement à la demande croissante en logements de la population urbaine.

Diversité et innovation dans les modèles de logement

Le secteur privé a aussi favorisé la diversité typologique des CCTM. On assiste à l'apparition de résidences à services, de condominiums intelligents, de logements destinés à la location à long terme ou à l'investissement locatif. Certains projets intègrent des technologies numériques dans la gestion des immeubles, des espaces verts et des équipements communautaires pour attirer une clientèle jeune et exigeante.

Nécessité d'une gouvernance efficace et équitable

Cependant, cette forte expansion du secteur privé pose de nouveaux défis en matière de gouvernance urbaine. L'absence de régulation stricte peut conduire à une urbanisation déséquilibrée, à des problèmes d'infrastructure (transport, eau, électricité), à la spéculation foncière, et à l'exclusion d'une partie de la population des logements abordables.

Les autorités publiques doivent donc renforcer leur rôle dans la planification urbaine, le contrôle de la qualité des projets, et la régulation des prix. Une gestion efficace suppose également l'amélioration des mécanismes de concertation entre les acteurs publics et privés, la transparence des procédures d'approbation, et la promotion d'un urbanisme inclusif, respectueux des principes de durabilité sociale et environnementale. En outre, l'intégration des technologies de l'information (SIG, BIM, plateformes numériques de gestion urbaine) peut soutenir une gouvernance plus réactive et transparente, en améliorant la planification, le suivi des projets et la participation citoyenne.

En somme, le développement dynamique du secteur privé a joué un rôle moteur dans la modernisation du paysage résidentiel de Hanoï. Toutefois, pour assurer un développement urbain équilibré et durable, cette dynamique doit être accompagnée par un cadre institutionnel rigoureux, des mécanismes de contrôle efficaces, et une coordination étroite entre les différents acteurs, au service de l'intérêt général.

2.3.3. Capacité d'adaptation dynamique et utilisation flexible des espaces résidentiels par les habitants, fondées sur des valeurs traditionnelles : optimisation, flexibilité et cohésion sociale

Outre le rôle de l'État et du secteur privé dans le développement des logements collectifs et commerciaux (CCTM), les habitants - en tant qu'utilisateurs finaux et acteurs actifs du processus d'urbanisation - contribuent de manière significative à la reconfiguration de l'espace urbain par des pratiques quotidiennes d'adaptation et de créativité spatiale.

Adaptation de l'espace en fonction des besoins pratiques

Dans de nombreux ensembles résidentiels à Hanoï, notamment ceux construits à partir des années 2000, les habitants interviennent activement pour ajuster ou agrandir leur logement afin de mieux répondre à leurs besoins réels. Des pratiques comme l'aménagement des balcons, l'extension de la cuisine, la division des chambres ou la réorganisation des fonctions internes des appartements témoignent de leur capacité d'adaptation aux conditions de vie dans une ville dense.

L'utilisation flexible de l'espace se manifeste également à travers diverses activités économiques domestiques : ouverture de petits commerces au rez-de-chaussée, bureaux à domicile, location de courte durée via des plateformes numériques... Ces pratiques révèlent une hybridation des sphères personnelle, économique et sociale dans un même espace résidentiel, nécessitant une flexibilité à la fois dans la conception architecturale et dans la gestion des espaces collectifs.

Optimisation dans un contexte de contrainte spatiale

Face à la pression foncière et à la hausse des prix, de nombreux foyers, en particulier ceux à revenu moyen ou faible, doivent optimiser leur logement de manière inventive. L'usage de meubles multifonctions, l'exploitation maximale de chaque mètre carré, l'aménagement d'espaces ouverts ou la délimitation par des cloisons légères sont des solutions couramment adoptées. Ces comportements démontrent une attitude proactive des résidents, qui modifient leur environnement pour l'adapter à leurs conditions de vie.

Valeurs traditionnelles : cohésion sociale et cohabitation

Les valeurs communautaires et les relations sociales traditionnelles jouent également un rôle central dans les usages de l'espace résidentiel. Le maintien de relations de voisinage conviviales, le partage des espaces communs (couloirs, aires de jeux, halls), l'organisation d'activités collectives ou encore la mutualisation de services entre foyers contribuent à la création d'un « village urbain » au cœur de la ville moderne.

Dans certains CCTM, notamment ceux bénéficiant d'une bonne gouvernance communautaire, les résidents prennent des initiatives conjointes avec les gestionnaires pour améliorer le cadre de vie : plantations d'arbres, création d'espaces pour enfants, renforcement de la sécurité… Ces actions démontrent l'implication active des habitants non seulement dans l'usage, mais aussi dans la gouvernance et la co-construction de l'espace résidentiel.

Conclusion

Les habitants ne sont pas de simples bénéficiaires du logement, mais des acteurs créatifs, adaptatifs et structurants de l'espace des CCTM à Hanoï. Leur capacité d'adaptation, leur flexibilité et l'ancrage de valeurs sociales traditionnelles façonnent un modèle d'urbanisation particulier, où l'espace de vie est déterminé non seulement par la planification et le design, mais aussi par les pratiques quotidiennes d'une communauté urbaine en pleine transformation.

2.3.4. Participation d'entreprises internationales au développement de logement collectifs

La dynamique de développement des logements collectifs et commerciaux (CCTM) à Hanoï ne peut être pleinement comprise sans prendre en compte le rôle croissant des entreprises internationales. Depuis les années 1990, et plus particulièrement après l'entrée du Vietnam dans l'Organisation mondiale du commerce en 2007, le pays a progressivement ouvert son marché immobilier aux capitaux et aux opérateurs étrangers. Cette ouverture a permis l'émergence de partenariats public-privé et d'entreprises joint-ventures entre acteurs vietnamiens et investisseurs internationaux, notamment dans les projets d'envergure dans la capitale.

Des investissements stratégiques dans un marché en croissance

Les entreprises étrangères, qu'elles soient asiatiques (notamment singapouriennes, sud-coréennes ou japonaises) ou issues d'autres régions du monde, ont ciblé le marché immobilier hanoïen en raison de sa croissance rapide, de l'urbanisation continue et de la demande croissante pour des logements de qualité. Leur intervention se manifeste non seulement à travers l'apport en capitaux, mais aussi par l'introduction de standards de construction internationaux, de technologies de gestion moderne et de modèles d'aménagement urbain inspirés des expériences réussies dans d'autres métropoles asiatiques.

Par exemple, des projets comme Royal City ou Times City, réalisés avec la participation d'entreprises ayant des liens ou partenariats étrangers, illustrent une approche intégrée mêlant logement, commerce, services et espaces verts - un modèle souvent désigné sous le terme de « ville dans la ville ».

Des apports technologiques et managériaux

Outre les investissements financiers, les entreprises internationales apportent des compétences spécifiques en matière de conception architecturale, de gestion des opérations, de marketing immobilier et d'exploitation des services. Ces savoir-faire participent à la professionnalisation du secteur immobilier vietnamien, notamment à travers l'adoption de normes de durabilité, de certifications écologiques (LEED, Green Building, etc.), ou de solutions numériques dans la gestion des résidences.

De plus, la collaboration avec des cabinets de conseil internationaux en urbanisme, en ingénierie ou en design contribue à améliorer la qualité générale des projets CCTM à Hanoï, rendant ces projets plus attractifs tant pour les classes moyennes montantes que pour les expatriés et les investisseurs.

Les défis de l'adaptation locale et du transfert de savoir-faire

Cependant, la participation des entreprises internationales n'est pas sans défis. Le principal réside dans l'adaptation des modèles importés au contexte socio-culturel vietnamien. Certaines configurations spatiales, modalités de gestion ou logiques de rentabilité ne correspondent pas toujours aux attentes des habitants locaux ou aux cadres réglementaires vietnamiens.

Il existe également un enjeu de transfert de compétences aux partenaires vietnamiens, afin que l'intégration des innovations et des standards

internationaux ne soit pas superficielle, mais s'inscrive dans une transformation structurelle durable du secteur immobilier.

En résumé, la contribution des entreprises internationales dans le développement des CCTM à Hanoï marque une étape importante dans la modernisation du paysage urbain de la capitale. En apportant des ressources, des compétences et des visions nouvelles, ces acteurs extérieurs participent à la transformation du modèle d'habitat urbain vietnamien. Toutefois, leur intégration efficace et durable nécessite une collaboration étroite avec les autorités locales, les promoteurs nationaux et les communautés résidentes, afin de créer des espaces de vie véritablement adaptés au contexte hanoïen.

2.4. LES PRINCIPES DE L'ÉVOLUTION DES CCTM EN PLUS DE 20 ANS DE DÉVELOPPEMENT ET LA COMBINAISION FRÉQUENTE DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET COMMERCIAUX

Depuis leur apparition au début des années 2000, les CCTM à Hanoï sont devenus une forme d'habitat dominante, reflétant la transition du modèle de logement collectif de l'époque de l'économie planifiée, centralisée et subventionnée vers celui de l'économie de marché. Toutefois, la formation et l'évolution des CCTM ne se sont pas déroulées de manière isolée, mais s'inscrivent dans une continuité et une transformation des principes d'organisation de l'espace résidentiel déjà présents depuis longtemps dans l'histoire du logement urbain vietnamien. C'est précisément cette continuité qui permet d'identifier des régularités durables, des règles qui régissent la relation entre espace résidentiel, commerce et infrastructures urbaines.

Parmi ces principes, deux méritent d'être soulignés. Le premier est le principe du choix de l'emplacement dans l'espace urbain, reflété par l'adage populaire **« *Nhat can thi, nhi can giang, tam can lo* »**. Cet adage n'est pas seulement une indication empirique, mais exprime une logique de localisation urbaine durable : être proche du marché pour faciliter les échanges commerciaux, proche du fleuve pour assurer la circulation et exploiter les ressources, proche de la route pour garantir la connexion et élargir les opportunités de développement. Ce principe a marqué la structure du vieux quartier de Hanoï, a perduré dans la vie quotidienne des ensembles collectifs (KTT) après 1954, et a été reconfiguré dans la conception des CCTM modernes.

Le second est le principe d'organisation multifonctionnelle et flexible de l'espace intérieur résidentiel. L'histoire du logement à Hanoï montre que l'espace d'habitation n'a jamais été exclusivement dédié au simple fait « d'habiter ». Dans le vieux quartier, la maison-tube combinait étroitement logement, production et commerce. Pendant la période socialiste, bien que la majorité des KTT aient été planifiés avec la seule fonction résidentielle, les habitants ont adapté et transformé les espaces de manière très flexible : le rez-de-chaussée devenait boutique, la cour commune se transformait en espace de services selon les moments de la journée. Cette flexibilité reflète le besoin de combiner moyens de subsistance et habitat, tout en illustrant la persistance du principe de

multifonctionnalité malgré les contraintes institutionnelles. À l'époque contemporaine, les CCTM ont « officialisé » ce principe en intégrant dès la conception un socle commercial avec les tours résidentielles, offrant non seulement un lieu de vie, mais aussi des services, des espaces de travail, de consommation et de loisirs.

L'analyse de ces deux principes - **2.5.1 le principe du choix de l'emplacement « *Nhat can thi, nhi can giang, tam can lo* »** et **2.5.2 le principe de l'organisation résidentielle multifonctionnelle et flexible** - permet de mettre en évidence la continuité dans le processus de développement de l'habitat urbain à Hanoï. En dépit des changements de politiques, d'institutions ou de morphologies architecturales, la relation entre habitat et commerce, entre résidence et travail, entre choix de localisation et organisation spatiale demeure des invariants, réinterprétés et transformés à chaque étape historique.

2.4.1. Près du marché en premier, près de la rivière en deuxième, près de la route en troisième » : la connexion historique entre les espaces résidentiels et commerciaux, ancrée dans les habitudes de vie des habitants

Dans la culture vietnamienne, l'adage « ***Nhat can thi, nhi can giang, tam can lo*** » reflète une philosophie profonde du choix de l'espace de vie. « *Nhat can thi* » signifie habiter près du marché ou du centre urbain, afin de garantir la commodité des échanges commerciaux et un accès facile aux équipements publics tels que les écoles, les hôpitaux, les commerces et autres services essentiels. « *Nhi can giang* » désigne les emplacements proches des rivières ou des sources d'eau. Depuis l'Antiquité, les grandes civilisations de l'humanité se sont développées le long des fleuves, l'eau étant un élément vital pour la vie quotidienne, la production et les échanges. Aujourd'hui, vivre près de l'eau renvoie aussi à une proximité avec la nature, à une valeur paysagère et à des bénéfices écologiques, des dimensions de plus en plus importantes pour la santé et le bien-être dans un contexte urbain stressant et contraignant. « *Tam can lo* » correspond aux emplacements proches des routes, garantissant la facilité de déplacement et la connexion avec les zones environnantes. Cet élément devient

d'autant plus essentiel pour le développement économique en termes de transport, de commerce et de fourniture de services.

En résumé, cet adage n'est pas seulement un conseil pratique, mais la cristallisation d'un principe urbain endogène : la qualité et la valeur de l'espace résidentiel sont toujours entremêlées avec les activités commerciales, la mobilité et le rapport à la nature, et ne peuvent en être dissociées.

Inscrit dans le processus de développement de l'habitat urbain à Hanoï, cet adage peut être considéré comme un « fil conducteur » de la pensée urbaine, qui traverse les maisons du vieux quartier, les ensembles collectifs de l'époque socialiste, jusqu'aux immeubles collectifs commerciaux (CCTM) modernes. Malgré de nombreuses transformations économiques, politiques et sociales, ce principe n'a jamais disparu ; il a seulement changé de forme d'expression. Il constitue ainsi une clé de lecture pour mieux comprendre l'invariance dans l'évolution de l'habitat urbain à Hanoï et dans d'autres grandes zones urbaines du Vietnam.

La logic habitat - commerce - circulation - eau dans l'histoire de Hanoï

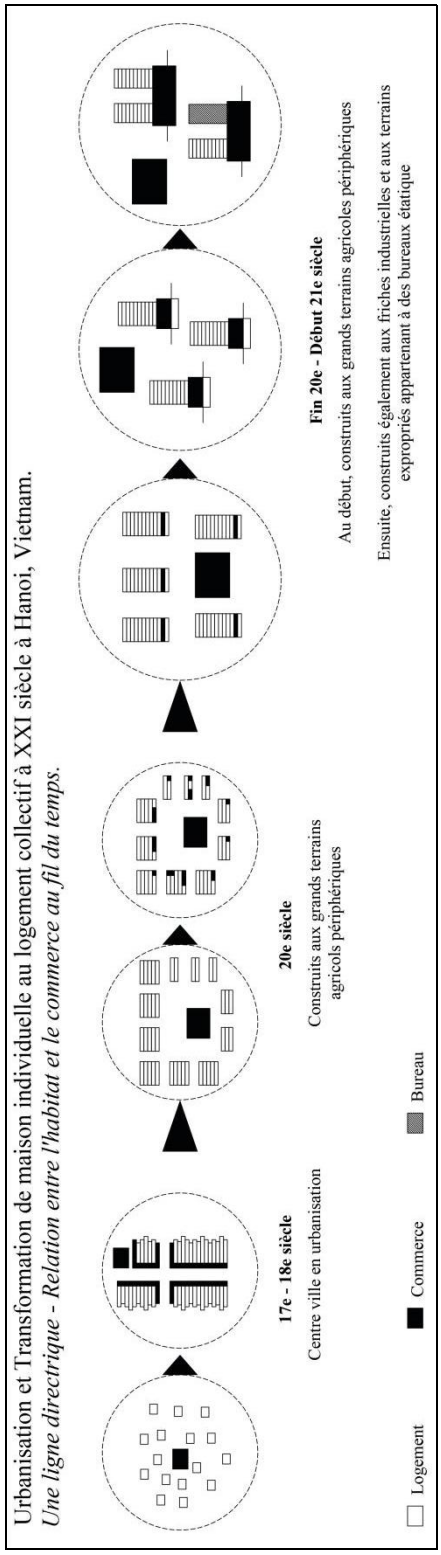

Figure 62. Une relation entre l'habitat et le commerce au fil du temps. Conception : KT.VUONG

Dès la fondation de Thăng Long - Hanoï, la ville s'est développée sur la base d'une articulation étroite entre espace résidentiel et espace commercial. Le quartier des « 36 rues et corporations » en est l'exemple emblématique : un centre à la fois marchand et résidentiel, où l'habitat et la boutique se confondent dans un même espace. La maison-tube (*maison en tube*) - avec sa façade étroite, sa grande profondeur, le rez-de-chaussée dédié au commerce et les étages supérieurs réservés à l'habitation - illustre clairement le principe du « can thi » (proximité du marché) et du « can lo » (proximité de la voie).

Parallèlement, le facteur « can giang » (proximité de la rivière) joue également un rôle déterminant. La formation et le développement de Hanoï sont intimement liés au fleuve Rouge et à son réseau d'affluents tels que le To Lich ou le Kim Nguu[97]. Les quais constituaient les portes d'entrée du commerce, où se sont implantés de grands marchés comme Đong Xuan ou Mo (Bach Mai). Le fait que ces marchés se situent toujours à proximité immédiate des débarcadères illustre la synergie entre « can thi - can giang - can lo » dans un même espace.

Sous la période coloniale française, cette structure s'est transformée tout en maintenant la logique ancienne. Lorsque certains tronçons de rivière furent comblés, le marché Đồng Xuân (1889) fut reconstruit et directement relié au pont Long Biên et à la voie ferrée. Ce déplacement illustre bien que le principe populaire *« nhat can thi, nhi can giang, tam can lo »* n'a nullement disparu, mais a été reconfiguré dans le contexte de la modernisation.

Les modèles d'habitat caractéristiques de Hanoï avec les trois éléments « marché », « rivière » et « rue »

Le Vieux Quartier : une logique mixte traditionnelle

Le Vieux Quartier de Hanoï et ses maisons-tubes constituent une forme architecturale et sociale typique, reflétant directement le principe *« nhat can thi, nhi can giang, tam can lo »*.

Premièrement, concernant l'élément *« can thi »* (proximité du marché), Hanoï fut longtemps appelée *Ke Cho*, une appellation qui souligne son rôle central en tant que ville-marché. Logan[98] montre que le système des « 36 rues et corporations » correspondait en réalité à des guildes professionnelles liées au commerce et aux activités marchandes. Les rues telles que Hang Đao, Hang

97 Papin, Philippe. Histoire de Hanoï. Paris: Fayard, 2001.

98 Logan, William S. Hanoi: Biography of a City. Seattle: University of Washington Press, 2000.

Ngang, Hang Bac se sont développées à partir des besoins commerciaux des habitants, où chaque famille vivait et commerçait directement au rez-de-chaussée de sa maison. Le marché Đong Xuan - formé à la fin du XIXe siècle - est devenu le pôle central du commerce, entraînant la concentration dense de maisons-tubes alentour, preuve du rôle décisif du *« nhat can thi »* dans la structuration de l'espace résidentiel.

Deuxièmement, pour l'élément *« can giang »* (proximité de la rivière), le fleuve Rouge ainsi que les rivières To Lich et Kim Nguu formaient le réseau de transport fluvial vital du Hanoï traditionnel. Le Vieux Quartier était organisé selon le principe « quai devant, barques derrière » (tren ben duoi thuyen), où la façade des maisons-tubes donnait sur la rue, tandis que l'arrière donnait souvent sur une ruelle, une petite cour ou un canal. Ainsi, les marchandises pouvaient être acheminées par voie d'eau depuis les campagnes, puis redistribuées par le système des marchés et des boutiques au rez-de-chaussée. L'articulation entre maison-tube - quai - marché a ainsi produit un cycle économique fermé : production locale, transport par bateau, vente directe à la porte de la maison.

Troisièmement, l'élément *« can lo »* *(Proximité de la route),* Hanoï a toujours été une ville de petites rues, denses et imbriquées. Les recherches de Labbé et Musil (2014) soulignent que le réseau viaire du Vieux Quartier constituait la condition permettant aux activités commerciales et résidentielles de se déployer avec une intensité élevée [99]. Les maisons-tubes, dont la façade donnait directement sur la rue, étaient insérées dans un espace où la circulation piétonne et le commerce de rue animaient en permanence l'environnement urbain. L'espace du trottoir devenait ainsi un espace semi-public, à la fois lieu d'étalage des marchandises et lieu d'interaction sociale. C'est précisément cette combinaison entre la structure des maisons-tubes et le maillage dense des rues qui a permis de maintenir une vitalité urbaine continue, telle que Jane Jacobs (1961) l'a décrite à propos de la vitalité et de la sécurité des rues quand de multiples fonctions s'y entremêlent [100].

Un exemple typique est la rue Hàng Đào, où les familles produisaient et vendaient du tissu directement au rez-de-chaussée de leur maison-tube, tandis

---

[99] LABBÉ, Danielle, 2013. Vietnam's evolving collective housing typologies. Journal of Vietnamese Studies. 8(4), p. 1-28. DOI 10.1525/vs.2013.8.4.1.

[100] J ACOBS, Jane, 1961. The Death and Life of Great American Cities. New York : Random House. ISBN 978-0679741954.

que les étages supérieurs servaient à la fois de logement et de lieu de stockage. Cette configuration permettait à l'activité commerciale de se dérouler dans le prolongement immédiat de la vie familiale, créant une continuité spatiale entre maison, boutique, rue et marché. Un autre exemple est la rue Hàng Buồm, où l'activité commerciale restait intimement liée aux ruelles débouchant sur les anciens quais fluviaux, reflétant clairement le principe du *« nhi can giang »*.

En somme, la maison-tube du Vieux Quartier de Hanoï n'était pas seulement une forme architecturale, mais aussi un symbole de la convergence des trois éléments : marché, rivière et rue. Elle reflète la manière dont les habitants de Hanoï organisaient leur vie en s'appuyant sur l'imbrication entre espace résidentiel et espace économique, entre vie domestique et activité commerciale. C'est à partir de ce modèle que le principe *« nhat can thi, nhi can giang, tam can lo »* s'est perpétué et transmis aux périodes ultérieures, bien que sous des formes renouvelées.

Les immeubles collectifs, KTT (1954-1986) : une conversation informelle ponctuelle ou intégrale des locaux de logement en commerce

Après 1954, parallèlement au processus de transformation socialiste, Hanoï entre dans la période de développement des ensembles collectifs de logements (*Khu tập thể*, KTT). Ceux-ci furent construits principalement entre 1960 et 1986 - tels que Kim Lien, Trung Tu, Giang Vo, Thanh Cong - afin de répondre aux besoins résidentiels des cadres, ouvriers et fonctionnaires. Selon la conception initiale, les KTT avaient uniquement une fonction résidentielle, planifiée de manière séparée des espaces commerciaux et productifs. Il s'agissait là de l'application du modèle urbain soviétique, fondé sur le principe de zonage fonctionnel : « lieu d'habitation - lieu de travail - lieu de repos » disposés de façon distincte.[101]

Sous le régime socialiste planifié des années 1960 à 1980, bien que les KTT aient été conçus exclusivement pour l'habitation, leur usage a évolué. Les habitants, en particulier ceux des rez-de-chaussée, ont adapté les espaces pour y pratiquer des activités commerciales et de service, comme échoppes, des réparations, ou des restaurants. De nombreux foyers n'ont pas seulement utilisé

[101] Shin, Youseung. *Pratiques quotidiennes du modernisme socialiste au Vietnam : la transformation du logement collectif d'État à Hanoï* [titre original : *Everyday Practices of Socialist Modernism in Vietnam: The Transformation of State Housing in Hanoi*]. *City & Society*, vol. 31, n° 2, 2019.

une partie de leur appartement à des fins commerciales, mais ont également procédé à des extensions ou à des occupations d'espaces publics, tels que les aires de jeux ou les couloirs, afin d'agrandir leur boutique. Progressivement, plusieurs logements situés au rez-de-chaussée des KTT ont été entièrement reconvertis de leur fonction résidentielle initiales en espaces commerciaux ou de services. Cela montre que la transformation fonctionnelle de l'habitat est devenue une forme d'adaptation naturelle, non seulement en réponse aux besoins de subsistance des ménages, mais aussi en raison du manque d'espaces commerciaux et de services associés aux logements et aux lieux de travail dans les plans d'aménagement de l'époque.

Cette combinaison entre l'habitat et les activités commerciales ne se limite pas aux KTT et aux maisons-tubes traditionnelles, mais s'est également diffusée et poursuivie dans les modèles d'habitat contemporains, les CCTM. Ils intègrent explicitement des fonctions résidentielles et commerciales dans leur conception initiale. Les trois ou cinq premiers niveaux des bâtiments (le socle) sont souvent dédiés aux services : supermarchés, crèches, cliniques, bureaux ou restaurants. Les étages supérieurs abritent les logements, accessibles via des entrées distinctes, mais souvent reliés par des circulations verticales et des espaces communs[102].

Cette configuration permet une accessibilité directe aux services et facilite les interactions sociales dans les espaces dits semi-public : hall, parkings, jardins communs, favorisant ainsi la création de liens sociaux, de routines de voisinage, voire d'événements communautaires.

Cependant, cette densité fonctionnelle n'est pas exempte de défis. Les disparités de revenus et de modes de vie entre résidents entraînent parfois des conflits liés à l'usage de l'espace commun, à la gestion de la copropriété ou aux nuisances dues à certaines activités commerciales en pied d'immeuble. Par exemple, les jeunes peuvent préférer des espaces ouverts et animés, tandis que les personnes âgées recherchent davantage de tranquillité. De même, certaines activités commerciales exercées à domicile peuvent être perçue par les voisins comme des nuisances en matière de bruit ou de sécurité. Ces désaccords potentiels peuvent mener à des conflits et fragiliser la cohésion communautaire au sein des CCTM.

Ainsi, si la mixité fonctionnelle constitue une richesse urbaine héritée, elle exige aujourd'hui une gouvernance fine pour préserver la qualité de vie dans ces formes d'habitat intensives, où coexistent commerce, travail et vie quotidienne.

---

[102] Nguyen, Hanh. 2020. Les transformations de l'habitat collectif à Hanoï depuis 1986. Thèse de doctorat, Université de Lyon.

2.4.2. Principes de concept architectural - Complexité - La composition et la transformation flexible dans le rapport entre les espaces de travail et de l'habitat dans le temps et l'espace

Dans les grandes métropoles asiatiques comme Hanoï, le développement rapide des CCTM révèle des mutations profondes dans la manière de concevoir les relations entre espaces de vie et de travail. Ces immeubles de grande hauteur regroupent dans une même structure des fonctions résidentielles, commerciales et parfois même administratives. Ils illustrent une approche intégrée de l'urbanisme, dans laquelle l'habitat et le travail ne sont plus spatialement séparés, mais articulés de manière flexible dans le temps et l'espace.

L'évolution de la composition spatiale au sein des CCTM conduit à une configuration plus intégrée des fonctions urbaines, permettant aux habitants de concilier plus efficacement leurs activités quotidiennes, professionnelles et récréatives.

Les compositions spatiales actuelles de CCTM à Hanoï

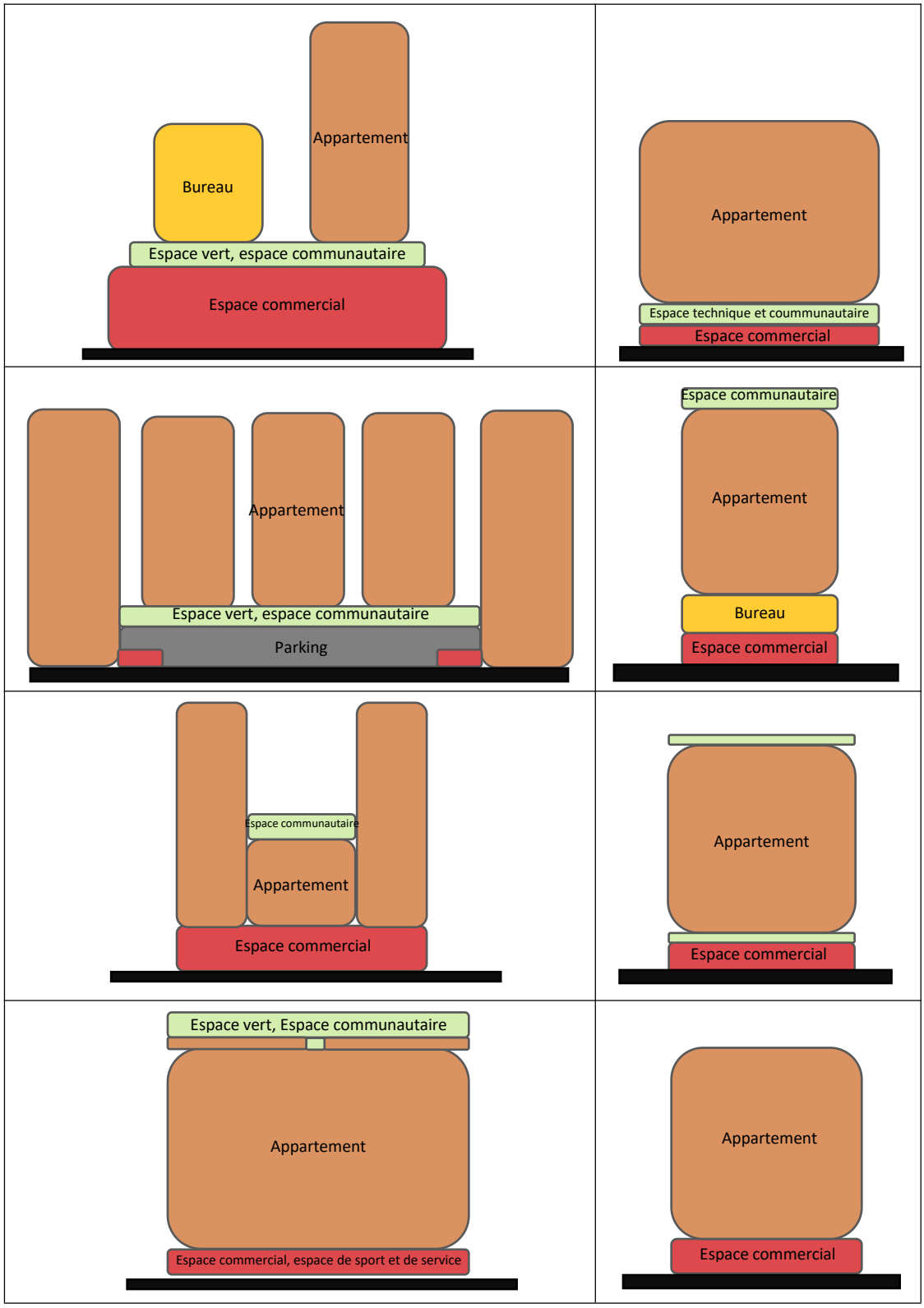

Figure 63. Les compositions spatiales actuelles de CCTM à Hanoï. Conception: KT.VUONG

Le développement des logements collectifs et commerciaux (CCTM) à Hanoï au cours des deux dernières décennies ne peut être dissocié des principes fondamentaux de l'urbanisme contemporain, tels que la mixité fonctionnelle (mixed-use), la flexibilité et la logique hybride entre espace d'habitation et espace de travail.

L'une des caractéristiques majeures de la ville contemporaine réside dans l'émergence croissante des formes d'habitat multifonctionnelles, où les frontières entre le logement, le travail et la consommation deviennent de plus en plus perméables et adaptables.

Les travaux fondateurs en urbanisme ont démontré que la durabilité et la vitalité d'une ville dépendent largement de sa capacité à organiser l'espace comme une structure hybride plutôt que selon une séparation rigide des fonctions.
Ces dynamiques ne constituent pas seulement un trait universel des métropoles asiatiques, mais s'enracinent également dans la tradition historique de Hanoï, où habiter, commercer et produire ont toujours coexisté dans un même lieu.

Jane Jacobs (1961), dans l'ouvrage The Death and Life of Great American Cities, a démontré que la mixité fonctionnelle - entre habitat, commerce et circulation - constitue le fondement de la vitalité, de la sécurité et de l'attractivité des espaces publics. Lorsque différentes activités se juxtaposent, les habitants bénéficient non seulement de commodités de proximité, mais participent aussi à un mécanisme de surveillance sociale naturelle (« *eyes on the street* »). Cette observation éclaire la tendance, visible dans de nombreuses villes - y compris Hanoï -, où les logements sont fréquemment transformés pour intégrer des fonctions économiques.

Howard Davis (2012), dans Living Over the Store, a systématisé le phénomène du « *live-work* » à l'échelle mondiale : des *shophouses* d'Asie du Sud-Est, aux maisons de ville européennes, jusqu'au tube house de Hanoï. Leur point commun réside dans une structure combinée : le rez-de-chaussée est dédié aux activités commerciales ou artisanales, tandis que les étages supérieurs servent à l'habitation. Ce modèle répond simultanément aux besoins économiques et à la cohésion sociale de proximité. Cela montre que l'espace résidentiel a toujours été intrinsèquement polyvalent, et que la recherche de pureté fonctionnelle n'est qu'une exception issue de certaines phases de planification moderniste.

Dans le contexte de la ville verticale, Dovey et Pafka (2020) analysent le modèle de la *podium tower* à Hong Kong comme une évolution contemporaine de ce principe. Ici, le socle commercial regroupe les services de grande échelle, tandis que les tours supérieures accueillent les logements. Malgré une stratification verticale nette, l'ensemble constitue un système hybride, optimisant l'usage du sol rare dans les zones de très forte densité urbaine.

En Corée du Sud, Valérie Gelézeau (2003), dans Ap'at'ŭ : Sociologie de Séoul par ses grands ensembles, étudie la formation et la généralisation des immeubles d'habitation collectifs (*ap'at'ŭ*) à Séoul comme un symbole de la modernisation. Ces ensembles résidentiels ne sont pas seulement des lieux d'habitat : ils intègrent écoles, commerces et espaces de loisirs, formant une « ville miniature » au sein de la métropole. Gelézeau met l'accent sur la dimension communautaire, où les socles communs et équipements partagés deviennent des espaces de rassemblement, recréant les liens sociaux au cœur d'un environnement densifié.

La comparaison entre ces deux modèles offre un axe de référence pertinent pour l'étude des CCTM à Hanoï. La podium tower hongkongaise illustre une commercialisation poussée, où le socle agit comme un centre commercial et économique - véritable « machine à profit ». À l'inverse, le modèle ap'at'ŭ coréen (analysé par Gelézeau) traduit une logique de « communautarisation de la vie urbaine », où les équipements collectifs garantissent à la fois les services essentiels et la cohésion sociale.

Les CCTM de Hanoï se situent à la croisée de ces deux logiques : leurs socles accueillent à la fois des espaces commerciaux formels (supermarchés, centres commerciaux) et des activités informelles (marchés spontanés, commerces domestiques), tout en constituant des lieux de vie communautaire (cours partagées, crèches, clubs de quartier).

Enfin, Meagher (2021) souligne l'impact de la pandémie de Covid-19, qui a entraîné une reconfiguration de l'habitat en espace de travail, d'étude et d'échanges numériques. L'appartement devient ainsi un espace domestique hybride, où les activités se succèdent ou coexistent dans un même lieu - travail le jour, vie familiale le soir. Ce changement confirme la nécessité croissante de flexibilité dans la conception architecturale du logement contemporain.

En Asie de l'Est, Shin (2019), à travers son étude sur les *Tanji* Apartments de Séoul, montre que, dès les années 1970, les immeubles résidentiels de grande hauteur ont intégré des services commerciaux, éducatifs et récréatifs au sein même de leurs structures. À Tokyo, le modèle du Penshirubiru - ou « immeuble crayon », bâti sur une parcelle étroite - combine souvent boutiques, bureaux et logements dans une même structure verticale. Ces exemples démontrent que la mixité fonctionnelle et la flexibilité ne constituent pas des particularités locales, mais des principes universels de l'habitat urbain dans un contexte d'urbanisation verticale.

Appliqué au cas de Hanoï, le développement des CCTM traduit à la fois une continuité historique avec la tradition d'habitat multifonctionnel et une adhésion aux tendances internationales d'intégration programmatique et de reconfiguration de l'espace domestique. Ce qui est particulièrement notable, c'est la coexistence, à côté des fonctions planifiées (commerce, services, équipements), d'une économie informelle qui prospère à l'intérieur et autour des CCTM : appartements transformés en bureaux, commerces domestiques, marchés temporaires au pied des immeubles, entrepôts pour le commerce en ligne, etc. Cela montre que les CCTM de Hanoï ne sont pas une simple transposition du modèle international de podium tower, mais bien des espaces hybrides complexes, où coexistent formalités et informalités.

En somme, le cadre théorique de la mixité, de l'hybridité et de la flexibilité - de Jacobs, Davis, Dovey & Pafka à Gelézeau - fournit une base solide pour analyser plus en détail les cas spécifiques. De Helios 75 Tam Trinh à Hyundai Hillstate et Royal City, l'on peut observer comment ces principes universels sont ajustés, réinterprétés et « localisés » pour répondre aux besoins concrets d'habitat et de subsistance des habitants de la capitale.

Aujourd'hui, les CCTM sont devenus l'une des formes d'habitat les plus répandues à Hanoï, contribuant à façonner le paysage urbain et à transformer les habitudes de vie de centaines de milliers de ménages. Alors que les ensembles collectifs de la période socialiste étaient conçus exclusivement pour l'habitation, et que les maisons-tubes du vieux quartier associaient logement et commerce de manière spontanée, les CCTM représentent la première institutionnalisation de la multifonctionnalité dans la planification et l'architecture urbaine : habitat, commerce, services et espaces communautaires sont désormais intégrés dans un même projet.

Sur le plan morphologique, les CCTM hanoïens adoptent généralement la typologie du podium et de la tour. Le socle, de trois à cinq étages, est consacré aux activités commerciales et de services, ainsi qu'aux équipements collectifs tels que supermarchés, crèches, salles de sport ou bureaux. Au-dessus s'élèvent les tours résidentielles, regroupant les appartements. Cette configuration traduit l'appropriation et la localisation du modèle hongkongais de la *podium tower*, tout en présentant des similitudes avec les *ap'at'ŭ* sud-coréens (Gelézeau, 2003), où les équipements communs sont directement intégrés au bâti résidentiel pour assurer services et vie collective.

La spécificité des CCTM de Hanoï réside dans la superposition de deux niveaux de commerce : Premièrement, le commerce formel, planifié dans le socle et dominé par les grandes enseignes, qui modernise les services et rehausse la valeur immobilière ; Deuxièment, le commerce informel, généré par les habitants eux-mêmes : marchés spontanés, boutiques domestiques dans les étages inférieurs, ou appartements transformés en bureaux et entrepôts pour le commerce en ligne. Cette hybridation traduit la flexibilité socio-spatiale et la persistence du modèle culturel « habiter - travailler - commercer au même endroit », profondément enraciné dans la tradition urbaine hanoïenne (Labbé, 2020).

Au-delà de la morphologie spatiale, les CCTM induisent aussi des transformations sociales majeures. Ils marquent l'émergence d'une nouvelle classe moyenne urbaine, pour laquelle vivre dans un CCTM symbolise un mode de vie moderne, confortable et sécurisé. Inversement, la diversité des gammes et des prix engendre une stratification sociale nette entre les CCTM haut de gamme (Royal City, Ciputra), de milieu de gamme (Hyundai Hillstate) et plus populaires (HH Linh Dam, Helios 75 Tam Trinh). Ces différences ne concernent pas seulement l'architecture ou les services, mais aussi le niveau de cohésion communautaire et le degré de tolérance envers les pratiques commerciales informelles.

Enfin, la densité élevée et l'intensité d'usage de l'espace constituent une autre caractéristique centrale. Dans plusieurs CCTM, la densité de population dépasse largement les normes de conception, transformant les espaces semi-publics - halls, couloirs, aires de jeux - en zones d'activités mixtes, combinant échanges économiques et vie collective. Ces lieux deviennent à la fois des espaces de sociabilité et des zones de tension, où se superposent convivialité, enjeux de sécurité, risques d'incendie et défis de gestion urbaine.

Les CCTM posent également de nombreux défis en matière de gestion urbaine. La coexistence du commerce formel et informel engendre des tensions entre les besoins quotidiens des habitants et les normes réglementaires de gestion. Les comités de gestion cherchent souvent à supprimer les marchés spontanés ou les activités commerciales domestiques afin de maintenir « l'ordre » et l'esthétique du site. Pourtant, ces pratiques répondent à des besoins essentiels de la communauté et perpétuent une tradition d'usage flexible de l'espace résidentiel. Cette situation illustre une forme de conflit entre l'institution et les coutumes locales, dont la manière de résolution déterminera la durabilité sociale des CCTM.

En somme, les complexes résidentiels et commerciaux de Hanoï sont le produit d'une hybridation entre les tendances internationales (*podium tower*, urbanisme vertical) et les spécificités locales (multifonctionnalité, commerce informel). Ils représentent à la fois l'espace de modernisation de la classe moyenne et un territoire hybride complexe, où la tradition du « vivre - commercer - produire au même endroit » se poursuit sous des formes nouvelles.

Dans ce contexte, l'analyse approfondie de cas concrets tels que Helios 75 Tam Trinh, Hyundai Hillstate et Royal City permettra de mieux comprendre comment les principes globaux sont "localisés" et adaptés aux besoins résidentiels et sociaux des habitants de Hanoï contemporains.

HELIOS 75 TAM TRINH : UN CAS REPRÉSENTATIF D'UN CCTM DE GAMME INTERMÉDIAIRE À HANOÏ

Localisation et contexte de formation :
Helios Tower (75 rue Tam Trinh, district Hoang Mai, Hanoï) constitue l'un des projets de logement résidentiel et commercial (CCTM) de taille moyenne de la capitale. Le projet a été développé par la société NHS Investment & Construction JSC, en partenariat avec Lilama Ha Noi JSC. Les travaux ont débuté au début des années 2010 et l'immeuble a été achevé et livré vers 2016.

Il est important de noter que le site d'Helios se situe sur l'axe Tam Trinh - Minh Khai, une zone historiquement industrielle concentrant autrefois de nombreuses usines et entreprises d'État. La reconversion de ces terrains industriels en programmes résidentiels commerciaux illustre une tendance générale observée à Hanoï depuis deux décennies : la restructuration urbaine par

la relocalisation industrielle et la verticalisation du logement (Labbé & Musil, 2014).

La localisation d'Helios présente à la fois des atouts et des contraintes. D'un côté, sa proximité du centre-ville et son accès aisé aux axes principaux ainsi qu'au lac Den Lu constituent des avantages indéniables. De l'autre, le secteur Tam Trinh - Minh Khai souffre de saturation infrastructurelle, avec une densité de population élevée, des embouteillages fréquents et un réseau d'assainissement insuffisant. Helios apparaît ainsi comme un cas typique du décalage entre la vitesse du développement immobilier et la capacité des infrastructures urbaines à absorber cette croissance.

Structure architecturale et organisation spatiale

Helios Tower s'élève sur environ 35 étages, selon la structure classique podium + tour :

- Le podium (3 à 5 étages) regroupe des espaces commerciaux et de services : supérettes, restaurants, pharmacies, salles de sport, petits bureaux.
- La tour résidentielle au-dessus comprend des appartements de tailles variées, allant des studios aux grands logements familiaux.

Contrairement aux projets haut de gamme tels que Royal City ou Times City, le podium commercial d'Helios reste modeste et faiblement connecté à l'espace public extérieur. Ce manque d'intégration a limité le développement du commerce formel. Cependant, cet « espace vide » a permis à un commerce informel florissant d'émerger au rez-de-chaussée, aux abords du bâtiment et dans certains appartements des étages inférieurs.

Commerce formel et informel

- Le commerce formel comprend des supérettes, petits restaurants, pharmacies et salles de sport installés dans le podium. Ces services de proximité restent à échelle modeste et s'adressent principalement aux habitants d'Helios, sans véritable attractivité pour le quartier environnant - un trait typique des CCTM de gamme intermédiaire.
- Le commerce informel, quant à lui, découle directement des initiatives des habitants : les trottoirs de la rue Tam Trinh accueillent chaque soir un petit marché improvisé proposant légumes, viande et plats cuisinés. Plusieurs appartements du rez-de-chaussée ont été transformés en cafés, salons de coiffure, instituts de beauté ou points de stockage pour le commerce en ligne. Le va-et-vient constant des livreurs fait d'Helios un micro-nœud logistique associé à la

montée du e-commerce. Ce phénomène témoigne d'une continuité culturelle : les habitants poursuivent la tradition du « vivre - travailler - commercer au même endroit », mais dans une forme adaptée à l'économie numérique.

Impacts sociaux et enjeux de gestion

Helios attire principalement une classe moyenne urbaine jeune : employés de bureau, petits entrepreneurs, commerçants indépendants. Pour eux, Helios représente à la fois une amélioration résidentielle par rapport aux anciens immeubles collectifs et une opportunité de maintenir une activité économique depuis le domicile. Toutefois, cette multifonctionnalité réelle engendre des tensions sociales et réglementaires :

- Le comité de gestion cherche à interdire ou restreindre les activités commerciales domestiques afin de préserver l'ordre, tandis que les habitants les considèrent comme une nécessité économique légitime.
- Le commerce informel anime la vie quotidienne et répond à des besoins essentiels, mais il soulève des problèmes de bruit, de déchets, de sécurité et de circulation.

Ce conflit entre une gouvernance modernisée et les pratiques résidentielles flexibles fait d'Helios un cas emblématique des défis de gestion des CCTM à Hanoï.

Portée analytique et signification

Helios 75 Tam Trinh montre que les CCTM de gamme intermédiaire ne sont pas de simples versions réduites des projets haut de gamme, mais bien des modèles hybrides complexes :

- Architecturalement, ils suivent la logique podium + tour, mais le commerce formel reste limité.
- Socialement, le commerce informel reconstitue la dimension multifonctionnelle traditionnelle de Hanoï.
- Du point de vue de la gouvernance, ils révèlent la tension entre la norme modernisatrice et la flexibilité pratique, appelant à des modes de gestion souples, capables d'accepter et d'accompagner cette hybridité plutôt que de la supprimer.

Sur le plan théorique, Helios confirme les observations de Jane Jacobs (1961) selon lesquelles la mixité fonctionnelle dynamise la vie urbaine, tout en prolongeant la tradition du "*live-work*" analysée par Howard Davis (2012). Il illustre également une double hybridation : celle du modèle podium tower

(Dovey & Pafka, 2020) et celle de la sociabilité communautaire propre aux ensembles résidentiels asiatiques (Gelézeau, 2003).

HYUNDAI HILLSTATE : UN CCTM HAUT DE GAMME QUI STRUCTURE UN NOUVEAU MODE DE VIE URBAIN À HÀ ĐÔNG

Localisation et contexte de formation

Hyundai Hillstate est situé au cœur du district de Ha Dong, à proximité du nouveau centre administratif de la capitale, sur un ancien terrain appartenant à l'usine mécanique de Ha Dong. Le projet est le fruit d'une coopération entre Hyundai RNC (Corée du Sud) et Handico 10, l'une des grandes entreprises de construction de Hanoï. Les travaux ont débuté en 2009 et les livraisons ont eu lieu vers 2012-2013. Par son ampleur et la participation d'un groupe coréen, Hillstate est considéré comme l'un des premiers CCTM de standard international dans le sud-ouest de Hanoï.

Sa localisation est particulièrement stratégique : à proximité des grands axes (To Hieu, Quang Trung, Nguyen Trai), du centre commercial Metro Ha Dong (devenu Mega Market), ainsi que de nombreuses institutions administratives et écoles. À cette époque, Hà Đông faisait l'objet d'une politique de transformation en pôle urbain secondaire suite à l'élargissement administratif de Hanoï en 2008. Hillstate apparaît donc comme un projet emblématique, à la fois moteur de la montée en puissance du marché immobilier de Ha Dong et symbole de l'internationalisation du modèle CCTM au Vietnam.

Structure architecturale et organisation spatiale

Le complexe s'étend sur plus de 4,6 hectares, comprenant six tours résidentielles de 25 à 32 étages, un ensemble de maisons en bande et de villas, une école et un centre commercial. Il totalise environ 928 appartements, sans compter les unités basses.

La configuration architecturale suit clairement la logique podium et tours résidentiels :

- Le podium, conçu comme centre commercial et de services, accueille divers commerces, un supermarché, des restaurants, des crèches, des salles de sport et des bureaux. Cet espace présente une ouverture spatiale sur l'environnement urbain, attirant non seulement les résidents mais aussi la population du voisinage.
- Les tours regroupent des appartements haut de gamme, conçus selon les standards coréens, plus spacieux que la moyenne du marché, bien ventilés et lumineux, intégrant de nombreuses commodités.

Le projet inclut également une école internationale, un complexe sportif et un parc paysager, des éléments typiques des ensembles résidentiels de Séoul que Hyundai a introduits au Vietnam, contribuant à élever les standards du logement collectif hanoïen au début des années 2010.

Commerce formel et informel

- Commerce formel : Hillstate dispose d'un centre commercial interne. Bien que sa taille soit inférieure à celle des méga-centres comme Royal City, il reste suffisant pour offrir des services variés - supermarché, restauration, fitness, boutiques - et constitue un pôle d'attraction local. Le podium joue ici un rôle structurant et distingue Hillstate des projets intermédiaires tels qu'Helios, où le commerce formel demeure limité.
- Commerce informel : bien que moins visible qu'à Helios, il subsiste. Certains résidents du rez-de-chaussée ont ouvert épiceries, cours particuliers ou services à domicile. Les trottoirs près des entrées principales accueillent petits stands de nourriture, vendeurs ambulants et points de livraison de colis en ligne. Cela montre que même dans un projet haut de gamme, le commerce informel persiste, mais sous un contrôle plus strict du gestionnaire.

Impacts sociaux et enjeux de gestion

Hillstate s'adresse à une clientèle de classe moyenne supérieure et de jeunes ménages aisés, souvent employés dans les grandes entreprises, les institutions publiques ou les sociétés étrangères. Les attentes en matière de qualité de vie et de services y sont donc élevées.

Cependant, la présence d'activités commerciales informelles suscite des controverses internes :

- La direction de gestion, opérant selon les standards internationaux transférés par Hyundai, impose une interdiction stricte de toute activité commerciale dans les appartements et espaces communs.
- Une majorité de résidents soutiennent ces règles, souhaitant maintenir un environnement « propre » et « haut de gamme », tandis qu'une minorité continue d'adapter leur logement pour répondre à des besoins économiques réels.

Ce clivage illustre une tension socioculturelle entre le modèle du « condominium international » et la tradition vietnamienne d'habitat multifonctionnel.

Sur le plan communautaire, Hillstate a réussi à créer un cadre de vie urbain moderne et intégré, combinant espaces verts, aires de jeux et équipements collectifs qui favorisent la socialisation. Mais en parallèle, des micro-activités économiques subsistent comme une couche souterraine de la vie quotidienne, difficile à éliminer sans affecter la vitalité du lieu.

Portée analytique et signification :
Hyundai Hillstate illustre la manière dont un CCTM international de grande échelle a été localisé à Hanoï :
- Sur le plan architectural, il transpose le modèle sud-coréen du complexe résidentiel vertical avec un podium commercial fort et des services internes diversifiés.
- Sur le plan social, il cible une classe moyenne-supérieure, structurant un nouveau mode de vie urbain fondé sur le confort, la sécurité et la standardisation.
- Sur le plan de la gestion, il révèle une tension persistante entre les normes internationales (absence de commerce informel) et les pratiques locales (appropriation flexible de l'espace résidentiel).

Le cas Hillstate met en lumière un contraste net avec Helios : Helios, en tant que CCTM intermédiaire, compense les limites du podium par un foisonnement d'activités informelles ; Hillstate, à l'inverse, incarne le modèle haut de gamme où le commerce formel domine, mais où le commerce informel persiste à une échelle discrète.

D'un point de vue théorique, Hillstate illustre la rencontre entre la logique du podium tower (Hong Kong) et celle de l'*ap'at'ŭ* (Séoul), exportées puis adaptées au Vietnam par Hyundai. Son fonctionnement réel révèle le processus de « glocalisation » urbaine, c'est-à-dire l'articulation entre la mondialisation des modèles et leur réinterprétation locale dans le contexte socioculturel de Hanoï.

ROYAL CITY : UN CCTM « MÉGA-PROJET » ET SYMBOLE DE LA NOUVELLE URBANISATION À HANOÏ

Localisation et contexte de formation :
Royal City, officiellement nommé Royal City - Vincom Mega Mall, est situé au 72A Nguyen Trai, dans le district de Thanh Xuân. Le projet a été développé par Vingroup, lancé en 2010 et inauguré en 2013. Avec une superficie d'environ 12 hectares, Royal City constitue l'un des plus grands complexes résidentiels, commerciaux et de services de Hanoï au début des années 2010.

Le site occupé auparavant par l'usine mécanique de Hanoï a été transformé en un « méga-quartier résidentiel » de luxe, illustrant la stratégie urbaine de Hanoï visant à reconvertir les terrains industriels centraux en projets immobiliers à usage mixte. Royal City incarne l'un des exemples les plus emblématiques de cette politique et marque une étape clé dans l'ascension de Vingroup en tant que principal développeur immobilier du Vietnam.

Situé à la porte sud-ouest de Hanoï, sur l'axe stratégique Nguyen Trai reliant le centre-ville à Ha Dong et aux nouveaux pôles urbains, Royal City est rapidement devenu le symbole d'un mode de vie urbain moderne, associé à une classe moyenne et aisée en expansion.

Structure architecturale et organisation spatiale :

Royal City dépasse largement l'échelle des CCTM contemporains :

- Six tours résidentielles (R1-R6) de 25 à 35 étages, regroupant plusieurs milliers d'appartements haut de gamme (de 88 à plus de 200 m²).
- Un podium commercial interconnecté, au sein duquel se distingue le Vincom Mega Mall Royal City, le plus grand centre commercial souterrain d'Asie du Sud-Est lors de son ouverture, avec une surface de plus de 230 000 m².
- De nombreux équipements collectifs : écoles internationales, hôpital, piscines couvertes, patinoire, cinéma, centre sportif et parc intérieur.

Architecturalement, Royal City adopte un style néoclassique européen, des portiques monumentaux jusqu'aux façades des tours, traduisant l'ambition de Vingroup de créer non seulement un lieu d'habitation, mais aussi un symbole de prestige et de modernité.

La logique podium et tours y atteint son paroxysme : le podium n'est pas seulement un espace commercial de grande envergure, mais aussi un réseau souterrain complet, véritable ville sous la ville. Au-dessus, les tours résidentielles, bien que séparées, restent connectées verticalement au système de services et d'équipements par ascenseurs et galeries internes.

Commerce formel et informel :

- Commerce formel : Royal City incarne la domination du commerce formel dans les CCTM vietnamiens. Le podium est entièrement planifié comme un centre commercial géant, accueillant des centaines de marques internationales et locales (Zara, H&M, CGV, Starbucks, VinMart, etc.), ainsi qu'une patinoire et des espaces de loisirs familiaux. Ces infrastructures servent non seulement aux

résidents, mais également à l'ensemble de la population urbaine, attirant plusieurs dizaines de milliers de visiteurs par jour.

- Commerce informel : bien que fortement encadré, il persiste sous des formes marginales : bureaux ou showrooms domestiques, activités de micro-commerce dans certains appartements bas. En périphérie immédiate, notamment sur Nguyen Trai et Nguyen Xien, des vendeurs ambulants, étals temporaires et petits restaurants de rue continuent d'opérer pour répondre aux besoins quotidiens à moindre coût. Cela montre que même dans un méga-projet hyper-réglementé, la logique du commerce informel subsiste, simplement déplacée vers les marges.

Impacts sociaux et gouvernance :
Royal City attire principalement la classe moyenne et supérieure : entrepreneurs, cadres, fonctionnaires, familles à haut revenu. Ces résidents affichent des attentes élevées en matière de qualité de service et d'environnement de vie.

Vingroup y a instauré un modèle de gestion urbaine moderne : sécurité 24h/24, gestion professionnelle, règlements stricts d'usage des espaces communs. Cependant, cette rigueur révèle aussi des tensions sociales et spatiales :
- Pour une partie des habitants de Hanoï, Royal City est perçu comme « une enclave luxueuse », déconnectée de la vie quotidienne. Les prix élevés des biens et services du Mega Mall le rendent inaccessible à la majorité de la population environnante.
- Le projet a contribué à l'augmentation des prix du foncier dans les quartiers Thanh Xuan-Ha Dong, accentuant les inégalités socio-économiques.
- Les résidents eux-mêmes se plaignent de l'afflux de visiteurs vers le Mega Mall, générant des conflits d'usage entre le besoin de tranquillité résidentielle et la fonction publique du centre commercial.

Ces tensions posent un défi de gouvernance : comment concilier les besoins d'un espace résidentiel privé avec les exigences d'un espace public commercialisé à grande échelle ?

Portée analytique et signification :
Royal City illustre un modèle distinct au sein du spectre des CCTM hanoïens :
- Helios représente le CCTM de niveau intermédiaire, où le commerce informel se développe pour pallier les manques du système officiel ;
- Hillstate incarne le CCTM haut de gamme, à la gestion rigoureuse, où le

commerce formel prédomine mais où des micro-activités persistent ;
- Royal City, enfin, est un méga-projet urbain à échelle métropolitaine, où le commerce formel domine quasi exclusivement, reléguant les activités informelles à la périphérie du système.

D'un point de vue théorique, Royal City constitue un exemple typique du modèle "podium tower" appliqué à un méga-projet mixte (mega mixed-use development). Il combine la logique hongkongaise du podium commercial massif avec la mondialisation des modes de consommation, tout en conservant une empreinte vietnamienne : le commerce informel ne disparaît pas, il se recompose spatialement autour du projet.

Enfin, Royal City met en lumière un paradoxe central : bien que promu comme une « ville dans la ville », il tend à accroître la ségrégation socio-spatiale en créant une nouvelle forme d'enclave urbaine pour les classes aisées. Cette situation soulèce une question cruciale : Les CCTM méga-projets contribuent-ils réellement à l'inclusion urbaine, ou participent-ils à la production de nouveaux d'exclusion sociales ?

COMPARAISON SYNTHÉTIQUE : HELIOS - HYUNDAI HILLSTATE - ROYAL CITY

Les trois projets représentatifs de CCTM à Hanoï, Helios, Hyundai Hillstate et Royal City, bien que différant en échelle, segment et organisation spatiale, traduisent tous une même logique : Les résidences commerciales de grande hauteur à Hanoï sont indissociables de la multi-fonctionnalité et de la flexibilité d'usage de l'espace.

Échelle et positionnement de segment

Helios représente le CCTM de gamme intermédiaire, composé d'une seule tour principale avec un podium commercial modeste. Il s'adresse principalement à la nouvelle classe moyenne, qui cherche à combiner logement et activité économique domestique.

Hyundai Hillstate appartient au segment haut de gamme, comprenant six tours, des équipements variés et une empreinte internationale liée à Hyundai. Il vise la classe moyenne supérieure et les ménages recherchant un mode de vie urbain selon les standards globaux.

Royal City est un méga-projet à l'échelle métropolitaine, intégrant des milliers d'appartements et un centre commercial souterrain géant, destiné à la classe aisée mais également au grand public.

Cette typologie montre que la différenciation des CCTM à Hanoï s'organise sur trois niveaux :

- Intermédiaire - répondre au besoin d'habitat et subsistance locale ;
- Haut de gamme - habitat et services standard international ;
- Méga-projet - habitat et consommation à l'échelle urbaine.

Structure spatiale et fonctions commerciales

Tous appliquent le modèle podium et tours, mais à des degrés différents :

- À Helios, le podium commercial se limite aux besoins internes des résidents, sans réelle connexion au tissu urbain environnant. Ce déficit est comblé par le commerce informel (marchés de trottoir, activités à domicile).
- À Hillstate, le podium est plus développé et lié aux services collectifs et au quartier voisin. Le commerce formel domine, mais le commerce informel persiste de manière discrète.
- À Royal City, le podium devient un " méga-mall ", pôle commercial à l'échelle de la ville. Le commerce formel y écrase totalement le commerce informel, repoussé à la périphérie du complexe.

On peut ainsi observer une tendance claire : plus le projet est grand et haut de gamme, plus le commerce formel se renforce, tandis que le commerce informel se marginalise ou se déplace.

Communautés résidentielles et impacts sociaux

- Helios Tower : communauté de jeunes classes moyennes, flexible et orientée vers les activités économiques domestiques. L'espace d'habitation et de travail s'entrelace, générant à la fois vitalité et tensions avec la gestion.
- Hyundai Hillstate : communauté de classes moyennes supérieures, avec des attentes élevées en matière de qualité de vie. La flexibilité d'usage est plus contenue, mais demeure présente à travers des cours privés ou micro-commerces.
- Royal City : communauté de classes aisées et de professionnels, recherchant un cadre " *international standard* ". Cependant, la présence du Mega Mall attire un large public extérieur, provoquant un conflit entre la recherche de privacité et la fonction publique du lieu.

Ces trois cas montrent que les CCTM ne sont pas de simples espaces résidentiels, mais des lieux de recomposition du lien social urbain.
Chacun reproduit une forme de " ville miniature ", avec ses propres degrés d'ouverture, de mixité et de tension.

Gouvernance et tension formel - informel

Un point commun fondamental : le commerce informel ne disparaît jamais.
Il change seulement d'échelle, de forme et de localisation :

- À Helios, il prolifère au pied et à l'intérieur même des tours.
- À Hillstate, il subsiste discrètement dans les appartements ou les zones adjacentes.
- À Royal City, il est expulsé hors du périmètre résidentiel.

Cela confirme que la logique multifonctionnelle reste une constante structurelle de la vie urbaine hanoïenne, malgré les cadres de gestion modernes.
La question n'est pas d'éliminer cette flexibilité, mais de savoir comment la gouverner.

Portée scientifique et implications pratiques

Sur le plan académique : ces cas illustrent les théories de Jacobs (1961) sur la vitalité des espaces mixtes, de Davis (2012) sur le phénomène *live-work*, et de Dovey & Pafka (2020) sur le modèle du podium tower.

Ils montrent aussi la localisation contextuelle du principe d'urbanisme vertical décrit par Gelézeau (2003) et Shin (2019), adapté au contexte de Hanoï.

Sur le plan pratique : ces études de cas soulignent qu'il est impossible d'éliminer totalement la flexibilité des habitants dans la planification des CCTM.
Au contraire, il faut l'intégrer comme un élément constitutif d'une gestion urbaine durable et inclusive.

Conclusion comparative

La comparaison entre Helios, Hyundai Hillstate et Royal City révèle un spectre diversifié des CCTM hanoïens, allant du milieu de gamme aux méga-projets internationaux.

Mais tous partagent un même défi :

Comment concilier le commerce formel et informel, la gouvernance moderne et la flexibilité résidentielle ?

Cette tension, à la fois structurelle et culturelle, constitue un point de départ essentiel pour la réflexion sur l'avenir des CCTM :
un avenir où technologie, gouvernance communautaire et politiques urbaines devront s'articuler afin de concevoir des CCTM de nouvelle génération - à la fois modernes, contextualisés et durables.

LA COMBINAISON FLEXIBLE ENTRE ESPACE RÉSIDENTIEL, ESPACE COMMERCIAL, ESPACE DE TRAVAIL ET ACCESSIBILITÉ URBAINE - UN PRINCIPE INVARIANT DU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT À HANOÏ

À la lumière des analyses précédentes, il apparaît clairement que le développement du logement collectif et des logements collectifs et commerciaux (CCTM) à Hanoï au cours des deux dernières décennies reste étroitement lié à des principes immuables de l'habitat urbain : l'articulation entre logement, commerce, moyens de subsistance et accessibilité urbaine.

À l'échelle urbaine, la tradition ancienne du « nhat can thi, nhi can giang, tam can lo » - littéralement, « près du marché, du fleuve et de la route » - continue de structurer la manière dont les habitants choisissent leur lieu de vie. Des maisons-tubes du vieux quartier, où coexistent résidence et activité commerciale, aux ensembles collectifs socialistes puis aux CCTM contemporains, la proximité avec les marchés, les réseaux de transport et les infrastructures reste le moteur central de la localisation résidentielle. Même lorsque Hanoï est passée d'une morphologie horizontale à verticale, ce principe ne s'est pas perdu : il s'est reconfiguré dans la verticalité, à travers le socle commercial (podium), les tours d'habitation et leur connexion directe aux grands axes de circulation.

Sur le plan architectural, la mixité fonctionnelle et la flexibilité constituent des caractéristiques fondamentales et désormais universelles. Tout comme à Tokyo ou à Séoul, où les *Penshirubiru* et les *Tanji* appartements associent logement, bureaux et commerces dans une même structure verticale, les CCTM de Hanoï traduisent une hybridation entre la tradition locale du « vivre et travailler au même endroit » et la logique internationale de « l'urbanisme vertical » (Shin, 2019). Les podiums accueillent commerces, restaurants, bureaux ou services, tandis que les étages supérieurs abritent les logements, formant un tout fonctionnellement intégré.

Cette organisation se double d'une alternance temporelle : les espaces commerciaux s'animent pendant la journée, tandis que les étages résidentiels prennent vie en soirée - une forme d'optimisation du bâti sur le cycle quotidien complet (Meagher, 2021). Depuis la pandémie de Covid-19, la généralisation du télétravail a encore renforcé cette logique : le logement devient un espace hybride, à la fois intime et productif, nécessitant des adaptations spatiales (bureaux domestiques, isolation acoustique, connectivité numérique renforcée). Ce phénomène fonde un nouveau paradigme résidentiel, où la flexibilité devient la norme plutôt que l'exception.

À Hanoï, les CCTM tels que Helios, Hyundai Hillstate et Royal City illustrent trois degrés de cette hybridation :

- Helios représente le modèle intermédiaire, où le commerce informel prospère pour pallier la faiblesse du socle commercial formel, prolongeant la logique d'usage flexible des espaces.
- Hyundai Hillstate traduit la transposition d'un modèle international (coréen) ajusté au contexte local, combinant réglementation stricte et adaptation aux pratiques économiques domestiques.
- Royal City incarne le « mega-project », où le commerce formel domine avec un centre commercial géant, tandis que les activités informelles persistent en périphérie, illustrant la résilience de l'économie urbaine informelle.

Ainsi, la flexibilité dans l'organisation entre espace résidentiel, commercial et de travail, combinée à l'accessibilité urbaine, constitue un principe invariant dans l'histoire de l'habitat hanoïen. À chaque période, ce principe a changé de forme mais non de fond : des maisons-tubes et des ensembles collectifs aux tours mixtes actuelles, il a simplement été reconfiguré dans la verticalité et réinterprété à l'ère numérique.

Cependant, cette hybridation engendre de nouveaux défis : conflits d'usages, sécurité, équité sociale et préservation de la dimension humaine de l'habitat. Face à ces tensions, l'avenir du logement urbain à Hanoï nécessitera une combinaison entre outils technologiques, gouvernance partagée et planification flexible, afin de transformer ce principe d'hybridation et de connexion en moteur de durabilité urbaine et d'inclusion sociale.

En conclusion, la flexibilité spatiale et temporelle apparaît comme un levier stratégique du logement urbain contemporain. À travers l'étude des CCTM de Hanoï, mais aussi la comparaison avec les modèles internationaux, se dessine une

convergence vers une ville dense, connectée et résiliente, où l'habitat devient un espace d'interaction évolutif entre vie privée, activité économique et sociabilité urbaine.

CONCLUSION DU CHAPITRE

Ce chapitre a permis de dresser un panorama analytique approfondi sur la manière dont les projets de CCTM se sont développés à Hanoï depuis les années 2000, en mettant en lumière la pluralité des acteurs, la diversité typologique des projets, leurs dimensions spatio-temporelles, ainsi que les influences économiques et politiques sous-jacentes.

Dans un premier temps, l'analyse des acteurs impliqués dans la production des CCTM a révélé une évolution structurelle de la gouvernance urbaine. Si l'État vietnamien conserve un rôle initiateur, garant d'un cadre réglementaire et de politiques d'aménagement, le secteur privé s'est affirmé comme moteur principal du développement résidentiel. Cette dynamique a été rendue possible par une capacité d'investissement accrue, mais elle soulève également des défis en matière de régulation, de transparence et de durabilité. Par ailleurs, les habitants eux-mêmes jouent un rôle actif dans la reconfiguration des usages résidentiels, exprimant une capacité d'adaptation fondée sur des logiques traditionnelles de flexibilité, d'optimisation de l'espace et de cohésion communautaire. À cela s'ajoute l'entrée croissante d'entreprises internationales, qui introduisent de nouvelles normes de qualité mais participent également à la reconfiguration du marché immobilier local.

La typologie des CCTM, ensuite, montre une tension entre les classifications juridiques officielles et les logiques du marché immobilier. Tandis que la législation vietnamienne tente d'encadrer les projets selon des critères administratifs et techniques, le marché introduit ses propres catégories basées sur le positionnement économique, le standing, ou la valeur d'usage. Cette divergence entraîne parfois une confusion dans les pratiques et les politiques publiques, nécessitant un meilleur alignement entre cadre légal et réalités du marché.

Sur le plan spatial, temporel et économique, les CCTM à Hanoï se caractérisent par une répartition inégale, souvent concentrée le long des axes de transport ou dans les zones nouvellement urbanisées. Les prix élevés et les logiques de profit posent la question de l'accessibilité financière, mettant en tension les objectifs de rentabilité des promoteurs et le droit au logement des citadins. La transformation des terrains agricoles en terrains constructibles apparaît comme une variable clé de cette évolution, engendrant des mutations

profondes du paysage urbain et des conflits potentiels entre intérêts économiques, politiques et sociaux.

Enfin, les CCTM ne sont pas de simples produits immobiliers : ils façonnent le quotidien des habitants, influencent les dynamiques sociales, modifient les structures communautaires et imposent de nouveaux modes de vie. Leurs effets sont ambivalents : amélioration du confort résidentiel pour certains, exclusion et fragmentation urbaine pour d'autres.

Ainsi, cette analyse met en lumière les paradoxes et les enjeux cruciaux liés au développement des CCTM à Hanoï. Pour aller vers un urbanisme durable et inclusif, il est indispensable de repenser les mécanismes de gouvernance, de mieux articuler les politiques publiques et les logiques du marché, et d'intégrer pleinement les habitants dans les processus de production de la ville.

3.

CHAPITRE III :

ESPACES COMMUNAUTAIRES ET FRAGMENTATION SOCIO-SPATIALE : POTENTIALITÉS DES CCTM POUR UNE VILLE DURABLE À HANOÏ

INTRODUCTION DU CHAPITRE

Après le chapitre 1, consacré à une approche générale de l'urbanisation et du contexte du logement urbain dans le monde, à Hanoï et au Vietnam, et le chapitre 2, qui s'attache à définir l'objet de recherche - les logements collectifs et commerciaux (CCTM) - afin de clarifier le processus de formation et de développement de ce modèle d'habitat dans le contexte spécifique de Hanoï, la thèse poursuit son analyse au chapitre 3 en se concentrant sur un espace caractéristique des CCTM : l'espace communautaire. L'examen de cet espace vise à approfondir l'hypothèse de recherche selon laquelle les CCTM incarnent à la fois des dynamiques d'inclusion et d'exclusion sociale.

En effet, il s'agit d'abord d'un espace physique obligatoire, prescrit à la fois par le droit et par les usages sociaux, dans les modèles d'immeubles collectifs construits depuis le début des années 2000. Cet espace prend au minimum la forme d'une salle commune fermée, réservée aux activités des résidents. Cependant, les activités communautaires ne se limitent pas à ce cadre clos : elles s'étendent de manière diverse et vivante à d'autres espaces, situés à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments. Parmi ceux-ci figurent : les salles de sport, les jardins réservés aux résidents d'une ou de plusieurs tours, les aires de jeux pour enfants, les piscines, les bibliothèques, ainsi que les espaces commerciaux et de services intégrés dans les immeubles, qui s'adressent à la fois aux habitants du complexe et aux usagers extérieurs. De plus, à l'ère de la communication numérique, l'espace communautaire prend aussi la forme d'un espace virtuel : les résidents interagissent à travers les plates-formes de réseaux sociaux largement utilisées au Vietnam et dans le monde. L'émergence et le développement rapide de ces espaces virtuels, en complément des espaces physiques, ont élargi les opportunités d'interaction sociale et de coordination d'activités quotidiennes ou périodiques selon des modalités nouvelles et variées.

Ainsi, les espaces communautaires physiques et virtuels contribuent conjointement à renforcer la cohésion sociale urbaine, en s'adaptant de manière flexible au contexte contemporain des métropoles. Le chapitre 3 de la thèse est structuré en trois parties principales : Premièrement, les caractéristiques de l'espace communautaire physique ; deuxièmement, les caractéristiques de l'espace communautaire virtuel ; troisièmement, la capacité d'articulation entre inclusion et séparation sociale à travers la combinaison de ces deux types d'espaces.

3.1. TYPO-MORPHOLOGIE DES ESPACES COMMUNAUTAIRES PHYSIQUES DANS LES CCTM

Dans les CCTM construits à Hanoï depuis le début des années 2000, l'existence d'un **espace communautaire physique** est obligatoire dans chaque immeuble, ou à une distance maximale de 300 mètres de celui-ci, conformément au **Règlement technique national QCVN 04:2021/BXD**. En pratique, il s'agit le plus souvent d'une **salle communautaire** (phong sinh hoat cong dong), prescrite par la législation vietnamienne.

Cependant, la réalité montre que les **espaces communautaires physiques** (espaces communautaires physiques) dans les CCTM apparaissent de manière beaucoup plus **diversifiée**. Ils peuvent être compris comme des espaces **« intermédiaires »** entre le privé et le public, entre la vie domestique et la vie urbaine.

Du point de vue **morphologique**, ces espaces sont organisés selon plusieurs dimensions :

- Des **niveaux d'accessibilité** (public - semi-public - semi-privé) ;
- Des **interfaces** entre habitat et commerce ;
- Un degré de **perméabilité** avec les espaces urbains environnants ;
- Des **temporalités** d'usage, variant selon les moments de la journée et de la semaine.

Du point de vue **social**, ils constituent à la fois des lieux de production de **cohésion sociale** à l'intérieur des communautés résidentielles, mais également des espaces d'articulation avec la société urbaine plus large, permettant l'interaction entre habitants du CCTM et populations extérieures. Néanmoins, ces espaces peuvent aussi générer une forme d'**exclusion**, lorsque leur conception et leur gestion suivent des critères réservés strictement aux seuls résidents.

Les **espaces communautaires** des CCTM jouent ainsi un rôle déterminant pour la **qualité de vie**, la **cohésion sociale** et la **durabilité urbaine**. Du point de vue architectural, ils incluent les surfaces **semi-publiques** telles que halls, couloirs, aires de jeux, jardins intérieurs, salles communes, crèches ou espaces

sportifs. Du point de vue social, ils sont les lieux de rencontres, d'interactions, et parfois même ouverts aux habitants extérieurs au complexe.

À Hanoï, l'émergence des CCTM depuis le début du XXIe siècle a marqué un **tournant** : on est passé d'espaces communautaires **« spontanés »**, tels que les cours partagées ou cages d'escaliers dans les **maisons-tubes** et les **KTT** (ensembles collectifs de l'époque socialiste), à des espaces conçus **de manière intentionnelle**. Toutefois, les usages réels révèlent une **grande diversité** : ces espaces portent à la fois l'empreinte des modèles internationaux (podium, équipements intérieurs) et celle des pratiques locales, où les habitants réinterprètent et adaptent les lieux en fonction de leurs habitudes.

L'analyse de **trois cas emblématiques** - Helios (75 Tam Trinh), Hyundai Hillstate et Royal City - permet de mettre en lumière la **composition socio-spatiale** des CCTM de Hanoï.

3.1.1. Espaces communautaires physiques de Royal City

Royal City, situé au 72A rue Nguyen Trai, district de Thanh Xuan, Hanoï, constitue l'un des projets de **logements collectifs et commerciaux (CCTM)** les plus emblématiques et de plus grande envergure réalisée par le groupe **Vingroup**. Inauguré en 2013, ce complexe est rapidement devenu une **étape marquante dans le processus d'urbanisation de Hanoï**, non seulement en raison de son ampleur architecturale, mais également par la diversité fonctionnelle qu'il intègre : logement, centre commercial, espaces de loisirs et de divertissement, équipements sportifs et établissements éducatifs. Dans les médias comme dans l'imaginaire collectif, Royal City est souvent qualifié de **« petite ville européenne »**, expression à la fois évocatrice et révélatrice de l'ambition de créer un espace de vie moderne, haut de gamme et clos, au cœur de la capitale.

Ce qui distingue particulièrement Royal City, c'est son mode d'organisation des **espaces communautaires physiques** - des espaces matériels et tangibles où résidents et visiteurs peuvent accéder, se rencontrer, pratiquer diverses activités et expérimenter une nouvelle forme de vie urbaine, en rupture avec les modèles résidentiels antérieurs de Hanoï. Alors que les anciens immeubles collectifs (KTT) de la période socialiste ne disposaient que de modestes cours communes, de

longs couloirs ou de toits collectifs utilisés comme espaces communautaires, Royal City propose au contraire un **« ensemble » d'espaces communautaires** de grande échelle, conçus et gérés de manière intentionnelle.

Dans le cadre de cette analyse, l'accent sera mis sur la manière dont Royal City construit ces espaces communautaires physiques, comprenant à la fois les espaces communs intégrés aux blocs résidentiels, le centre commercial, la grande place publique, les jardins paysagers, ainsi que les dispositifs de circulation et de hiérarchisation des accès. L'examen procédera du **macro-échelle** (l'ensemble de la parcelle et la structure de type méga-structure) au **micro-échelle** (halls, aires de jeux, jardins intérieurs), afin de mettre en lumière les atouts mais également les limites de ce modèle.

Morphologie et organisation spatiale

Royal City constitue un exemple emblématique d'une **variante du modèle « podium-tour »**, appliqué au contexte vietnamien. Le projet s'étend sur environ 12 hectares, une superficie considérable dans un tissu urbain déjà dense et contraint comme celui de Hanoï. À cette échelle, Royal City ne peut plus être considéré comme un simple immeuble résidentiel en hauteur, mais bien comme un **complexe multifonctionnel**, réunissant tous les éléments nécessaires à son fonctionnement comme une véritable **« ville dans la ville »**.

La composition générale comprend **six tours résidentielles** (R1-R6), disposées autour d'un noyau paysager central. Chaque tour s'élève en moyenne entre **30 et 35 étages**, fournissant plusieurs dizaines de milliers d'appartements. En sous-sol, s'étend un immense centre commercial et de loisirs, **Vincom Méga Mall,** qui relie l'ensemble des tours. Lors de son inauguration, il était considéré comme l'un des plus grands centres commerciaux souterrains d'Asie du Sud-Est. Son échelle lui confère une fonction métropolitaine : celle d'un centre de commerce et de divertissement destiné non seulement aux résidents du complexe, mais à l'ensemble des habitants de la ville.

Le choix de placer le volume commercial en sous-sol est une option à la fois **audacieuse et stratégique** : elle libère la surface au sol pour les espaces communautaires extérieurs, tout en créant un niveau d'activités intensives ouvert à la ville mais discret, ne générant pas de nuisances directes pour les habitants des étages supérieurs.



Figure 64. L'ensemble des six tours résidentielles forme une ceinture bâtie fermée autour du noyau paysager central - créant à la fois un point focal et une rupture dans la morphologie architecturale et paysagère du quartier environnant. Source : MT.NGUYEN

Du point de vue morphologique, Royal City applique la configuration **«podium continu - multiples tours »**. Le podium est constitué du centre commercial souterrain et des parkings, formant une base unifiée reliant toutes les tours. Au-dessus, les six tours R1-R6 s'élèvent de manière régulière, composant une ceinture bâtie qui encercle le noyau central paysager. Ce type de morphologie est fréquent dans les méga-projets résidentiels en Asie, notamment en Chine et à Singapour, mais son application à Hanoï fait de Royal City **l'un des premiers cas à grande échelle** de ce modèle au Vietnam.

Il est à noter que Royal City intègre également des blocs d'équipements, des écoles et des bureaux en périphérie, ajoutant des fonctions de travail et de services à l'ensemble. Ainsi, le complexe ne se limite pas à desservir ses seuls résidents permanents, mais attire aussi un nombre important de visiteurs venant pour consommer, se divertir ou étudier. Cette intégration produit une forme de **« communauté à plusieurs strates »** : d'une part, la communauté des habitants permanents, et d'autre part, une communauté de visiteurs réguliers. C'est précisément cet aspect qui confère aux espaces communautaires physiques de Royal City un caractère **hybride et diversifié**, tout en posant en même temps un défi en matière de gestion et de cohésion interne de la communauté résidentielle.

Du point de vue **morphologique**, les tours R1 à R6 présentent une conception relativement homogène, assurant une unité esthétique. Les façades

sont revêtues de pierre et peintes dans des tons clairs, enrichies de détails décoratifs d'inspiration **néoclassique européenne**, afin de renforcer l'image de « ville royale » que le promoteur souhaitait promouvoir. Les bâtiments sont disposés par paires, constituant deux ensembles principaux : le groupe R3-R4-R5-R6 au sud et le groupe R1-R2 au nord. Entre ces deux ensembles s'ouvre la **grande place centrale**, qui fonctionne comme l'**axe paysager et cérémoniel** majeur de l'ensemble du projet.



Figure 65. Place centrale de Royal City – Point de vue 1

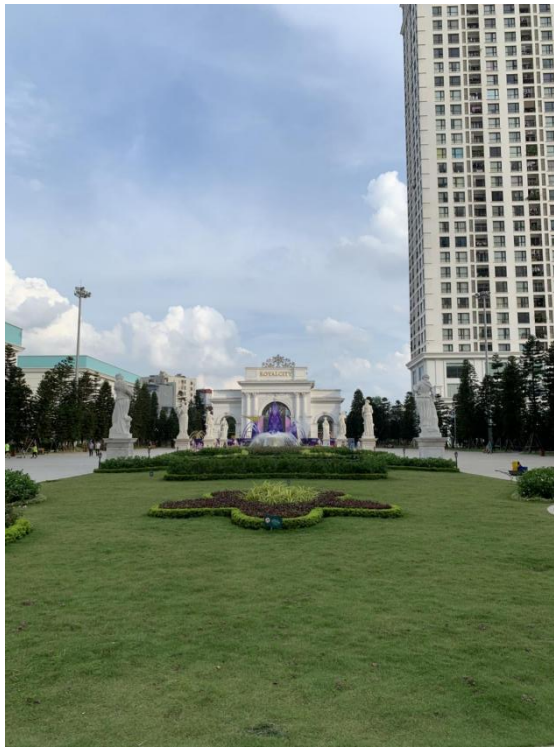

Figure 66. Place centrale de Royal City - Point de vue 2

Cette **grande place centrale** constitue le **noyau morphologique** de Royal City et l'espace où la dimension communautaire physique s'exprime de la manière la plus manifeste. Elle possède à la fois une **valeur symbolique** et une **fonction utilitaire** : un vaste espace public destiné aux événements, aux festivals, aux activités sportives ainsi qu'aux pratiques collectives des habitants résidant à l'intérieur comme à l'extérieur de Royal City. En association avec l'**enceinte formée par les tours environnantes**, la place se transforme en une véritable **« scène urbaine »**, où toutes les activités se déroulent sous le regard des milliers d'appartements qui l'entourent.

L'image des jardins et des piscines au milieu des tours résidentielles

En dehors de la grande place, Royal City dispose également d'un système de jardins paysagers de style européen, insérés entre les blocs résidentiels. Il s'agit généralement d'espaces intérieurs réservés aux habitants de Royal City. L'usage de ces espaces est contrôlé par un système de cartes d'accès et par la surveillance d'agents de sécurité affectés aux espaces extérieurs. Ces jardins sont souvent agrémentés de fontaines, de statues, de pelouses et d'arbres taillés avec soin, créant une atmosphère de raffinement et de distinction. Ils constituent ainsi de véritables espaces communautaires physiques à vocation de repos et de détente pour les résidents.

Bien que conçus de manière élaborée et entretenus avec soin, la superficie de ces espaces, au regard du nombre d'habitants de Royal City, fait qu'ils sont le plus souvent utilisés pour la promenade ou la photographie, plutôt que pour des activités communautaires quotidiennes telles que des réunions de petits groupes, des jeux de ballon ou des échanges spontanés.

Par ailleurs, Royal City a également aménagé des terrains de sport et des piscines extérieures destinés aux habitants des immeubles résidentiels du complexe. Ce sont des équipements modernes qui contribuent à améliorer la qualité de vie. Toutefois, ils fonctionnent généralement comme des services à accès réglementé : les résidents doivent respecter des règles, des horaires, et parfois s'acquitter de frais pour en bénéficier. Cela diffère du caractère « ouvert » et « libre » des espaces collectifs dans les anciens immeubles de logements (KTT), où les enfants pouvaient jouer au ballon sur la cour commune à tout moment, en l'absence de gestion formelle.

Ainsi, en termes de morphologie et d'organisation, Royal City a redéfini la notion « d'espace communautaire réel » dans le contexte de Hanoï. Au lieu de simples espaces vides utilisés de manière spontanée, les espaces communautaires y sont conçus, contrôlés et gérés comme partie intégrante d'un ensemble de services haut de gamme. Il s'agit d'un changement majeur : l'espace communautaire n'est plus un « produit secondaire » du processus de construction, mais devient un produit central vendu conjointement avec l'appartement. L'acquéreur n'achète donc pas seulement son logement, mais aussi le droit d'accès et d'utilisation des équipements associés tels que la place, les jardins, la piscine ou les terrains de sport. Cela apporte une valeur ajoutée au projet, tout en transformant la manière dont les résidents perçoivent et utilisent l'espace

commun, ainsi que les modes de gestion et d'entretien garantissant la qualité de ces espaces.

Organisation du plan - hiérarchisation des accès

D'après le schéma directeur, Royal City apparaît comme une structure à forte dimension géométrique. La parcelle est entourée par deux axes routiers - dont la façade principale donne sur l'avenue Nguyen Trai - et est aménagée comme un compound fermé. L'axe symétrique principal part de l'entrée monumentale sur Nguyen Trai, traverse la grande place centrale, conduit directement vers le noyau du projet, puis se déploie de part et d'autre. L'accent mis sur cet axe de symétrie revêt un caractère « cérémoniel », rappelant les boulevards-places de tradition européenne, où l'architecture n'assure pas seulement une fonction utilitaire mais joue également un rôle de mise en scène de la puissance et du prestige.

Les blocs résidentiels R3-R4-R5-R6 sont disposés au sud de la parcelle et forment le **décor architectural** de la place. Le couple R1-R2, situé au nord, assure à la fois la symétrie et le maintien du rythme général. Entre ces deux ensembles s'ouvre un vaste espace central, qui devient à la fois le point de convergence et la zone principale de distribution des circulations. Du point de vue morphologique, cette disposition génère un **axe centripète**, où tous les flux - ceux des résidents comme ceux des visiteurs - convergent naturellement vers la place centrale.



Figure 67. Hiérarchisation des niveaux d'accès aux espaces en communs à Royal City

La hiérarchisation des accès à Royal City est également organisée de manière très claire et rigoureuse. À la couche la plus externe se trouve l'espace public «

ouvert » - c'est-à-dire les rues périphériques et, en particulier, l'entrée principale sur l'avenue Nguyen Trai. Ici, tout le monde peut y accéder visuellement : les passants voient facilement les imposantes arches de style européen, suscitant curiosité et attraction. Cependant, pour pénétrer à l'intérieur, les personnes extérieures doivent franchir un périmètre de contrôle doté d'un portail gardé, de caméras de surveillance et d'agents de sécurité en permanence. Cela marque la transition d'un espace véritablement public vers un espace public sous contrôle - une forme d'espace hybride courante dans les ensembles résidentiels fermés contemporains.

À l'intérieur du portail, la couche suivante correspond au semi-public. Ce sont les places, jardins paysagers, terrains de sport, piscines extérieures… que les résidents ont le droit d'utiliser, tandis que les visiteurs ne peuvent y accéder que sur invitation ou lors d'activités autorisées. Ces espaces gardent une dimension partagée mais ne sont plus « ouvertement accessibles » comme un parc municipal. Chaque détail - clôtures, cartes magnétiques, panneaux de règlement intérieur - rappelle qu'il s'agit d'un espace appartenant à une communauté spécifique de résidents, et non à l'ensemble de la ville.

Au cœur se trouve la couche privée - à savoir les halls de chaque tour, les couloirs et les noyaux d'ascenseurs. Cette zone est réservée aux résidents disposant d'une carte magnétique ou aux visiteurs dûment autorisés. Cette gradation d'accès fait que les habitants de Royal City sont toujours conscients de leurs « frontières » : dès qu'ils franchissent le portail principal, ils quittent l'espace commun de la ville pour entrer dans un autre monde - le monde « Royal » que le promoteur leur a promis.

Il est à noter que cette hiérarchisation ne vise pas seulement des objectifs de sécurité, mais joue aussi un rôle de structuration sociale. En créant plusieurs couches spatiales avec des degrés de contrôle différents, Royal City contribue à reconfigurer les relations sociales des résidents. Ceux qui se rencontrent sur la place ou dans les jardins communs ne se connaissent peut-être pas encore, mais ils savent avec certitude que l'autre est aussi un « *insider* » - c'est-à-dire un habitant de Royal City, partageant le même espace strictement contrôlé. Cela génère un sentiment d'appartenance et une « sécurité sociale » plus forte que dans un parc public de la ville.

Cependant, cette même hiérarchisation engendre également des limites. Royal City offre peu d'opportunités d'interaction spontanée avec la communauté

extérieure. Les personnes qui n'y résident pas ont rarement l'occasion de participer à la vie communautaire interne, sauf lorsqu'elles fréquentent le centre commercial souterrain. Cela fait de Royal City une sorte « d'oasis urbaine » plutôt qu'une composante intégrée de manière fluide au tissu de Hanoï.

Interfaces résidentiel - commercial - rue

L'un des aspects particulièrement importants dans l'analyse des espaces communautaires physiques à Royal City concerne la relation entre le bloc résidentiel, le bloc commercial et l'interface avec la rue. Dans la plupart des quartiers traditionnels de Hanoï, cette relation est généralement directe : les habitations en façade de rue sont liées à des boutiques au rez-de-chaussée, tandis que le trottoir devient un espace de commerce et d'interaction sociale. C'est précisément cette imbrication directe qui confère à Hanoï sa vitalité urbaine caractéristique - un lieu où habitat, commerce et sociabilité se mêlent intimement.

Royal City a choisi une voie totalement différente. Les tours résidentielles sont surélevées et séparées de la rue, tandis que le vaste bloc commercial est principalement situé en sous-sol (niveaux B1 et partiellement B2). Les accès au centre commercial sont disposés aux grands portiques et, surtout, autour de la place centrale, à la manière de « gares » conduisant les usagers de la surface vers le sous-sol. Cette organisation produit deux effets majeurs.

Premièrement, l'ensemble des flux humains et des activités de consommation est absorbé à l'intérieur de l'espace interne. Au lieu de former le long de l'avenue Nguyen Trai une succession de boutiques, cafés et magasins de mode comme dans les quartiers traditionnels, Royal City crée une vaste « rue souterraine ». Il s'agit d'une véritable *intériorisation* des pratiques publiques : les activités d'achat, de restauration et de divertissement - historiquement pratiquées en plein air - sont désormais transférées dans un espace clos, climatisé, éclairé artificiellement et géré de manière centralisée.

Deuxièmement, cette intériorisation affaiblit la notion traditionnelle de « façade urbaine ». En longeant Nguyen Trai, au lieu d'un alignement animé de commerces, l'on rencontre des portiques monumentaux. Derrière ces portiques s'étend un univers animé, mais invisible directement depuis la rue. Cela réduit l'interaction visuelle et vivante entre Royal City et son voisinage, selon les conceptions traditionnelles. Toutefois, l'existence d'un vaste espace public protégé et soigneusement aménagé constitue aussi une respiration nécessaire dans une ville dense et trépidante comme Hanoï.

Du point de vue des résidents de Royal City, cette organisation présente néanmoins des avantages évidents. Elle offre un environnement de consommation et de loisirs moderne, sûr et propre, à l'abri des intempéries et des

embouteillages. Pour les familles avec de jeunes enfants en particulier, le centre commercial souterrain représente un espace idéal pour se divertir sans risque.

Circulations & perméabilité

L'un des traits marquants de Royal City réside dans l'organisation de son système de circulation et dans le degré de perméabilité de l'espace. La notion de « perméabilité » est ici entendue comme le niveau de connexion et la possibilité de circulation libre des individus, depuis l'espace extérieur vers l'espace intérieur, ainsi qu'entre les différents blocs fonctionnels.

En périphérie, Royal City est ceinturé par un système de clôtures et de portails de contrôle. Le périmètre du site est relativement fermé, avec seulement quelques points d'accès officiels, dont le plus emblématique est le portail de Nguyen Trai - conçu comme un grand arc monumental de style européen, tel une « porte de ville » ouvrant sur un autre monde. D'autres portails secondaires existent sur les côtés, mais tous sont strictement contrôlés par la sécurité. Cela traduit une faible perméabilité latérale entre la périphérie et le cœur : les personnes extérieures doivent passer par un portail, il est impossible de « couper à travers » comme dans les quartiers résidentiels ouverts traditionnels.

À l'intérieur, le système de circulation se déploie en deux couches : un anneau périphérique destiné aux véhicules motorisés et un axe longitudinal réservé aux piétons. L'anneau permet la desserte des halls des tours, des services et des parkings. L'axe piéton, traversant la place centrale, devient la colonne vertébrale pour les résidents et les visiteurs à pied. Cette séparation nette entre flux automobiles et flux piétons crée un environnement plus sûr et ordonné que la cohabitation souvent chaotique observée dans les anciens ensembles collectifs.

Cependant, ce système est fortement radioconcentrique. Tous les flux convergent vers la place centrale ou les accès du centre commercial souterrain. En d'autres termes, Royal City ne favorise pas la circulation traversante : on n'y passe pas pour rejoindre un autre quartier, on y entre uniquement pour consommer des services puis on en ressort. Cela contraste avec la logique d'une rue ouverte, où le passage et l'arrêt s'entrecroisent, générant des interactions spontanées.

Comparé aux ensembles collectifs anciens, la différence est notable. Dans un KTT, résidents et non-résidents peuvent traverser la cour, utiliser les boutiques du rez-de-chaussée ou simplement emprunter un raccourci. La

perméabilité y est élevée, et cette « ouverture » multiplie les occasions d'interactions sociales. À l'inverse, à Royal City, la perméabilité est réduite au minimum : nul ne peut franchir le périmètre sans contrôle. Ce dispositif renforce la sécurité, mais diminue la connexion entre la communauté de Royal City et le tissu urbain alentour.

Un autre aspect important concerne la circulation souterraine. Avec des dizaines de milliers de mètres carrés, le Vincom Mega Mall fonctionne comme une véritable « ville souterraine », dotée de couloirs, escaliers mécaniques et passages reliant toutes les tours. Les résidents peuvent ainsi se déplacer d'une tour à l'autre sans sortir à l'air libre. C'est un atout lors des journées de pluie ou de forte chaleur, mais aussi un moyen de consolider le caractère fermé de Royal City. Les habitants peuvent y vivre, travailler, se divertir et consommer sans jamais quitter l'enceinte - illustration manifeste du concept de « ville dans la ville ».

Toutefois, ce réseau souterrain contribue à affaiblir l'animation de la surface. Lorsque les activités publiques se concentrent en sous-sol, l'espace de plain-pied tend à se vider en dehors d'événements particuliers organisés sur la place. La vivacité quotidienne, caractéristique des espaces communautaires traditionnels, s'en trouve amoindrie.

En somme, le système de circulation et de perméabilité de Royal City est conçu pour maximiser la sécurité et l'autonomie interne, mais au prix d'une moindre connexion naturelle avec l'environnement urbain extérieur. Ce choix délibéré du promoteur reflète une philosophie de développement : privilégier la sécurité, l'intimité et le prestige des résidents plutôt que l'intégration avec la communauté alentour.

Socle-tour & espaces ouverts

La structure socle-tour (*podium-tower*) de Royal City constitue un élément déterminant dans la formation des espaces communautaires physiques. Le socle de Royal City est en réalité le centre commercial souterrain, s'étendant sous l'ensemble du site et formant une base unificatrice reliant les différentes tours. Sur ce socle, les six tours R1-R6 s'élèvent, apparaissant comme des repères monumentaux dans l'espace urbain.

L'une des particularités réside dans le traitement de la surface du sol - autrement dit, la toiture du socle - qui est totalement libérée de la circulation automobile. Grâce à trois niveaux de sous-sols dédiés au stationnement et aux

commerces, la surface terrestre devient un espace « propre », réservé aux paysages, places, aires de jeux, piscines et équipements de plein air. Il s'agit là d'un avantage majeur en termes de conception : les résidents peuvent se déplacer en toute sécurité, les enfants peuvent jouer sans craindre la circulation. Par ailleurs, le choix d'installer les activités commerciales en sous-sol engendre une stratification spatiale claire : sous terre, le monde de la consommation ; en surface, le monde de la communauté.

Les espaces ouverts de Royal City sont aménagés dans un style européen, avec de vastes places, des jardins symétriques, des fontaines et des statues décoratives. Chaque détail porte une charge symbolique, destinée à susciter une impression de luxe et de distinction. Ce choix de conception traduit une stratégie marketing forte : l'acquéreur n'achète pas seulement un logement, mais également le droit de vivre dans un « espace européen » au cœur de Hanoï.

Cependant, cette insistance sur la dimension cérémonielle et symbolique confère parfois aux espaces communautaires un caractère de mise en scène plus qu'un cadre de vie quotidien. La grande place se prête à l'organisation d'événements, de festivals ou de séances de photographie, mais se révèle peu adaptée aux activités ordinaires telles que jouer au football, cuisiner en groupe ou discuter de manière intime. De même, les jardins à l'européenne, bien qu'esthétiques, avec pelouses soigneusement taillées et bancs disposés de façon solennelle, peuvent intimider ou décourager l'organisation d'activités spontanées.

En complément, Royal City dispose également de piscines en plein air, de courts de tennis et de terrains de basket-ball. Ces espaces communautaires ont un caractère plus pratique et sont utilisés régulièrement par les résidents. Toutefois, comme mentionné précédemment, leur accès est soumis à des règles et souvent à des frais d'utilisation, ce qui confère à ces espaces une dimension de service plutôt que de véritable bien commun.

Sur le plan de l'implantation, les tours sont disposées de manière régulière autour du noyau central, assurant ventilation, lumière naturelle et vues dégagées pour chaque logement. Cette organisation dégage des intervalles entre les tours - utilisés comme aires de jeux ou petits jardins. Ce sont là des espaces communautaires à l'échelle micro, plus proches de la vie quotidienne des résidents. Les enfants peuvent y jouer au pied des tours, les personnes âgées s'y reposer, et les voisins s'y rencontrer fortuitement. Néanmoins, ces espaces

gardent un caractère « propre » et « planifié », contrastant avec le caractère spontané et diversifié des cours partagées des KTT.

En résumé, la structure podium-tour et les espaces ouverts de Royal City produisent un écosystème communautaire à deux niveaux : un niveau cérémoniel-symbolique (la place, les jardins à l'européenne) et un niveau de vie-services (piscines, terrains de sport, aires de jeux au pied des tours). Ces deux niveaux se complètent, mais soulignent également l'écart entre l'image d'une « ville luxueuse » et les besoins pratiques du quotidien des résidents.

Conclusion sur l'espace communautaire à Royal City

L'analyse de Royal City sous l'angle typo-morphologique met en lumière les effets profonds du modèle « super-lot - méga-structure podium-tour - compound fermé » sur la vie communautaire, les relations sociales et la structure urbaine de Hanoï.

Tout d'abord, Royal City produit une communauté interne fermée, organisée et étroitement contrôlée. Les résidents des tours R1-R6 ne partagent pas seulement des équipements tels que la place centrale, les jardins, les piscines ou les terrains de sport, mais également une « culture spatiale » commune - un environnement où toutes les activités se déroulent dans un cadre sécurisé, luxueux et surveillé. Cela crée un sentiment de confiance, de cohésion et d'homogénéité : les enfants jouent en toute sécurité, les personnes âgées se promènent sans crainte du trafic, et les familles peuvent organiser des activités collectives sans être dérangées par des « étrangers ». La dimension communautaire interne en ressort ainsi fortement consolidée.

Cependant, simultanément, Royal City limite la connexion avec la communauté extérieure. La faible perméabilité, les portails de contrôle et l'intériorisation des activités publiques dans le centre commercial souterrain transforment le complexe en une véritable « île urbaine ». Royal City existe au cœur de Hanoï, mais reste à l'écart de la ville. Les habitants extérieurs n'ont pratiquement aucune possibilité d'accéder aux places ou aux jardins intérieurs, sauf en tant qu'invités ou résidents. L'interaction entre les deux communautés - habitants de Royal City et habitants du voisinage - se réduit essentiellement aux pratiques de consommation dans le centre commercial.

Du point de vue de la morphologie architecturale, Royal City illustre également un passage des espaces communautaires spontanés vers des espaces

communautaires conçus et gérés. Alors que les cours des anciens KTT étaient des lieux d'usage libre, transformés et adaptés par les habitants eux-mêmes, la place, les jardins et les aires de jeux de Royal City sont des produits prédéfinis, régis par des règlements, des horaires et une surveillance permanente. L'espace communautaire cesse d'être un « bien commun sans propriétaire » pour devenir un bien collectif sous gestion - administré par le comité de gestion, fonctionnant comme un service. Cela limite la liberté, la créativité et la diversité des usages.

Une autre conséquence réside dans l'évolution des relations sociales au sein de l'espace urbain. Royal City participe à la formation d'une nouvelle classe urbaine : celle qui peut se permettre un mode de vie fermé, confortable et « prestigieux ». Ces résidents ont peu de besoin d'interagir avec les espaces publics extérieurs, puisque tout est déjà disponible dans l'enceinte. Ce phénomène favorise une stratification sociale et spatiale : d'un côté les habitants de la « cité royale », de l'autre les habitants des quartiers ordinaires. La distance physique se traduit par des clôtures, et la distance sociale par des styles de vie distincts.

Enfin, sous l'angle de l'urbanisme, Royal City soulève des questions sur la durabilité et l'équité du développement urbain. Un méga-projet de 12 hectares, abritant des dizaines de milliers d'habitants, aurait pu - s'il était plus ouvert - dynamiser l'ensemble de l'avenue Nguyen Trai. Or, en raison de son caractère fermé, cette valeur se recycle essentiellement à l'intérieur, avec peu d'effet d'entraînement vers l'extérieur. C'est là un paradoxe : plus Royal City est grand, plus il devient un « noyau isolé » plutôt qu'un moteur partagé pour la ville.

En somme, du point de vue typo-morphologique, Royal City constitue un exemple emblématique du passage d'un espace communautaire ouvert, spontané et intégré à la ville, vers un espace communautaire fermé, prédéfini et réservé à une communauté sélective. Ses effets sont à la fois positifs - sécurité, confort, cohésion interne - et négatifs - isolement, faible interaction, réduction de la spontanéité et de la diversité de la vie urbaine.

3.1.2. Espaces communautaires physiques de Hyundai Hillstate

Hyundai Hillstate, situé dans le quartier Ha Cau, arrondissement de Hà Đông, Hanoï, a été lancé en 2009 et achevé en 2014. Il s'agit du premier projet

immobilier au Vietnam investi et développé par le groupe Hyundai RNC (Corée du Sud). Couvrant une superficie d'environ 4,6 hectares, le complexe comprend près de 928 appartements en hauteur ainsi que plus de 100 villas mitoyennes. Hillstate est considéré comme un modèle pionnier introduisant à Hanoï le concept de « compound résidentiel de style coréen » (*Korean-style residential compound*).

Dans le contexte de l'intégration de Ha Dong à Hanoï en 2008 et de l'urbanisation rapide qui a suivi, l'apparition de Hyundai Hillstate revêt une signification particulière. Le projet n'apporte pas seulement une offre supplémentaire de logements haut de gamme à la zone sud-ouest de la capitale, mais il introduit également une philosophie d'aménagement résidentiel différente : fermée *(gated community)*, orientée vers l'intérieur *(inward-looking)*, mettant l'accent sur les commodités pour la famille et la communauté interne, tout en restant faiblement intégrée aux activités commerciales de rue.



Figure 68. CCTM Hyundai Hillstate (2023)

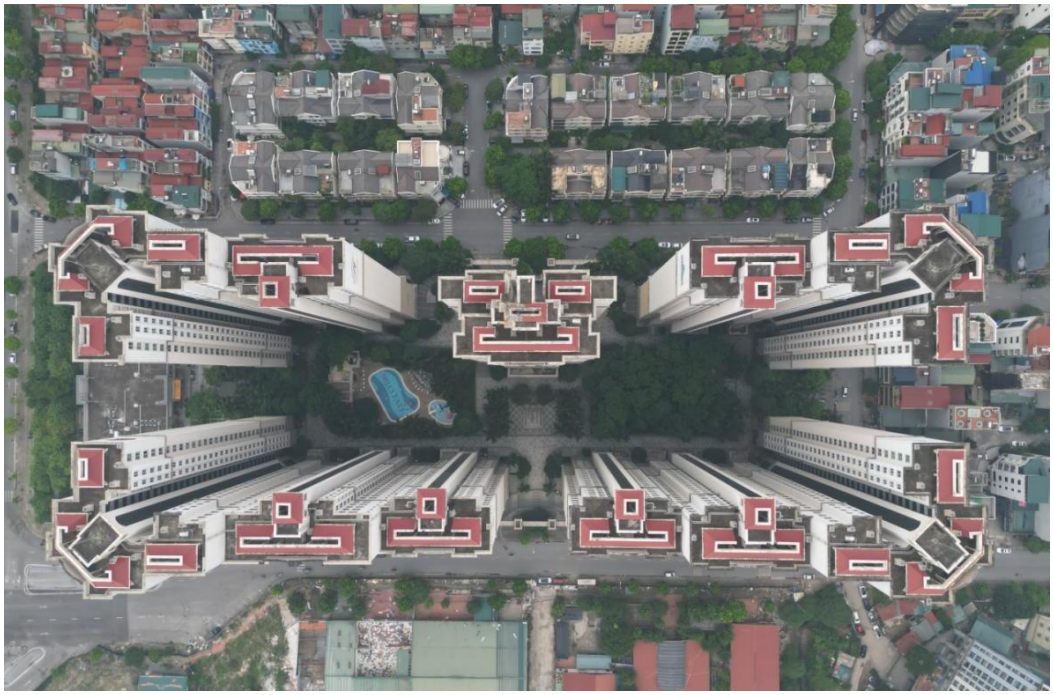

Figure 69. CCTM Hyundai Hillstate (2023)

Si Royal City de Vingroup porte l'empreinte marquée du modèle **« méga-parcelle - mégastructure »** avec son immense centre commercial souterrain et sa place de caractère cérémoniel, Hyundai Hillstate se révèle plus modeste et introverti : il propose un quartier résidentiel de taille moyenne, mais doté de tous les équipements internes nécessaires, où l'espace vert central et les espaces communautaires constituent le cœur de la vie collective.

Organisation du plan d'ensemble - hiérarchisation des accès

En observant le plan directeur de Hyundai Hillstate, on perçoit immédiatement une philosophie de conception orientée vers l'intérieur : une trame verte centrale traverse le site, encadrée de part et d'autre par les tours résidentielles CT1 à CT5, elles-mêmes bordées par une ceinture de voiries périphériques et par une rangée de villas mitoyennes situées en retrait. D'un point de vue morphologique, il s'agit d'une composition centripète, où le parc et l'aire de jeux centrale jouent le rôle de noyau structurant.



Figure 70. Plan masse de CCTM Hyundai Hillstate.
Source : https://guland.vn/du-an/hyundai-hillstate

La hiérarchisation des accès est organisée en trois strates bien distinctes :

La strate publique périphérique : elle comprend la rue To Hieu et les voies entourant le site. On y trouve le portail principal ainsi que des portails secondaires, tous équipés de postes de garde et de systèmes de contrôle d'accès. Les personnes extérieures peuvent apercevoir les aménagements paysagers intérieurs, mais ne peuvent y pénétrer librement sans carte de résident ou invitation.



Figure 71. Le portail A de CCTM Hyundai Hillstate



Figure 72. Côté de la rue Ha Cau vers la strate publique périphérique - la rue To Hieu



Figure 73. Le portail B de CCTM Hyundai Hillstate

La strate semi-publique interne : une fois franchi le portail, les résidents accèdent au réseau de voies intérieures, aux jardins, aux aires de jeux et au parc central. Ce sont des espaces communs, destinés à l'ensemble des habitants du complexe résidentiel. Ils possèdent à la fois un caractère ouvert (tous les résidents peuvent en bénéficier) et un caractère fermé (les personnes extérieures ne peuvent y participer). C'est précisément cette strate qui constitue la « colonne vertébrale » de la communauté interne de Hyundai Hillstate.



Figure 74. Vue à l'espace communautaire d'intérieur. Source : Trinh Trung Hieu, le18/09/2018.
Source : https://batdongsanvuong.com/ban-can-ho-chung-cu-7-hyundai-hillstate-ha-dong-ha-noi-102m2-2-phong-ngu-huong-tay-nam-ban-cong-dong-bac-1721.html



Figure 75. Vue d'espace communautaire.
Source : https://www.housing.vn/vi/property/can-ho-hyundai-hillstate-ha-dong/

La strate privée : il s'agit des halls des tours, des couloirs des appartements et des villas. Ces espaces sont entièrement réservés aux résidents de chaque bloc ou de chaque foyer, avec un contrôle de sécurité assuré par cartes magnétiques ou serrures électroniques.

Contrairement à Royal City, l'espace communautaire réservé aux résidents de Hyundai Hillstate se révèle plus convivial, articulé autour d'un axe vert où les habitants peuvent se promener, les enfants jouer et les personnes âgées se reposer. Ici, l'espace communautaire est clairement orienté vers la **vie quotidienne** et la **famille**.

Un autre élément important réside dans la sécurité et le contrôle. Grâce au système de clôtures, de portails et de postes de garde, Hyundai Hillstate élimine totalement la possibilité de traversée libre de l'espace. Les personnes extérieures ne peuvent pas accéder librement aux espaces communautaires de la résidence. Cela garantit calme, intimité et sécurité, mais signifie également que l'enceinte intérieure de Hyundai Hillstate devient une sorte de **« territoire isolé »**, et que tout lien avec la communauté environnante se limite à la façade extérieure.

Interfaces résidentiel - commercial - rue

Dans la plupart des quartiers résidentiels traditionnels de Hanoï, le rez-de-chaussée des habitations est généralement associé à des activités commerciales, créant une imbrication entre **habitat - commerce - rue**. Cependant, cette caractéristique apparaît très peu à Hyundai Hillstate. Le socle des tours résidentielles ne comporte pas d'espaces spécifiquement dédiés au commerce et aux services. À la place, on trouve des logements de type **shop-houses** à deux étages, organisés en une rangée de petites boutiques et services ouverts vers la rue.



Figure 76. Interfaces entre CCTM Hyundai Hillstate et le quartier



Figure 77. Cong café, au rez-de-chausssé du CCTM Hyundai Hillstate

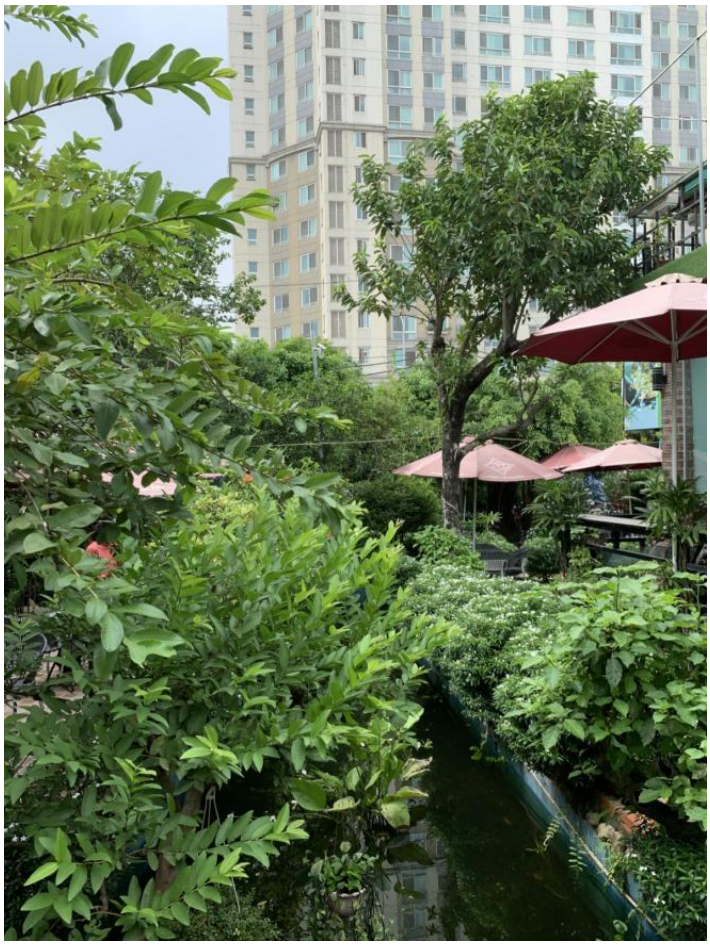

Figure 78. Bar, café en face du CCTM Huyndai Hillstate

L'espace commercial et de services principal est situé dans un bâtiment distinct, adjacent aux tours résidentielles, et répond uniquement aux besoins essentiels : supermarché de proximité, supérette, crèche, salle de sport. Son échelle est très réduite et il ne vise pas les visiteurs extérieurs, contrairement à Royal City. Ainsi, l'interface commerce-rue à Hillstate est presque exclusivement réservée aux habitants du complexe, sans ambition de servir la population environnante.

Cette configuration entraîne deux effets contradictoires :

- **Effet positif** : elle crée un environnement de vie calme et sûr, à l'abri du bruit, de l'agitation et du désordre caractéristiques du commerce de rue. Les résidents bénéficient ainsi d'une impression de « maison dans un jardin », un luxe rare au cœur d'une métropole dense. Cette atmosphère favorise également la cohésion interne de la communauté résidentielle.

- **Effet négatif** : elle réduit l'interaction entre Hillstate et la communauté urbaine environnante. En l'absence d'activités commerciales en rez-de-chaussée, Hillstate ne contribue pas directement, par son espace, à la vitalité économique et commerciale du quartier. Au lieu d'être une composante animée de Hà Đông, il devient un ensemble résidentiel quasi fermé. Toutefois, le complexe contribue indirectement au développement économique local grâce aux besoins en services et commerces générés par sa nombreuse population. De nombreux commerces et services se sont ainsi développés autour du site pour répondre aux attentes de cette nouvelle communauté résidentielle.

La grande différence avec Royal City réside dans le degré de commercialisation de l'espace communautaire. Royal City transforme sa place et son centre commercial en pôles d'attraction pour des dizaines de milliers de visiteurs, tandis que Hillstate réserve l'intégralité de ses espaces communautaires aux seuls résidents. L'un incarne une forme de « communauté partiellement ouverte », l'autre celle d'une « communauté fermée ».

Circulation & perméabilité

L'une des caractéristiques essentielles de Hyundai Hillstate réside dans l'organisation de la circulation et le degré de perméabilité de l'espace. Ce projet est emblématique du modèle de *gated community* : les résidents peuvent se déplacer librement à l'intérieur, tandis que l'accès des non-résidents est fortement restreint.

Depuis l'extérieur, résidents comme visiteurs doivent passer par des portails de contrôle équipés de barrières, de postes de sécurité fonctionnant 24h/24 et de caméras de surveillance. Ainsi, la circulation de l'extérieur vers l'intérieur est strictement contrôlée.

À l'intérieur du complexe, le système de circulation est organisé de manière très lisible en deux boucles :

- **La boucle périphérique pour les véhicules motorisés** : une voie qui contourne l'ensemble du terrain et dessert les halls d'entrée de chaque tour. Ce dispositif permet de répartir le flux automobile et d'éviter les engorgements en un seul point.

- **L'axe vert central réservé aux piétons** : un espace totalement libéré des voitures, reliant les aires de jeux, les aménagements paysagers, la maison communautaire et les équipements internes. Cet axe constitue la véritable « colonne vertébrale » de la vie collective, favorisant la marche, la rencontre et l'interaction entre habitants.

La perméabilité interne à Hyundai Hillstate est assez élevée : les résidents peuvent passer facilement d'une tour à l'autre, de leur appartement au parc, ou des villas aux aires de jeux, sans obstacle. Mais la perméabilité externe reste faible, du fait du caractère clos du périmètre. Cela crée un contraste marqué : **une circulation fluide à l'intérieur - une connexion faible avec la ville environnante**.

Un autre point essentiel est la séparation stricte entre véhicules et piétons. Grâce aux parkings souterrains et à la boucle périphérique, le sol intérieur est pratiquement exempt de circulation motorisée, et donc entièrement dédié aux piétons. C'est un atout majeur dans le contexte de Hanoï, où la cohabitation conflictuelle entre voitures, motos et piétons reste un problème récurrent. Hyundai Hillstate offre ainsi un environnement plus sûr, calme et convivial.

Toutefois, cette configuration « muraille + portail » confère au complexe un caractère d'îlot. Les résidents sortent principalement en voiture ou à moto par l'entrée principale, et très rarement à pied pour rejoindre le voisinage. Cela réduit les interactions sociales avec les habitants locaux de Hà Đông.

Socle - tours & espaces ouverts

Hyundai Hillstate ne possède pas de socle commercial massif comme Royal City. Ici, le rez-de-chaussée des tours est principalement occupé par les halls résidentiels, une maison communautaire, une salle de sport, une crèche et quelques équipements complémentaires. De ce fait, l'espace au sol est largement libéré au profit d'espaces ouverts.

Ces espaces ouverts s'articulent autour d'un grand axe vert central. Il relie l'ensemble des tours et constitue à la fois le « poumon vert » et le « salon commun » de toute la communauté. On y trouve des aires de jeux pour enfants, des bancs, des allées piétonnes, des pelouses et des éléments d'eau.

Outre ce grand jardin central, de petites aires de jeux sont implantées entre les tours. Ce sont des espaces de proximité, où les enfants de chaque bloc peuvent jouer ensemble, pendant que les parents discutent et que les voisins se rencontrent de manière spontanée. Comparés à la grande place cérémonielle de Royal City, ces espaces se révèlent plus intimes et adaptés à la vie quotidienne.

Hyundai Hillstate dispose également d'un terrain multisports, d'une piscine extérieure et d'espaces de fitness. Ces équipements répondent aux besoins de loisirs et de santé des habitants. Leur particularité est d'être intégrés directement aux espaces ouverts, facilement accessibles et sans excès de commercialisation.

En termes de disposition, les cinq tours CT1-CT5 sont placées en parallèle, avec un espacement suffisant pour garantir la ventilation, l'ensoleillement et les vues. Les interstices deviennent alors de véritables « cours partagées ». Cela contraste avec de nombreux projets de grande hauteur à Hanoï, où les tours sont implantées trop près les unes des autres, réduisant les espaces intermédiaires à de simples couloirs sans qualité.

En somme, Hyundai Hillstate a su développer un système d'espaces ouverts à plusieurs niveaux : du parc central de grande échelle, aux petites aires de jeux de proximité, en passant par les équipements sportifs. Ce réseau ne se contente pas

d'embellir le paysage, mais il est réellement utilisé par les habitants dans leur vie quotidienne. Son point fort réside dans sa convivialité, son intimité et son orientation familiale - des qualités que de nombreux projets trop fortement commercialisés peinent encore à atteindre.

Conclusion sur l'espace communautaire à Hyundai Hillstate

Sous l'angle typo-morphologique, Hyundai Hillstate engendre plusieurs effets notables sur la vie communautaire, l'organisation sociale et la structure urbaine de Hanoï.

Premièrement, Hyundai Hillstate contribue à façonner un modèle de communauté interne cohésive. Grâce au grand espace vert central, aux petites aires de jeux entre les tours, aux terrains de sport et à la maison communautaire, les habitants disposent de nombreuses occasions de se rencontrer et d'interagir au quotidien. Ces espaces, conçus à une échelle modeste, conviviale et facilement accessibles, favorisent les usages spontanés : enfants jouant ensemble, parents discutant, personnes âgées se promenant, jeunes pratiquant des activités sportives. Cela crée un socle communautaire solide, où les habitants se sentent familiers et se « reconnaissent ».

Deuxièmement, Hyundai Hillstate illustre les caractéristiques d'une communauté fermée. La sécurité, la tranquillité et l'intimité sont privilégiées, mais au prix d'une séparation avec le quartier environnant. Les clôtures, les portails de contrôle réduisent les liens directs avec la population locale. Les résidents vivent, se divertissent principalement à l'intérieur du complexe, avec peu d'intégration au rythme urbain extérieur. La conséquence est un risque accru de stratification socio-spatiale : « l'intérieur » et « l'extérieur » deviennent deux mondes distincts, partiellement relié par quelques cafés et petits services au rez-de-chaussée.

Troisièmement, Hyundai Hillstate reflète le passage d'espaces communautaires spontanés à des espaces conçus et régulés. Aires de jeux, parc et maison communautaire suivent une organisation, des règles et une surveillance. Les espaces y sont « propres », « ordonnés » et « sécurisés », mais perdent en souplesse et en diversité par rapport aux cours partagées des *KTT*. Cela limite en partie la créativité et la liberté d'appropriation des habitants.

Enfin, Hyundai Hillstate met en évidence un paradoxe urbain : plus la communauté interne est soudée, plus elle s'éloigne de la ville environnante.

L'analyse des dimensions allant de la forme bâtie et de l'organisation spatiale, à la hiérarchisation des accès, aux interfaces habitat-commerce-rue, à la circulation et la perméabilité, jusqu'au rapport socle-tours et aux espaces ouverts, montre que Hyundai Hillstate propose une philosophie radicalement différente de celle de Royal City. Là où Royal City privilégie l'aspect symbolique, spectaculaire et la commercialisation de l'espace public, Hyundai Hillstate adopte une approche plus simple, pragmatique et tournée vers la vie quotidienne.

L'espace communautaire physique à Hyundai Hillstate est conçu pour servir les résidents : parc, aires de jeux, salles communautaires, terrains de sport… Tout est orienté vers la construction d'une communauté soudée et conviviale, où les habitants peuvent se faire confiance. Mais cette fermeture réduit l'intégration avec l'urbain environnant, créant une frontière à la fois physique et sociale.

Hyundai Hillstate offre ainsi de précieux enseignements pour le développement urbain de Hanoï. D'un côté, il souligne l'importance d'accorder une place aux équipements communautaires, à la sécurité et à la qualité de vie. De l'autre, il met en garde contre le risque de fragmentation sociale et spatiale si les *gated communities* deviennent dominantes. Pour tendre vers une ville durable et équitable, il s'agit de trouver un compromis : bâtir des communautés internes fortes tout en préservant la connectivité, la perméabilité et la diversité de la vie urbaine.

3.1.1. Espaces communautaires physiques de Helios Tower

Helios Tower, situé au 75 Tam Trinh, dans l'arrondissement de Hoang Mai, est l'un des projets de logement collectif et commercial (CCTM) de gamme intermédiaire, construit et mis en service en 2016 par la société NHS (Société vietnamienne d'investissement et de construction) en tant que maître d'ouvrage. Avec une hauteur de 37 étages hors sol et 3 niveaux de sous-sol, Helios Tower propose 740 appartements d'une superficie comprise entre 59 et 100 m², ciblant principalement une clientèle à revenu moyen dans la zone sud de Hanoï.



Figure 79. Tour résidentiel – Helios Tower



Figure 80. Socle commercial et tour résidentiel – Helios Tower

Contrairement à Royal City ou Hyundai Hillstate - des projets de grande envergure, disposant de vastes réserves foncières et conçus comme des compounds complets - Helios Tower a été construit sur une parcelle étroite donnant sur la rue Tam Trinh. Le projet est de taille modeste, se limitant à une seule tour implantée sur un socle commercial, mais il constitue un exemple typique du modèle de « tour résidentielle isolée » très répandu à Hanoï avant et après 2010.

L'un des aspects remarquables de Helios Tower réside dans l'organisation des espaces communautaires physiques dans un contexte de superficie contrainte. Sans grande place publique ni parc central, Helios doit s'appuyer sur le podium commercial et sur le jardin commun aménagé au 5e étage pour structurer la vie collective. Parallèlement, les salles de réunion communautaires intégrées dans les deux blocs A et B jouent un rôle essentiel dans le renforcement des liens entre habitants.

À ce titre, Helios Tower représente un cas d'étude significatif pour comprendre les efforts d'implantation du modèle de CCTM sur de petites parcelles au cœur du tissu urbain de Hanoï, en révélant à la fois les particularités et les limites des espaces communautaires physiques dans des projets de taille intermédiaire.

Typologie & composition

D'un point de vue typo-morphologique, Helios Tower appartient à la catégorie « tour unique sur podium réduit ». Le projet se compose d'une tour unique de 37 étages, subdivisée en deux blocs - A et B - reliés par un noyau central. Cette tour repose sur un socle de 4 niveaux commerciaux et 3 niveaux de sous-sol destinés au stationnement.

Le podium (niveaux 1 à 4) est conçu pour accueillir des fonctions commerciales et de services de taille moyenne mais variées. Il comprend notamment un supermarché de proximité, des commerces de détail, une crèche, une salle de sport et des bureaux à louer. Ces équipements, de gabarit modeste, répondent principalement aux besoins des résidents, mais restent également accessibles aux visiteurs extérieurs. Comparé à Royal City, le socle de Helios est beaucoup plus compact, sans dimension de « méga-centre commercial », et vise avant tout à satisfaire les besoins quotidiens des habitants de la tour et du voisinage immédiat.



Figure 81. Les espaces communautaires à l'intérieur - Helios Tower



Figure 82. Les espaces communautaires à l'intérieur – Helios Tower



Figure 83. Socle de commerce, bureaux, l'école maternelle et la salle de sport - Helios Tower

En complément, les blocs A et B intègrent au rez-de-chaussée des salles communautaires. Ces espaces, d'une superficie de 50 à 100 m², sont équipés de tables, de chaises, de panneaux d'affichage et de projecteurs, permettant d'accueillir des réunions de copropriétaires, des activités de club ou encore de petits événements collectifs.

La partie tour (niveaux 5 à 37) est consacrée aux logements. Chaque étage comprend environ 24 appartements, disposés autour d'un noyau central de circulation verticale. Le plan en forme de H favorise une ventilation croisée, un bon apport de lumière naturelle et limite l'effet de « long couloir étroit » que l'on retrouve dans de nombreux immeubles résidentiels à Hanoï.

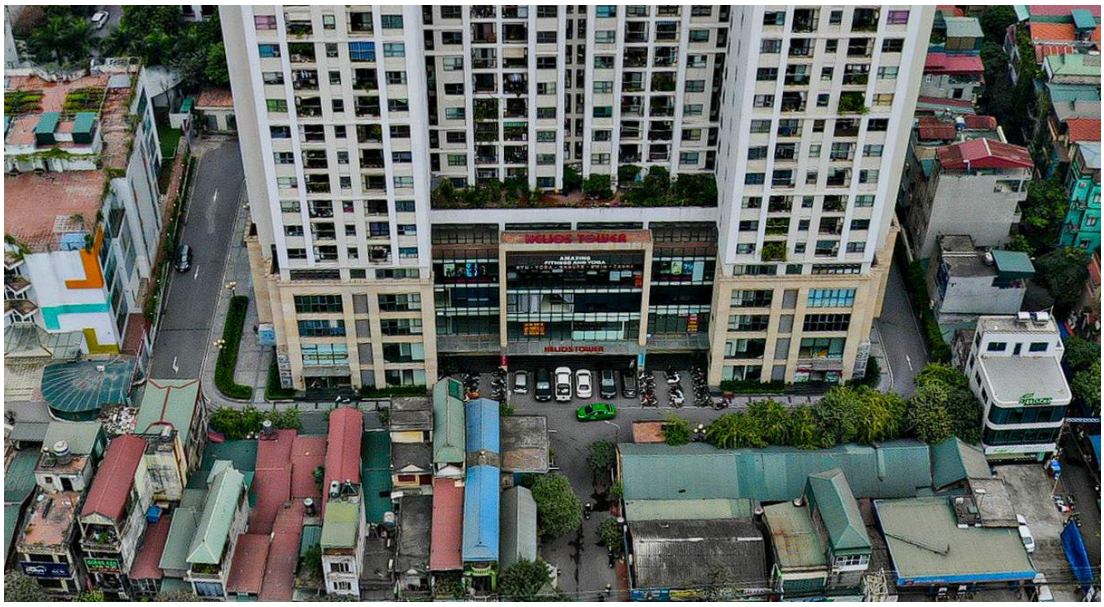

Figure 84. Jardin pour les habitants au 5e étage – Helios Tower

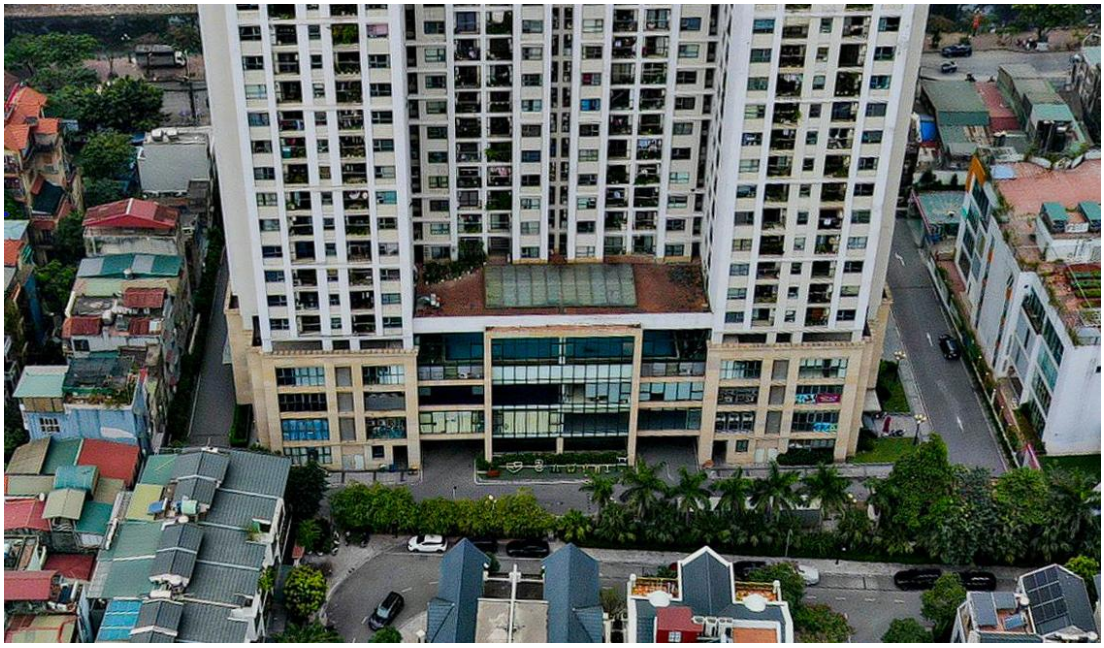

Figure 85. Jardin pour les habitants au 5e étage et le toit de la piscine au 3e étage- Helios Tower

En particulier, au 5e étage, à l'extérieur des appartements, un « espace d'équipements communautaires » a été aménagé : jardins suspendus, piscine et salle communautaire. Cette solution compense le manque de foncier en rez-de-chaussée : au lieu d'un parc ou d'une aire de jeux au sol, Helios transpose l'espace commun en hauteur, faisant de l'étage 5 le « cœur communautaire » du complexe. Grâce à cela, Helios génère plusieurs « points d'ancrage communautaires verticaux », venant compléter les espaces collectifs situés au rez-de-chaussée.

En somme, du point de vue de la typologie bâtie, Helios Tower incarne un véritable « quartier vertical » : la communauté y est structurée selon la verticalité, avec des « noyaux d'interaction » localisés au 5e étage et dans les salles de réunion communautaires réparties entre les blocs. Ce choix s'avère inévitable dans un projet contraint par une parcelle restreinte.

Organisation du plan - Hiérarchisation des accès

Helios Tower a été construit sur une parcelle de taille réduite, avec une façade donnant directement sur la rue Tam Trinh, un axe de circulation majeur reliant le sud de la capitale à son centre. Cet avantage « en façade urbaine » assure une accessibilité facile depuis plusieurs directions, mais la contrainte foncière a conduit le promoteur à organiser l'espace de manière compacte, avec une hiérarchie nette des accès, de l'extérieur vers l'intérieur et du rez-de-chaussée vers les étages.

La hiérarchisation des accès à Helios peut être décrite en trois strates :

- **La strate publique du rez-de-chaussée et du podium commercial (niveaux 1 à 4)** : le rez-de-chaussée accueille le hall d'entrée des résidents, des commerces, un supermarché de proximité et divers services. Les passants peuvent accéder directement aux boutiques du rez-de-chaussée sans franchir de poste de sécurité, contrairement à Royal City ou Hillstate. Cela confère au podium d'Helios un caractère de « public ouvert » plus marqué, créant une connexion directe avec la rue Tam Trinh.



Figure 86. L'entrée principale de la résidence s'entrelace avec les activités et les habitations environnantes

- **La strate semi-publique au 5e étage (espace d'équipements communautaires)** : il s'agit d'un espace spécialement conçu pour les résidents, comprenant jardins suspendus, piscine et petite aire de jeux. Les visiteurs sans carte de résident y accèdent difficilement, car le 5e étage est contrôlé par un système d'ascenseur à carte magnétique. Ainsi, cet étage devient une « frontière » essentielle : au-dessus, la communauté interne ; en dessous, un espace public-semi-public lié aux fonctions commerciales.

- **La strate privée dans la tour résidentielle (du 6e étage et au-delà)** : elle regroupe les halls des blocs A et B, les couloirs et les appartements. Cet espace est entièrement réservé aux habitants, soumis à un contrôle strict.

Fait intéressant, cette hiérachisation s'organise selon la verticalité plutôt que l'horizontalité. Helios les organise par niveaux de hauteur (rez-de-chaussé ouvert, 5e étage réservé aux résidents, étage supérieurs fermés). C'est précisément cette « compaction verticale » qui fait d'Helios un exemple typique de formule communauté verticale (ou village vertical), une communauté bâtie sur une seul tour.

Interfaces résidentiel - commercial - rue

L'un des traits les plus marquants de la Helios Tower réside dans l'articulation entre espaces résidentiels et espaces commerciaux dès le rez-de-chaussée et les étages du socle. Contrairement à Royal City - où le bloc commercial a été relégué au sous-sol, séparé de la rue - Helios ouvre directement ses commerces, supermarchés et crèches sur l'avenue Tam Trinh. Cela crée une interface directe entre habitat et rue, recréant en partie la logique « habitat - commerce - rue » si caractéristique de l'urbanité hanoïenne.

Grâce à ce dispositif, le socle de la Helios ne se limite pas à servir ses résidents, mais attire également les passants. Une supérette, un petit café ou une salle de sport deviennent des lieux de rencontre entre habitants et visiteurs. C'est là une différence fondamentale avec Hillstate, où l'interface commerce-rue est quasiment inexistante.

Cependant, l'interface à Helios présente aussi certaines limites :

- Faute de surface suffisante, les commerces des 1er et 2e étages restent de petite taille, dispersés, sans constituer un « front commercial » animé.

- La circulation très dense, parfois chaotique, de la rue Tam Trinh complique l'accès aux boutiques et au hall principal, notamment pour les véhicules.

- Le contraste marqué entre les étages 1-4 (ouverts sur la rue) et le 5e étage et au-delà (fermés et réservés aux résidents) crée une impression de « scission » : en bas, un espace commercial public ; en haut, un espace résidentiel privé.

En somme, les interfaces d'Helios prennent une forme hybride : elles maintiennent une certaine connexion avec la rue, tout en protégeant la sphère privée des habitants grâce à l'« élévation » des espaces communautaires internes au 5e étage. Cette hybridité reflète bien la position d'Helios : un projet de standing intermédiaire, contraint de concilier les besoins de l'activité commerciale de façade et la création d'une communauté résidentielle.

Circulations & perméabilité

Construite sur une parcelle étroite en façade de la rue Tam Trinh, la Helios Tower organise ses circulations de manière axiale et verticale, plutôt que dispersée comme à Royal City ou Hillstate. Tous les résidents et visiteurs doivent entrer par la façade principale donnant sur Tam Trinh, traverser un vaste hall couvert avec zone de dépose-minute, puis accéder aux ascenseurs.

L'entrée des véhicules mène directement de la rue Tam Trinh vers les parkings en sous-sol. Avec trois niveaux de stationnement, Helios a partiellement résolu la pression du stationnement en surface, mais les accès au sous-sol provoquent parfois des engorgements au portail principal, surtout aux heures de pointe. Contrairement à Hillstate qui dispose d'une boucle périphérique, Helios ne possède qu'un seul accès principal, ce qui rend le système plus vulnérable à la saturation.

Les circulations piétonnes convergent également vers le hall central. Qu'il s'agisse d'accéder au supermarché du 1er étage, aux commerces du 2e ou à la salle de sport du 3e, tous les usagers doivent passer par ce noyau. Ce dispositif renforce le contrôle, mais limite la flexibilité puisqu'il n'existe pas de multiples points d'accès secondaires.

En termes de perméabilité, Helios présente une forte porosité au niveau du socle : les commerces ouverts directement sur le trottoir permettent une interaction spontanée entre résidents et passants. Mais à partir du 5e étage, la perméabilité chute nettement : seuls les habitants munis de cartes magnétiques peuvent accéder aux équipements communautaires et aux logements. Autrement dit, l'espace communautaire d'Helios fonctionne selon une logique à deux strates : un socle ouvert sur la ville, et une tour fermée aux visiteurs mais ouverte à la communauté interne.

Il en résulte une communauté semi-ouverte : les résidents restent en contact avec la société extérieure grâce aux activités commerciales des 1er-4e étages, mais se ferment progressivement dès le 5e étage, jusqu'à retrouver une intimité totale à partir du 6e. Ce compromis reflète bien la logique des projets de tours uniques en façade urbaine : arbitrer entre la sécurité résidentielle et les impératifs économiques du commerce de rue.

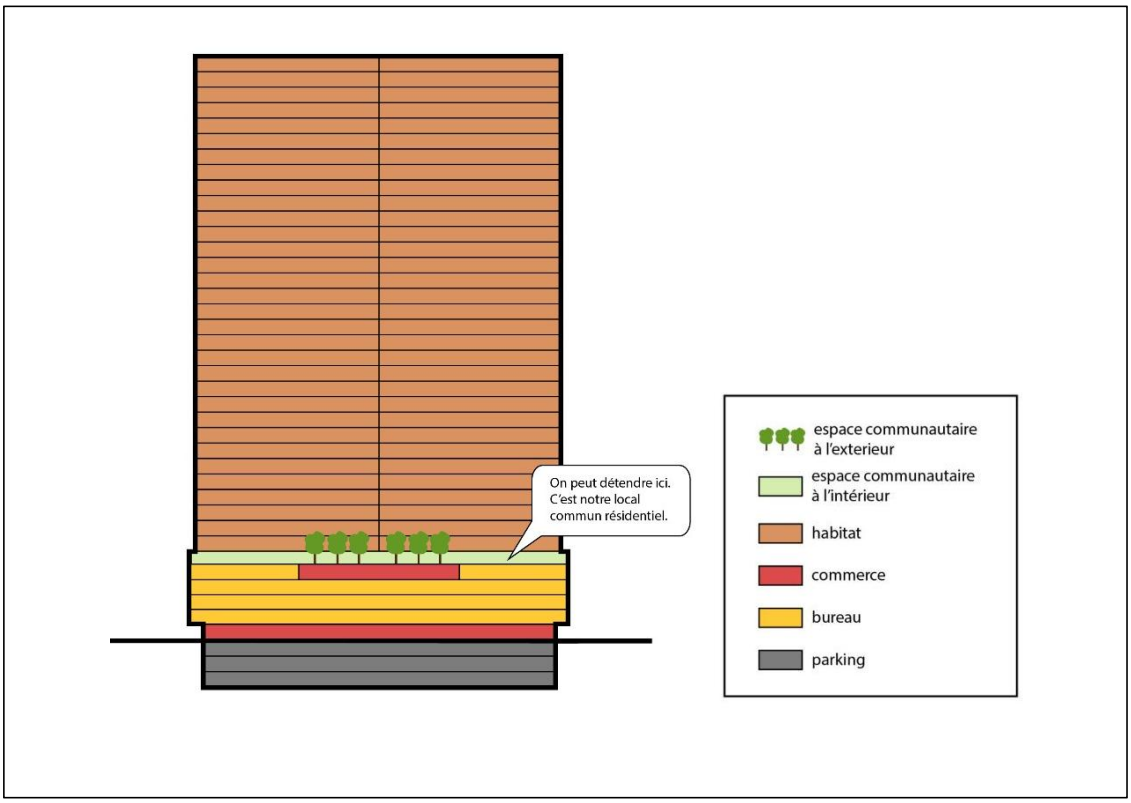

Figure 87. Schéma d'analyse des niveaux de "porosité – interaction" de l'espace communautaire Hélios. Conception : KT.VUONG

Socle - tour & espaces ouverts

Helios Tower ne dispose ni d'un vaste parc ni d'une grande place comme à Royal City, ni d'un axe vert central comme à Hillstate. À la place, c'est l'espace de services communautaires du 5e étage qui devient le cœur de la vie collective de l'ensemble du projet. Cet espace commun en hauteur offre une superficie suffisante pour accueillir un jardin paysager, une aire de jeux pour enfants, une piscine et des espaces de repos. Situé sur la toiture du socle commercial, à environ 15-17 mètres au-dessus de la rue Tam Trinh, il procure une impression de retrait et de sécurité.

Une caractéristique essentielle de cet espace communautaire du 5e étage est qu'il est réservé exclusivement aux résidents, sans accès pour les visiteurs. Cela en fait un véritable « jardin suspendu privé », où les habitants peuvent organiser des activités collectives, de petits événements, ou tout simplement rencontrer leurs voisins. Dans le contexte d'une parcelle restreinte, cette solution s'avère innovante : déplacer l'espace communautaire du sol vers un niveau intermédiaire en hauteur.

En complément de cet espace du 5e étage, la vie communautaire est également soutenue par des salles communes situées au rez-de-chaussée des blocs A et B, équipées de chaises, de projecteurs et de tableaux d'affichage. Elles servent généralement pour les assemblées de copropriété, les réunions de quartier, ou encore des ateliers et clubs. Comparées à la grande place de Royal City, ces salles favorisent une ambiance « à la fois intime et ouverte », propice à la cohésion à une échelle réduite.

Cependant, les espaces collectifs situés au pied de la tour restent très limités en raison du manque de foncier. Les interstices entre la tour et les limites de la parcelle sont principalement occupés par des voies de circulation, des emplacements de stationnement extérieur et quelques plantations. De ce fait, la majeure partie de la vie collective en plein air se concentre sur l'espace du 5e étage, plutôt que de se développer spontanément au pied de l'immeuble.



Figure 88. L'espace réservé aux activités des résidents apparaît très limité au pied de l'immeuble – Helios Tower

En résumé, la structure socle-tour d'Helios reflète l'effort de « compresser » l'espace communautaire dans un contexte de foncier restreint : un socle commercial mince en bas, une tour résidentielle au-dessus, et un espace de services au 5e étage servant de cœur ouvert. C'est un modèle cohérent pour un projet de gamme intermédiaire, mais qui révèle aussi ses limites : une diversité réduite des espaces communautaires, concentrés sur un seul niveau.

Conclusion sur les espaces communautaires à Helios Tower

Du point de vue typo-morphologique, Helios Tower met en évidence plusieurs conséquences importantes du modèle « tour unique sur socle mince, espace communautaire en hauteur ».

Premièrement, Helios incarne une communauté verticale (vertical community). Les habitants ne disposent ni d'une grande place ni d'un parc au sol comme à Royal City ou Hillstate ; leur vie collective se concentre autour de l'espace du 5e étage et des salles communes intégrées. Cela ancre la sociabilité dans la verticalité, produisant une « structure sociale en hauteur » où les interactions se forment surtout entre voisins d'étage ou de bloc.

Deuxièmement, ce modèle illustre un compromis entre ouverture et fermeture. Le socle (niveaux 1-4) s'ouvre sur la rue, favorisant une certaine intégration avec la société urbaine environnante ; à partir des étages supérieurs, l'espace passe progressivement de semi-ouvert à fermé, garantissant la vie privée des résidents. Helios ne se coupe donc pas totalement comme Hyundai Hillstate, ni ne s'extériorise fortement comme Royal City. Il se situe dans un entre-deux, à la fois inclusif et exclusif - une caractéristique typique des CCTM de gamme intermédiaire à Hanoï, contraints de concilier commerce de rue et cohésion interne.

Troisièmement, en raison de la surface limitée, les espaces communautaires d'Helios sont hautement centralisés. L'espace du 5e étage concentre toutes les fonctions - jardin, aire de jeux, piscine, lieu de rencontre - devenant le « cœur unique » de la vie collective. Cette concentration favorise la rencontre, mais entraîne aussi une surcharge aux heures de pointe. De plus, l'absence de cour naturelle au sol oblige enfants et personnes âgées à dépendre des ascenseurs pour accéder aux espaces communs, réduisant ainsi la flexibilité.

Quatrièmement, Helios illustre une nouvelle tendance à Hanoï : l'espace communautaire devient un produit intégré aux tours uniques de gamme intermédiaire. Si Royal City représente le modèle de la « ville dans la ville » et

Hyundai Hillstate celui du « compound à la coréenne », Helios apparaît comme le symbole de l'« immeuble compressé en centre urbain » - inséré dans une parcelle étroite mais contraint de proposer un minimum d'espaces collectifs. Le résultat est une sociabilité standardisée : un espace de services en hauteur et des salles communes, en lieu et place des places ou parcs traditionnels.

Enfin, Helios révèle une limite en matière de connexion urbaine. Bien que son socle s'ouvre sur la rue Tam Trinh, la faible échelle et le trafic encombré réduisent l'efficacité de l'interface commerce-rue. Ainsi, la communauté tend à se replier vers l'intérieur, avec peu d'interactions avec le voisinage immédiat.

3.2. ESPACE COMMUNAUTAIRE VIRTUEL - L'APPLICATION DES TECHNOLOGIES DANS LES ESPACES RÉSIDENTIELS DES CCTM ET LA CAPACITÉ D'ADAPTATION DES RÉSIDENTS

3.2.1. Nature et usages des espaces communautaires virtuels

Royal City : Espaces communautaires virtuels et dynamiques de gouvernance numérique dans un méga-complexe résidentiel et commercial

Royal City, inauguré en 2013, est l'un des premiers projets de complexe résidentiel commercial de grande envergure à Hanoï. Il symbolise l'émergence du modèle de « megaprojet » dans le contexte de l'urbanisation et de l'explosion du marché immobilier après le Doi Moi. Avec une superficie de plus de 12 hectares, environ 20 000 habitants et un centre commercial souterrain reliant l'ensemble du site, Royal City crée un environnement résidentiel fermé, où les fonctions d'habitat, de services, d'éducation, de loisirs et de commerce sont intégrées dans un même ensemble structurel multifonctionnel. En raison de cette ampleur et de cette complexité, l'apparition de l'**espace communautaire virtuel** devient une condition incontournable pour le fonctionnement et la cohésion de la communauté.

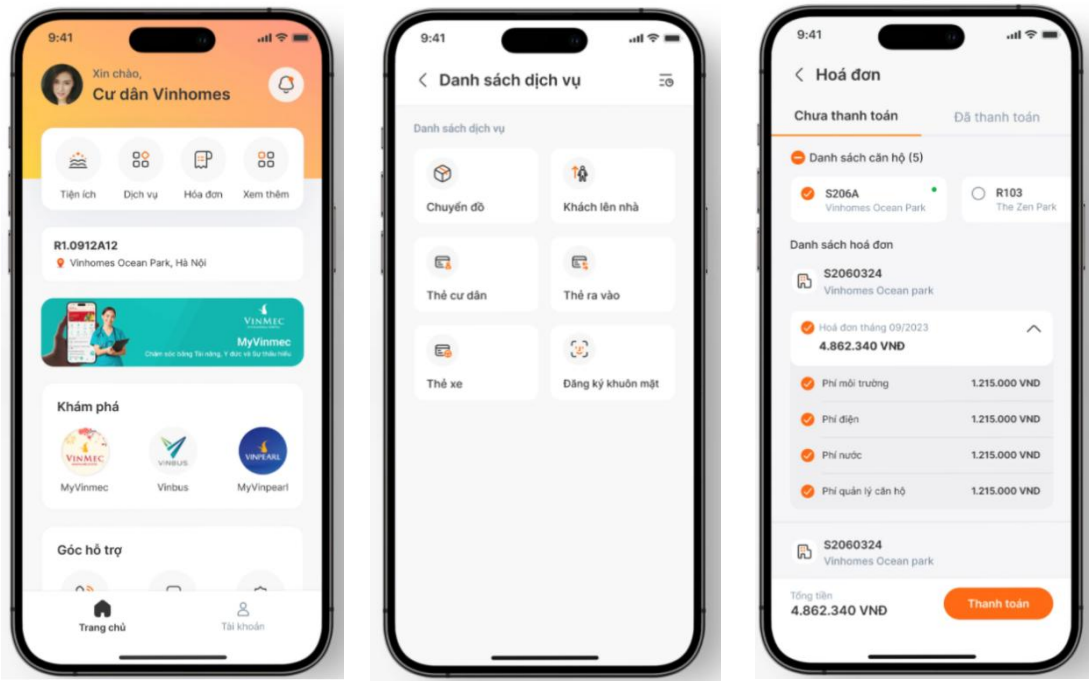

Figure 89. Système résidentiel de Vinhomes. Source : Application Vinhomes Resident

À Royal City, on peut identifier deux types d'espaces communautaires virtuels.

Le premier est le système officiel mis en place par le promoteur et le comité de gestion, représenté par l'application **Vinhomes Resident App**. Cette application fournit des informations sur les services, gère le paiement des charges, permet l'inscription aux équipements (comme la piscine ou les terrains de sport), diffuse les annonces d'événements et reçoit les signalements techniques. Elle fonctionne selon un mécanisme vertical, jouant le rôle de portail officiel, centralisé, garantissant la transparence et la légitimité de la gestion (Shin, 2019). Cependant, le comité de gestion exerce un contrôle absolu sur le contenu, tandis que les résidents ne sont que des utilisateurs qui soumettent des demandes ou des remarques. Cela assure la transparence, la légitimité et l'efficacité administrative, mais limite la dimension démocratique et la participation horizontale.

Le second type, existant parallèlement au système officiel, est un **écosystème informel** constitué de groupes communautaires créés spontanément sur des plateformes sociales comme Facebook, Zalo ou Viber, organisés par les résidents eux-mêmes. Ces groupes présentent une grande diversité. Les groupes de résidents de Royal City s'organisent à trois niveaux : (1) des groupes à l'échelle de tout le complexe - par exemple *« Communauté des résidents de Royal City »* - rassemblant des milliers de membres pour partager des informations générales et

organiser des initiatives collectives ; (2) des groupes par immeuble ou par étage - comme *« R1 Family »*, *« R4 - Étage 20 »* - plus étroitement liés, traitant de problèmes locaux ; (3) des groupes par centres d'intérêt ou besoins spécifiques - groupes d'élevage d'animaux domestiques, marchés en ligne, groupes de soutien scolaire. Ces groupes sont souvent créés et administrés par de jeunes résidents, qui établissent des règles (interdiction du spam, interdiction d'insultes personnelles) et gèrent les infractions. Les administrateurs résidents deviennent ainsi de nouveaux « gardiens », exerçant un **pouvoir d'influence souple** dans la régulation des discussions.

Ces espaces virtuels informels traduisent le besoin intrinsèque des résidents de renforcer les liens sociaux et d'échanger de manière horizontale, en dehors du cadre de la gestion technocratique.



Figure 90. Groupe résidentiel de Royal City sur Facebook



Figure 91. Groupe de marché virtuel de Royal City sur Facebook

Dans la pratique, les deux types d'espaces communautaires virtuels ne fonctionnent pas séparément, mais se complètent. Les annonces officielles du comité de gestion sont souvent relayées et discutées activement sur les groupes Zalo ou Facebook, ce qui permet une diffusion rapide et encourage une large participation. Inversement, les propositions, critiques ou débats nés dans ces groupes communautaires sont souvent recueillis, formalisés puis envoyés au comité de gestion via l'application ou par email. Cette interaction crée une forme **d'« infrastructure numérique hybride »**, qui assure à la fois l'efficacité administrative et nourrit la participation sociale (Granjon, 2011).

Les participants à ces espaces virtuels sont également très diversifiés. Les jeunes résidents (25-40 ans), familiers avec la technologie, jouent généralement un rôle central dans la création et l'administration des groupes. La génération d'âge moyen (40-60 ans) y participe surtout pour s'informer ou réagir sur des questions communes, tandis que les personnes âgées sont moins présentes en ligne et souvent aidées par leurs enfants ou petits-enfants. Par ailleurs, une partie des résidents étrangers vivant à Royal City s'implique peu dans les groupes spontanés et dépend davantage des emails ou des canaux officiels. Cela produit une forme de **fracture numérique** *(digital divide)*, où le degré de participation communautaire en ligne varie selon les générations, les professions et l'origine sociale (van Dijk, 2020).

Les activités dans l'espace communautaire virtuel de Royal City peuvent se diviser en quatre grands groupes. Premièrement, les activités de gestion et d'information, où les annonces sur la maintenance des ascenseurs, les coupures d'électricité ou les assemblées de résidents sont diffusées rapidement. Deuxièmement, les activités de solidarité et de cohésion communautaire, comprenant les appels à l'aide pour des résidents en difficulté, la recherche d'objets perdus ou l'organisation d'événements comme la fête de la Mi-Automne ou Noël. Troisièmement, les activités de petit commerce et d'échanges de services, où les habitants vendent des produits alimentaires, des articles ménagers ou proposent des cours particuliers ; ces **« marchés en ligne Royal City »** sont devenus un micro-canal économique interne à la résidence. Quatrièmement, l'espace virtuel est aussi un lieu de débats et de conflits, notamment concernant les frais de service, la gestion des parkings ou l'hygiène environnementale. Ces discussions, parfois tendues, reflètent néanmoins la dimension d'**« espace public »** de la communauté en ligne (Habermas, 1991).

D'un point de vue sociologique, l'**espace communautaire virtuel** à Royal City représente à la fois une continuité et une rupture avec la tradition. Si les cours communes, les ruelles de quartier ou les ensembles collectifs de l'époque socialiste constituaient autrefois la base de la communication et de la solidarité dans les communautés urbaines de Hanoï, aujourd'hui, les groupes Facebook ou Zalo de Royal City jouent le rôle de **« cours communes virtuelles »**, où les résidents se rencontrent, partagent et négocient leurs intérêts. Ces cours virtuelles ne sont pas limitées par des contraintes physiques comme la surface de l'espace, le nombre de participants ou les horaires d'activité. Toutefois, à la différence des espaces physiques traditionnels, l'interaction en ligne est rapide, de courte durée et facilement fragmentée par groupes d'intérêts, ce qui peut engendrer des communautés fermées plutôt que des communautés élargies (Wellman, 2001).

Dans l'ensemble, Royal City montre que les technologies numériques sont devenues une **infrastructure sociale numérisée (infrastructure sociale numérique)** indispensable au fonctionnement des grands complexes résidentiels commerciaux. D'un « mégaprojet » à caractère fermé, les résidents, à travers les canaux virtuels, ont recréé des formes de cohésion sociale et produit en même temps des forums de débat, où le pouvoir entre le comité de gestion et les habitants est renégocié quotidiennement. Il s'agit là d'une démonstration claire de l'hybridation entre la gouvernance urbaine technocratique et la participation sociale numérisée dans le Hanoï contemporain.

Hyundai Hillstate : dynamiques numériques du quotidien résidentiel dans une copropriété de taille moyenne

Hyundai Hillstate, situé à Ha Dong, Hanoï, a été achevé en 2014 comme l'un des premiers projets de complexe résidentiel commercial de taille moyenne développés par un investisseur sud-coréen au Vietnam. Avec 928 appartements, ce projet est beaucoup plus modeste que Royal City, mais il a joué un rôle pionnier dans l'introduction du modèle de résidence fermée de type coréen (Lee & Kwon, 2016). La majorité des résidents de Hyundai Hillstate sont des familles de la classe moyenne, dont beaucoup de jeunes couples travaillant dans l'ouest de Hanoï, une zone regroupant bureaux, universités et hôpitaux. De ce fait, la communauté résidentielle présente des caractéristiques sociales distinctes : peu de fortes différences de revenus, mais une diversité notable en termes de professions, de modes de vie et de besoins d'interaction.

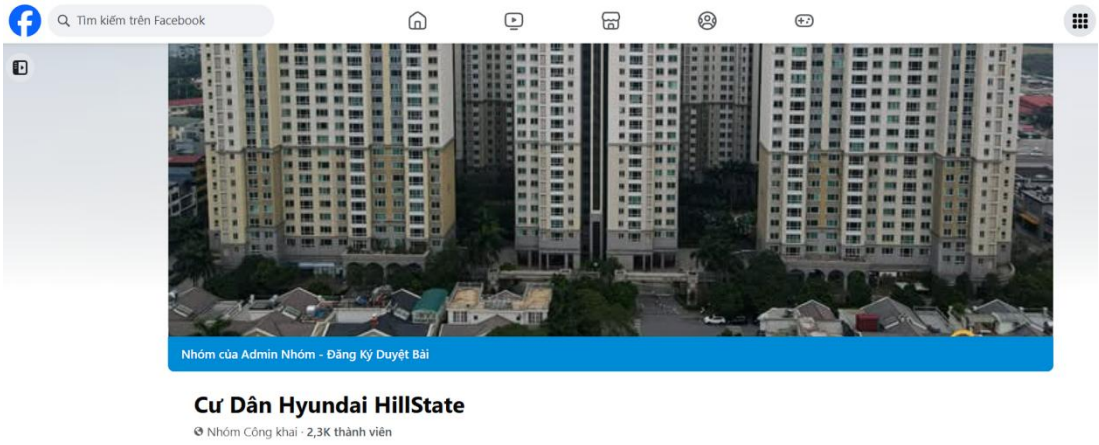

Figure 92. Groupe résidentiel de Huyndai Hillstate sur Facebook

Dans ce contexte, les **espaces communautaires virtuels** jouent un rôle de plus en plus important. Contrairement à Royal City, où le comité de gestion et le groupe Vinhomes proposent une application officielle complète, Hyundai Hillstate ne dispose que d'un système de gestion de base, essentiellement un portail électronique simple pour l'annonce des frais de service, la diffusion d'informations sur la maintenance ou l'inscription à de petits événements. De nombreux résidents soulignent que ces fonctions restent limitées, peu conviviales et rarement mises à jour (Nguyen, 2020). C'est pourquoi les formes de communautés virtuelles informelles - en particulier les groupes **Zalo** et **Facebook** - se sont imposées comme principaux canaux d'interaction.

Zalo, application de messagerie largement utilisée au Vietnam, est privilégiée par les résidents de Hyundai Hillstate pour sa praticité, sa rapidité d'échange et son adéquation avec l'usage quotidien du téléphone mobile. Chaque immeuble (A, B, C, D, E), voire chaque étage, possède souvent son propre groupe Zalo. Il existe également un groupe Zalo commun à l'ensemble du complexe, généralement géré par le conseil des résidents et quelques individus actifs. Facebook est utilisé à un degré moindre, principalement pour de petites activités commerciales ou le partage d'événements, car son usage au Vietnam est davantage tourné vers les réseaux larges et moins adapté aux communications urgentes, contrairement à Zalo.

Le fonctionnement des communautés virtuelles de Hillstate peut être décrit comme un **modèle hybride** avec les outils physiques. Le comité de gestion maintien des canaux d'information officiels via email et panneaux d'affichage dans les halls du complexe, des immeubles et des étages. Simultanément, les résidents repostent immédiatement ces annonces sur les groupes Zalo afin de

s'assurer que chacun soit informé. Inversement, en cas de problème ou d'incident (par exemple : coupure d'électricité, ascenseur bloqué, fuite d'eau), les habitants signalent directement sur Zalo, ce qui permet au comité de gestion de réagir rapidement. Il en résulte un cycle d'information à double sens, où canaux officiels et informels se complètent, bien qu'il arrive qu'ils provoquent des doublons ou des contradictions (Tran, 2022).

Les profils des participants reflètent aussi les spécificités sociales de Hyundai Hillstate. Les jeunes résidents, en particulier les couples avec enfants, sont très actifs sur Zalo, car c'est un moyen simple et rapide de communication. Ils s'en servent pour trouver des cours particuliers, échanger jouets ou articles ménagers, ou organiser des activités pour les enfants et les familles. Les habitants d'âge moyen y participent surtout pour s'informer et signaler des problèmes liés aux services. Les personnes âgées sont peu présentes, mais, en raison de la taille modeste du complexe, elles accèdent tout de même aux informations grâce à leurs proches. Cela montre que le degré d'**inclusivité numérique** à Hyundai Hillstate est plus élevé que dans de grands complexes comme Royal City, où les personnes âgées sont souvent marginalisées dans l'espace virtuel en raison de difficultés technologiques (van Dijk, 2020).

Les activités des communautés virtuelles de Hyundai Hillstate peuvent se regrouper en trois grands ensembles. Premièrement, les activités de **gestion et d'information**, où sont diffusées toutes les annonces concernant les frais de service, le calendrier de maintenance, l'hygiène ou les règlements communs. Deuxièmement, les activités de **solidarité et de micro-commerce**, quand les résidents échangent des produits alimentaires, des vêtements pour enfants, ou s'entraident lors d'urgences (techniques, de santé, accidents…). Une résidente, Mme Thủy, a par exemple raconté avoir pu demander à des voisins médecins de porter secours à sa mère victime d'une crise cardiaque en son absence, grâce à une caméra domestique et à la communication par Zalo. Troisièmement, les activités de **débat et de négociation**, surtout sur les questions de frais de service, d'accès aux équipements communs ou de gestion du parking. Ces débats, parfois vifs, se résolvent toutefois plus rapidement et avec moins de conflits durables qu'au sein des mégaprojets (Shatkin, 2017).

Un autre aspect important est que la communauté virtuelle devient un **outil d'auto-organisation sociale**. De nombreuses décisions collectives, comme l'élection du conseil des résidents ou la collecte de signatures contre l'augmentation des frais, commencent dans les groupes Zalo. Cela illustre le rôle

de la technologie dans le renforcement du pouvoir collectif, donnant aux habitants une voix commune face au promoteur et au comité de gestion (Castells, 2012). L'espace virtuel devient ainsi un lieu de négociation des droits, comparable aux anciens « forums communautaires » traditionnels, mais plus rapide et plus efficace.

Cependant, le système communautaire virtuel de Hyundai Hillstate présente aussi des limites. D'abord, en l'absence d'une application officielle intégrée comme celle de Vinhomes, le niveau de centralisation de l'information reste faible, obligeant les habitants à recourir à plusieurs canaux différents. Ensuite, le risque de propagation de rumeurs ou de fausses informations existe, notamment lors des débats sur les frais de service. Enfin, les groupes Zalo, bien que pratiques, sont limités en nombre de membres et en capacité de stockage, ce qui complique la gestion des données et la conservation de l'historique des discussions (Nguyen & Do, 2021).

En résumé, Hyundai Hillstate illustre un **modèle de communauté virtuelle hybride** : reposant à la fois sur les canaux officiels du comité de gestion et sur les groupes spontanés créés par les habitants. L'interaction entre ces deux systèmes génère une infrastructure sociale numérique flexible, adaptée à la taille moyenne du complexe et aux caractéristiques sociales de ses résidents. Comparé à Royal City, l'aspect officiel est plus faible, mais la cohésion et l'inclusivité sociale y sont plus fortes, montrant que l'usage de la technologie dépend non seulement des ressources du promoteur, mais aussi de la capacité d'auto-organisation des communautés résidentielles.

Helios: communauté virtuelle dans un logement résidentiel et commercial de gramme intermédiaire de Hanoï

Helios Tower, inaugurée en 2016 et située au 75 rue Tam Trinh, quartier Mai Dong, district Hoang Mai (Hanoï), est l'un des logements collectifs et commerciaux (CCTM) de gamme intermédiaire les plus représentatifs de la capitale. Le projet comprend deux tours de 35 étages, totalisant 740 appartements d'une superficie courante de 65 à 120 m², accueillant plus de 2 500 habitants (Cafef 2017 ; Batdongsan 2024). Contrairement à Royal City - un méga-projet haut de gamme développée par Vingroup - et à Hyundai Hillstate - un projet résidentiel moyen-haut de gamme investi par un promoteur sud-coréen -, Helios incarne le segment intermédiaire, à prix abordable, adapté à la nouvelle classe moyenne émergente de Hanoï au cours de la dernière décennie. Les prix de vente lors de la commercialisation variaient entre 23 et 28 millions VND/m² (885-1080

euros/m²) en 2017, tandis que sur le marché secondaire actuel ils atteignent 40 à 50 millions VND/m² (1540-1925 euros/m²) selon l'emplacement et la superficie (OneHousing 2025). Les loyers oscillent entre 10 et 14 millions VND (385-540 euros/m²) par mois, inférieurs à ceux de Hyundai Hillstate ou de Royal City, reflétant ainsi la position intermédiaire du projet.

Une caractéristique importante de Helios est l'absence d'une infrastructure numérique de gestion officielle solide. Contrairement à l'application Vinhomes Resident App à Royal City ou au portail électronique basique de Hyundai Hillstate, le système de gestion d'Helios repose principalement sur des annonces directes (panneaux d'affichage, haut-parleurs) et sur des échanges par email. La gestion des services, le recouvrement des frais ou les annonces de maintenance restent largement manuels, ce qui rend l'accès des habitants à l'information lent et difficile. Dans ce contexte, la **communauté virtuelle informelle** est devenue le canal principal, et presque unique, de communication des résidents.

À Helios, les groupes **Facebook** et **Zalo** créés spontanément par les habitants jouent un rôle central dans la vie communautaire. Sur Facebook, le groupe *« Cong dong cu dan Helios 75 Tam Trinh »* rassemble près de 1 700 membres (en 2024), devenant un forum où les résidents partagent des annonces, expriment des plaintes concernant la qualité des services ou organisent des événements internes. Parallèlement, de nombreux groupes Zalo, par immeuble ou même par étage, ont été créés pour échanger instantanément des informations sur les incidents techniques, l'hygiène ou la sécurité. Ces groupes, fortement spontanés, fonctionnent selon un principe **horizontal et démocratique**, échappant au contrôle direct du comité de gestion.



Figure 93. Groupe résidentiel de Helios Tower sur Facebook

Les caractéristiques sociologiques des résidents d'Helios reflètent clairement la nature « intermédiaire » du projet. La majorité est composée de familles jeunes de classe moyenne, dont beaucoup travaillent dans des bureaux, des entreprises de technologie ou de services situés dans le centre-ville et au sud de Hanoï. Une proportion notable est constituée de fonctionnaires et de salariés d'entreprises privées. Leur revenu moyen-supérieur leur permet d'acquérir un appartement de gamme intermédiaire plutôt que de louer ou d'habiter dans des logements à bas prix. Ce groupe de résidents est relativement à l'aise avec les technologies numériques et familiarisé avec Facebook et Zalo, ce qui facilite la création rapide de communautés en ligne. Les personnes âgées, minoritaires, sont peu présentes dans l'espace virtuel mais reçoivent généralement les informations par l'intermédiaire de leurs enfants ou petits-enfants. Comparé à Royal City (où la fracture numérique est plus marquée), Helios Tower présente un niveau de participation technologique plus homogène, puisque la plupart des habitants appartiennent à la tranche d'âge des jeunes actifs et des adultes d'âge moyen.

Les activités des communautés virtuelles d'Helios Tower peuvent se regrouper en trois grandes catégories. Premièrement, les **activités de gestion et d'information**, où les résidents utilisent les groupes Zalo/Facebook pour diffuser les annonces (coupures d'électricité, frais de service, incidents techniques). En l'absence d'une application officielle, ces groupes remplacent presque totalement les canaux d'information traditionnels. Deuxièmement, les **activités de solidarité et de cohésion sociale**, comprenant la recherche d'objets perdus, le soutien aux habitants malades, les appels aux dons ou l'organisation d'événements collectifs (par exemple : fête de la Mi-Automne, Noël, Têt). Troisièmement, les **activités de micro-commerce et d'échanges internes**, où les résidents vendent des produits alimentaires frais, des vêtements, des articles ménagers ou proposent des services éducatifs, formant ainsi un véritable **« marché en ligne Helios Tower »**. Parallèlement, un nombre non négligeable de débats et de conflits surgissent autour de questions comme les frais de service, la sécurité, l'hygiène ou la qualité de la construction.

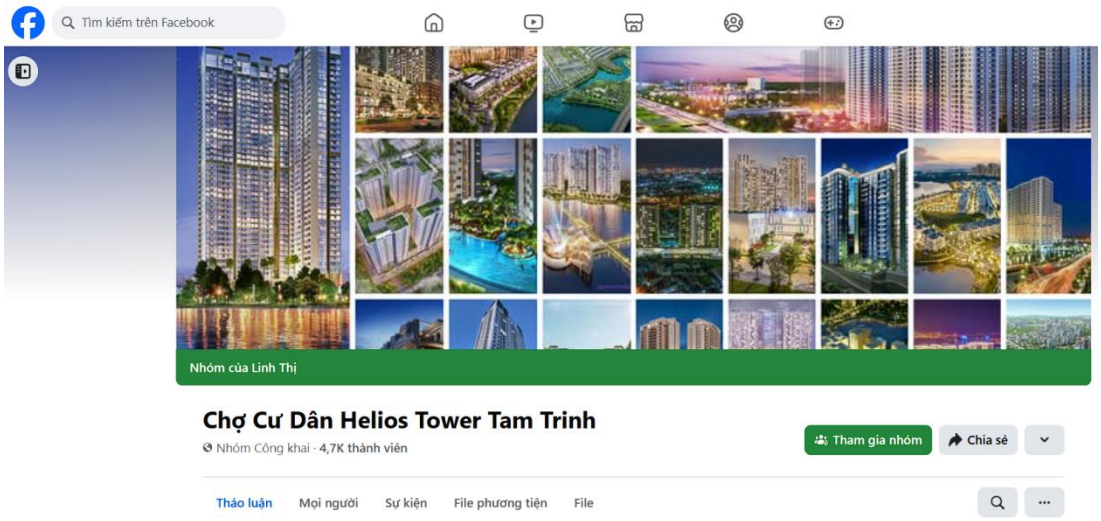

Figure 94. Groupe de Marché en ligne de Helios Tower sur Facebook



Figure 95. Un résident publie une annonce de vente sur le groupe de marché virtuel.

Plusieurs affaires ayant attiré l'attention dans la communauté d'Helios, relayées par la presse, concernaient la qualité de la construction et les litiges entre habitants et promoteur. De nombreux résidents se sont plaints des pannes récurrentes d'ascenseur, d'infiltrations d'eau et d'un manque de transparence dans les frais de service (CafeF 2018). Dans ces situations, le groupe Facebook des habitants est devenu une **« sphère publique »** (Habermas 1991), où s'accumulent témoignages, photos et vidéos, ensuite transmis aux médias ou aux autorités compétentes. Ainsi, l'espace virtuel d'Helios ne se limite pas à une fonction de sociabilité : il devient aussi un outil de **contrôle social** et de **revendication collective**.

D'un point de vue sociologique, Helios illustre le fait qu'une communauté virtuelle peut émerger et se développer même en l'absence d'une infrastructure numérique officielle, grâce à la large diffusion des plateformes sociales au Vietnam. Alors que Royal City représente un modèle de **gouvernance technocratique complété par des communautés virtuelles informelles**, et Hyundai Hillstate un **modèle hybride**, Helios offre un scénario différent : la **communauté virtuelle se substitue totalement à l'infrastructure officielle**. Ce modèle présente des avantages - un haut degré de démocratie et de flexibilité - mais aussi des limites : manque de légitimité, risque de propagation de rumeurs et fragmentation de l'information. Les petits groupes par étage ou par immeuble diffusent parfois des informations contradictoires, rendant difficile l'émergence d'une voix collective unifiée.

Cependant, Helios Tower met aussi en évidence la capacité d'auto-organisation de la classe moyenne urbaine à Hanoï. Grâce aux technologies numériques, les habitants ont compensé les carences du comité de gestion et construit une **infrastructure sociale numérique spontanée mais efficace**. Il s'agit d'une illustration claire de la thèse de Castells (2012) sur le **« pouvoir en réseau »**, selon laquelle la technologie numérique n'est pas seulement un outil de gestion pour les autorités, mais aussi un moyen pour la société civile de créer de nouveaux espaces publics.

Dans l'ensemble, Helios reflète un modèle distinct dans le spectre des complexes résidentiels commerciaux de Hanoï : un projet dépourvu de plateforme numérique officielle, mais animé par une forte vitalité communautaire dans l'espace virtuel spontané. C'est un **« cas hybride inversé »**, où le rôle du promoteur dans la création de l'infrastructure numérique est quasi absent, tandis que celui des habitants est renforcé. Cette spécificité fait d'Helios un exemple

particulièrement précieux pour analyser la formation des espaces communautaires virtuels dans les complexes résidentiels commerciaux de gamme intermédiaire à Hanoï.

Conclusion

L'examen croisé de Royal City, Hyundai Hillstate et Helios montre que les espaces communautaires virtuels dans les CCTM ne constituent ni un bloc homogène ni un simple « *add-on* » technique, mais un **dispositif sociotechnique** dont la forme et les usages varient selon l'**échelle du complexe**, l'**infrastructure de gestion**, et la **composition sociale** des résidents. À Royal City, la **coexistence** d'un portail officiel fortement centralisé (logique *top-down*) et d'un écosystème informel foisonnant produit une **infrastructure numérique hybride** articulant efficacité administrative et participation profane. À Hyundai Hillstate, l'**hybridation pragmatique** entre canaux officiels minimalistes et groupes Zalo/Facebook confère agilité et réactivité au quotidien, tout en exposant le système à des doublons d'information. À Helios, enfin, l'**autonomisation communautaire** supplée l'absence d'outil officiel intégré : la sphère virtuelle devient à la fois média de sociabilité, arène délibérative et levier de revendication collective.

Sur le plan des **usages**, quatre registres se dégagent dans les trois cas : (1) **gestion-information** (diffusion d'avis, incidents, frais), (2) **entraide et cohésion** (solidarités, événements), (3) **échanges économiques** de proximité (micro-commerce, services), (4) **débat-négociation** (qualité de service, règles communes). Ces fonctions attestent que les espaces virtuels prolongent - sans les remplacer - les interactions de voisinage, tout en **reconfigurant les rapports de pouvoir** entre gestionnaires et résidents (rôle des admins, capacités de mobilisation). Ils révèlent aussi des **lignes de fracture** (compétences numériques, âge, statut résidentiel, langue) qui conditionnent l'accès et la prise de parole.

En somme, la **nature** des espaces communautaires virtuels tient à leur position d'interface entre gouvernance et vie ordinaire, tandis que leurs **usages** traduisent une pluralité de finalités, du service à la délibération. Cette pluralité, modulée par la taille des ensembles et le capital numérique des habitants, explique leur **caractère désormais indispensable** au fonctionnement des CCTM et prépare le terrain de la section 3.2.2, consacrée à cette tendance de fond.

3.2.2. Une tendance indispensable dans le fonctionnement des CCTM

Dans le contexte de la **quatrième révolution industrielle**, le développement rapide des technologies de l'information, de l'intelligence artificielle, de l'Internet des objets (*IoT*) et des plateformes numériques a profondément transformé la manière dont les individus vivent, travaillent, communiquent et organisent leurs communautés. Dans les espaces urbains, où la densité de population est toujours plus élevée et où la gestion des immeubles devient de plus en plus complexe, l'exploitation du numérique pour soutenir l'administration et maintenir la cohésion sociale est devenue une **tendance incontournable**. Les modèles de gestion et de vie communautaire dans les logements collectifs et commerciaux (CCTM) ne reposent plus seulement sur des formes d'interaction directe, mais s'appuient de plus en plus sur la combinaison entre deux types d'espaces : l'espace communautaire physique et l'espace communautaire virtuel. Il ne s'agit pas d'un choix aléatoire, mais d'une réponse nécessaire aux défis de l'urbanisation et aux besoins d'efficacité, de transparence et de cohésion sociale à l'ère numérique.

Les théories sociologiques de l'**interaction sociale** et du **capital social** expliquent pourquoi cette combinaison est devenue indispensable. Selon la théorie de l'interaction sociale, les contacts en face à face favorisent le lien, la confiance et la responsabilité communautaire (Goffman 1959). Or, dans les immeubles de grande hauteur abritant des centaines voire des milliers de ménages, ces contacts directs sont limités par les rythmes de travail et la vie urbaine. Dans ce contexte, l'espace virtuel permet de maintenir des liens réguliers, parfois quotidiens, empêchant la communauté de se fragmenter. Selon la théorie du capital social, la coopération et la confiance mutuelle sont la base d'une communauté efficace (Putnam 2000). L'espace virtuel renforce ce capital social en offrant des canaux d'information rapides, en organisant des activités collectives et en prolongeant les relations sociales au-delà des limites physiques. Des recherches récentes montrent que les interactions en ligne ne remplacent pas mais complètent les interactions directes. Une enquête menée en Chine auprès de plus de mille habitants urbains a montré que les activités en ligne ont un impact positif direct sur la cohésion communautaire et renforcent indirectement les interactions directes, augmentant ainsi la cohésion sociale (Li et al. 2025).

Cette logique est également cohérente avec les théories de l'**environnement bâti** et du **design urbain**. Les recherches démontrent que la forme de l'espace, la présence de verdure, les places publiques, les cheminements piétons ou encore les espaces communs ouverts favorisent les contacts informels et la cohésion sociale (Gehl 2011 ; Van den Berg et al. 2020). Cependant, dans les métropoles à forte densité, l'espace physique ne suffit pas toujours à maintenir une connexion régulière entre résidents. L'ajout d'une **« couche virtuelle »** pour maintenir la communication et organiser la vie collective apparaît ainsi comme une solution durable, à la fois pour la gestion et pour le renforcement de la vie sociale.

Les expériences internationales confirment cette tendance. En Chine, le modèle du *« community life circle »* (cercle de vie communautaire) dans un rayon de 15 minutes illustre la combinaison réussie d'équipements physiques et de plateformes numériques, renforçant la participation et la cohésion sociale (Wang et al. 2023). À Pékin ou Shanghai, les plateformes numériques permettent aux habitants de s'inscrire à des services, signaler des incidents, payer leurs frais et participer à des discussions en ligne, tandis que les espaces publics (aires de jeux, salles communes, jardins partagés) favorisent les rencontres directes. Les travaux de Li et al. (2025) montrent que les interactions virtuelles ne réduisent pas mais stimulent les interactions directes.

En Europe, les démarches *« smart city »* et *« smart home »* en sont une autre preuve. Des villes comme Barcelone, Berlin ou Copenhague ont développé des plateformes numériques de gouvernance qui donnent aux habitants accès à l'information, au vote en ligne et aux services partagés (Morozov 2013 ; Joss et al. 2019). Une étude à Berlin a montré que ces outils numériques réduisent les coûts administratifs, accélèrent les réponses et améliorent la transparence (Smith 2021). Mais les chercheurs avertissent : sans urbanisme de qualité et sans protection des données personnelles, la technologie peut générer un sentiment de surveillance plutôt que d'autonomisation (Kitchin 2014).

Aux États-Unis, des applications comme *Livly* fournissent une plateforme complète de gestion immobilière, permettant aux résidents de payer leurs frais, de réserver des services, de signaler des incidents et de participer à des événements communautaires. Les gestionnaires immobiliers observent que ces outils augmentent la satisfaction, maintiennent la valeur des biens et réduisent les litiges liés à l'information (Livly 2023). Au Japon et en Corée, les communautés résidentielles comme les *Penshirubiru* ou les *Tanji* associent également plateformes

numériques et pratiques communautaires traditionnelles pour maintenir les liens entre ménages vivant dans des tours denses (Kim 2018 ; Saito 2020).

Au Vietnam, et particulièrement à Hanoï, la tendance est manifeste depuis les années 2000 avec la multiplication des grands ensembles résidentiels. Des projets comme Vinhomes, Times City, Royal City, Ciputra ou Splendora utilisent des systèmes de gestion numérique. L'application Vinhomes Resident permet d'accéder aux services, de signaler des incidents, de suivre les frais et de recevoir des annonces officielles. Savills Vietnam a développé Property Cube, un outil reliant résidents, promoteurs et gestionnaires pour plus de transparence (Savills Vietnam 2021). Des solutions comme Open City ou Rencity sont également testées (Evotek 2023).

Mais Hanoï fait face à plusieurs défis :

- L'infrastructure technologique inégale entre projets haut de gamme et ensembles populaires ;
- La persistance des habitudes de communication traditionnelles (préférence pour le face-à-face et les réunions) ;
- Des problèmes de **sécurité des données** et de protection de la vie privée ;
- L'absence de reconnaissance juridique des décisions en ligne (par ex. votes électroniques en assemblée) ;
- Le coût d'implémentation et de maintenance des systèmes numériques.

Malgré ces obstacles, les bénéfices sont clairs. Les groupes de résidents sur Facebook ou Zalo sont devenus des canaux d'échange essentiels : on y discute d'hygiène, de sécurité, d'équipements, on y organise des foires de seconde main, des collectes caritatives ou des solidarités lors du Covid-19. Combinés avec les activités en présentiel (assemblées de copropriété, fêtes, événements sportifs), ces canaux renforcent la cohésion. Dans les situations d'urgence (épidémie, catastrophe), l'espace virtuel garantit une continuité d'information et de coordination.

Du point de vue du développement durable, la combinaison des espaces physiques et virtuels contribue à créer des communautés résilientes et responsables. Les initiatives écologiques (tri des déchets, énergies renouvelables, marchés verts) peuvent être lancées et coordonnées en ligne, puis réalisées sur le terrain. Pour les gestionnaires immobiliers, les projets dotés de ces systèmes

hybrides attirent des habitants jeunes, éduqués et connectés, tout en maintenant une valeur immobilière plus élevée.

En conclusion, la combinaison des espaces communautaires virtuels et physiques dans la gestion des CCTM est devenue une norme incontournable à l'ère numérique. Les théories sociales et urbaines confirment son rôle clé dans la cohésion. Les expériences internationales (Europe, États-Unis, Asie) montrent que cette hybridation améliore la transparence, la participation et la vie sociale. À Hanoï, malgré des contraintes techniques, culturelles et juridiques, cette tendance s'impose et deviendra à terme un standard de la gestion et de la vie communautaire, contribuant à bâtir des villes plus durables, civilisées et humaines.

3.2.3. Facteurs clés : Les personnes, les processus, les technologies

À l'ère de la révolution numérique et de l'urbanisation accélérée, les villes intelligentes ne peuvent être pensées uniquement à travers une grille technologique ou infrastructurelle. Elles doivent aussi intégrer les dynamiques humaines et sociales qui les structurent. Le cas de Hanoi, capitale du Vietnam, offre un terrain d'observation révélateur : entre essor technologique, mutations dans les modes de vie urbains et héritage culturel, la construction de la ville intelligente passe par l'articulation de trois dimensions clés - les personnes, les processus et les technologies.

Les personnes : au cœur de la transformation numérique

Dans le processus de transformation numérique des villes, l'humain n'est pas seulement bénéficiaire, mais aussi **acteur central**, jouant un rôle déterminant dans la mise en œuvre, la maintenance et l'évolution des plateformes technologiques. À Hanoï - où l'urbanisation s'accélère et où les logelents collectives (chung cu) deviennent de plus en plus courantes - les outils numériques s'immiscent progressivement dans la vie quotidienne des habitants.

Avantages pour les habitants des résidences collectives :

Commodité et efficacité : Grâce à des applications de gestion résidentielle (telles que Vinhomes App, EcoLife, SmartCity...), les résidents peuvent effectuer diverses démarches comme réserver une place de parking, signaler des problèmes

techniques ou consulter leurs factures, de manière rapide et transparente, sans avoir à se rendre physiquement à l'administration de l'immeuble.

Renforcement du lien social : Des groupes communautaires sur Zalo ou Facebook permettent une communication fluide entre voisins. Cela facilite des activités telles que des marchés locaux, des échanges de livres, ou des clubs de sport, favorisant la recréation de liens de voisinage souvent affaiblis dans les grandes villes.

Participation à la gouvernance locale : Les résidents peuvent désormais voter en ligne, soumettre des suggestions ou organiser des réunions virtuelles. Cela contribue à une gouvernance plus démocratique et transparente dans les copropriétés, où les conflits de gestion sont fréquents.

Accès aux services publics et à la ville intelligente : Qu'il s'agisse de prendre rendez-vous chez le médecin, payer des impôts, s'enregistrer auprès des autorités ou utiliser les transports en commun, les citoyens peuvent accéder à ces services via des plateformes comme le portail national de services publics, *VNeID* ou *Hanoi SmartCity*.

Défis à relever :

Fracture numérique entre les groupes sociaux : Les personnes âgées, les travailleurs manuels ou les migrants ont souvent un accès limité aux technologies ou manquent de compétences pour les utiliser. Cela crée une **exclusion numérique** qui les empêche de bénéficier pleinement de la transformation numérique.

Dépendance aux infrastructures technologiques : L'efficacité des plateformes numériques repose sur une bonne connexion internet et l'accès aux appareils mobiles. En cas de panne ou de problème technique, les services sont interrompus, suscitant **inquiétude et méfiance** chez certains utilisateurs.

Insuffisance du cadre juridique sur la vie privée : Alors que les données personnelles des résidents sont de plus en plus collectées (habitudes de consommation, vidéosurveillance, données de localisation...), les risques d'exploitation ou de fuite sont réels. Le cadre juridique vietnamien sur la protection des données reste en développement, générant des craintes légitimes.

Tension entre gestion optimisée et liberté individuelle : La surveillance constante via caméras, QR codes ou cartes d'accès crée parfois un **sentiment**

d'intrusion. Certains résidents perçoivent ces dispositifs comme une forme de contrôle excessif plutôt que comme un outil de confort.

En résumé, la transformation numérique urbaine n'est pas seulement une question technologique, mais aussi un **enjeu social et éthique**, lié à l'équité, à la confiance et à la participation citoyenne. Pour réussir, les plateformes doivent être conçues en tenant compte des **besoins réels et diversifiés** des résidents, et accompagnées de formations et d'un soutien personnalisé, notamment pour les publics vulnérables.

Lorsque l'humain est réellement placé au cœur du processus - non pas comme un simple utilisateur, mais comme un **co-créateur actif** - alors la transformation numérique peut devenir un levier puissant pour construire des communautés urbaines **solidaires, inclusives et durables**.

Les processus : vers une gouvernance inclusive et partagée

L'essor de la ville intelligente appelle une refonte des processus de gouvernance urbaine. Il ne suffit plus de « gérer » la ville ; il s'agit d'organiser la participation des citoyens à la **coproduction des services urbains**. À Hanoi, cette transformation est visible à travers les comités de quartier, les groupes d'habitants qui se forment autour de projets d'amélioration du cadre de vie ou de gestion des conflits au sein des copropriétés. La technologie devient ici un outil de coordination, mais c'est le **dialogue**, la **communication bienveillante** et la **médiation** qui permettent d'assurer une gouvernance durable et équitable.

Les traditions culturelles vietnamiennes renforcent cette logique : le dicton populaire « Être près du marché c'est un avantage ; être près de la rivière c'est pratique » (en vietnamien : Gan cho thi tot, gan song thi tien) reflète une longue histoire de cohabitation entre espace résidentiel et espace marchand, qui favorise les interactions sociales et l'ancrage dans le tissu local. Cette culture de proximité peut être réactivée par les outils numériques si ceux-ci sont conçus dans une logique inclusive.

Les technologies : catalyseurs mais non solutions uniques

Les solutions technologiques (plateformes d'e-gouvernance, capteurs intelligents, systèmes de vidéosurveillance, domotique) sont essentielles pour optimiser les services urbains. Mais leur efficacité dépend largement de leur **adéquation aux besoins sociaux locaux**, de leur accessibilité et de leur capacité à intégrer les spécificités culturelles. À Hanoi, plusieurs start-ups développent des

applications dédiées à la gestion des résidences collectives (MyHome, SmartCity), qui intègrent non seulement les aspects logistiques mais aussi des fonctionnalités sociales (forum, chat, signalement communautaire).

Cependant, ces avancées posent aussi des défis en matière de **fracture numérique**, notamment pour les personnes âgées ou en situation de précarité, et appellent à des politiques publiques attentives à l'éducation numérique, à la protection des données et à la régulation des services privés.

En conclusion, à travers les trois dimensions que sont les personnes, les processus et les technologies, il apparaît clairement que la formation et le fonctionnement des **espaces communautaires virtuels dans les CCTM** ne relèvent pas seulement d'un processus technique, mais bien d'un processus social complexe. Si les personnes constituent le centre et la condition décisive pour que la technologie soit mise en œuvre efficacement, les processus de gouvernance assurent la transparence et instaurent des mécanismes de participation. Quant aux technologies, elles ne deviennent réellement des catalyseurs que lorsqu'elles répondent aux besoins sociaux, restent accessibles et s'articulent avec les fondements culturels locaux.

Cependant, cette articulation révèle aussi **des limites et des inégalités** : tous les groupes de résidents n'ont pas la même capacité d'accès aux technologies ; tous les processus de gouvernance ne favorisent pas une participation équitable ; et toutes les solutions technologiques ne sont pas neutres ni sûres. C'est précisément ici que se dessinent les lignes de fracture entre **inclusion et exclusion**, non seulement dans les espaces virtuels, mais aussi dans les espaces physiques des CCTM.

Conclusion 3.2

L'analyse combinée des trois cas de Royal City, Hyundai Hillstate et Helios montre que les **espaces communautaires virtuels des CCTM** ne sont pas de simples outils techniques homogènes, mais des **espaces d'activités sociales numérisées**. Ces espaces numériques adoptent une forme et un usage qui dépendent de l'échelle du projet, de l'infrastructure de gestion et des caractéristiques sociales des résidents. Ces espaces remplissent de multiples fonctions, information, entraide, échanges économiques, débats, à la fois en développant les interactions de quartier et en restructurant les relations de pouvoir entre la direction et les résidents.

Ces caractéristiques des espaces communautaires virtuels s'inscrivent dans une tendance plus large à **combiner espaces communautaires virtuels et espaces communautaires physiques**, devenue incontournable pour garantir les activités de gestion et la cohésion sociale dans les CCTM contemporains. Ceci est confirmé par les théories sociologiques et urbaines, et est également démontré par de nombreuses expériences internationales. À Hanoï, malgré l'existence de barrières techniques, culturelles et juridiques, cette tendance s'affirme de plus en plus et préfigure un modèle de gouvernance - une vie communautaire adaptée aux exigences de villes durables et inclusives.

Enfin, l'approche fondée sur **trois facteurs clés, les personnes, les processus et la technologie,** montre que la formation d'espaces communautaires virtuels ne relève pas seulement d'une logique technique, mais constitue essentiellement un **processus social complexe**. Les résidents, les mécanismes de gouvernance et les outils numériques interagissent pour façonner ces espaces. Parallèlement, ce processus révèle de nouvelles problématiques liées aux inégalités d'accès, de compétences et de participation aux espaces virtuels entre différents groupes d'utilisateurs. C'est dans cette **tension entre inclusion et exclusion**, qui se joue tant dans les espaces virtuels que physiques, que s'expriment clairement les enjeux centraux de la vie communautaire dans les CCTM.

Ainsi, la section 3.2 affirme que les **espaces communautaires virtuels sont devenus une composante essentielle et structurelle des CCTM à Hanoï**. Cependant, leur fonctionnement soulève simultanément des questions d'équité sociale, de fracture numérique et de gouvernance partagée, des questions qui seront analysées plus en détail dans la section suivante (3.3).

3.3. INCLUSION ET EXCLUSION DES ESPACES COMMUNAUTAIRES DANS LES CCTM

3.3.1. Les logiques économiques : condition d'inclusion et facteur de fragmentation

Économie - condition d'existence des espaces communautaires

Dans les logements collectifs et commerciaux (CCTM), qu'ils soient de grande ou de petite échelle, physiques ou virtuels, tous les espaces communautaires sont créés dans le but de servir un ou plusieurs groupes d'habitants spécifiques. Chaque groupe possède ses propres caractéristiques, besoins et degrés de cohésion sociale, d'où la formation de **différentes strates d'espaces communautaires** capables de répondre à la fois aux besoins collectifs et aux besoins individuels. On peut dire que c'est **la diversité des niveaux d'accès et des modes d'usage** qui a façonné la richesse structurelle des communautés dans les CCTM contemporains.

Cependant, derrière cette structure socio-spatiale, **le facteur économique** constitue une base indispensable. Contrairement aux espaces publics traditionnels ou aux logements sociaux, où l'État ou les organisations à but non lucratif financent une grande partie des coûts d'investissement et d'exploitation, les espaces communautaires des CCTM à Hanoï, comme dans la plupart des villes vietnamiennes, **dépendent presque entièrement des ressources du secteur privé**. Cela signifie que toutes les activités, depuis la conception, la construction, la gestion jusqu'à l'exploitation, doivent être traduites en **valeur économique** et financées par **les frais de service mensuels payés par les résidents**.

L'espace communautaire devient ainsi non seulement **une infrastructure sociale**, mais aussi **un produit économique**, où les coûts et les bénéfices sont soigneusement calculés afin d'assurer la viabilité du projet. Un immeuble résidentiel commercial standard à Hanoï doit supporter chaque mois des **coûts fixes** comprenant : l'électricité et l'eau pour les espaces communs, les salaires du personnel de sécurité, de nettoyage et de maintenance, l'entretien des espaces verts, des ascenseurs, des dispositifs de sécurité incendie, ainsi que du système de surveillance et de gestion de l'immeuble. Selon le **cadre tarifaire des services de gestion** établi par le Comité populaire de Hanoï (Décision n° 33/2025/QD-UBND), les frais varient entre 1200 et 16500 VND/m²/mois (0,5-0,6

euros/m²/mois) pour les immeubles équipés d'ascenseurs. En pratique toutefois, les projets haut de gamme dépassent souvent cette fourchette, en raison de **l'intégration d'équipements modernes** tels que piscines, terrains de sport, salles communautaires, aires de jeux pour enfants, jardins paysagers ou places intérieures. Ainsi, il est possible d'affirmer que **les espaces communautaires dans les CCTM ne peuvent exister sans une ressource financière stable**. Le facteur économique n'est pas seulement une condition « nécessaire », mais aussi un élément qui **détermine la portée, la qualité et le niveau d'accessibilité** des habitants à ces espaces.

Économie et différenciation dans l'accès aux espaces communautaires

Résultant de dynamiques de marché et de stratégies de positionnement différenciées, les CCTM deviennent des espaces marqués par un **filtrage économique** prononcé. Chaque espace communautaire y est associé à un **niveau de frais de service** spécifique, reflétant le degré d'investissement et le segment de population visé par le promoteur. Dans la réalité, de nombreux CCTM à Hanoï présentent des écarts notables en matière de coûts de gestion. À **Royal City**, les résidents bénéficient d'un accès gratuit à la plupart des équipements communs - piscine, salle de sport, jardin, aires de jeux - mais les **frais de gestion** y sont supérieurs à la moyenne : 13 200 VND/m²/mois (0,5 euros/m²/mois), soit environ 45 % de plus que la moyenne urbaine (≈9 000 VND/m² ≈ 0,35 euros/m²/mois). À **Helios Tower**, les résidents profitent des mêmes équipements, mais à **tarifs préférentiels**, tandis que les personnes extérieures doivent payer davantage. En août 2023, les frais de service y étaient de **7 500 VND/m²/mois** (0,3 euros/m²/mois), soit près de la moitié de ceux du Royal City. À **Hyundai Hillstate**, les résidents ont accès **gratuitement** à la plupart des installations (piscine, terrains de sport, aires de jeux), mais les non-résidents doivent s'acquitter d'un droit d'entrée. Ces chiffres montrent que les **frais de service deviennent un instrument de hiérarchisation spatiale**, non seulement entre différents CCTM, mais aussi à l'intérieur même de chacun d'eux. Les ménages aisés peuvent pleinement profiter des infrastructures, tandis que les familles à revenu moyen ou modeste voient leur participation limitée, même lorsqu'elles habitent dans le même environnement physique.

Par ailleurs, les politiques dites **« d'avantage résidentiel »**, comme la gratuité ou la réduction des frais pour l'usage des piscines et des salles de sport, constituent une forme **d'inclusion conditionnelle** : les habitants du CCTM sont « inclus », tandis que les personnes extérieures sont **exclues de manière douce**.

Ce mécanisme contribue également à une **stratification entre communautés résidentielles** à l'échelle de la ville : un résident du Royal City, doté d'infrastructures complètes, bénéficie de services bien plus nombreux qu'un habitant d'un ensemble de milieu de gamme comme Helios. Cette réalité tend à engendrer une **fragmentation urbaine selon des logiques économiques** : chaque ensemble devient une « **ville miniature** », avec ses propres équipements et une communauté semi-fermée, correspondant à la description qu'en donne le sociologue **Edward J. Blakely** dans ses travaux sur les *gated communities*. Ainsi, le facteur économique ne crée pas seulement des différences de niveau d'usage, il façonne aussi **des frontières sociales** - entre « ceux de l'intérieur » et « ceux de l'extérieur », entre « résidents haut de gamme » et « résidents ordinaires ».

La particularité des CCTM de Hanoï réside toutefois dans **leur ouverture relative** : contrairement aux communautés résidentielles totalement fermées, ils accueillent activement des usagers extérieurs pour certains services, tout en conservant chez les habitants des habitudes de **sociabilité directe** et de **voisinage traditionnel**.

L'économie, moteur de concurrence et d'amélioration de la qualité des espaces communautaires

À côté de ses effets de différenciation, le facteur économique agit aussi comme **moteur de progrès et de concurrence** dans l'évolution des CCTM. Au cours des deux dernières décennies, le marché immobilier hanoïen a connu une transformation profonde : d'ensembles simples au début des années 2000 à des projets multifonctionnels intégrant commerces, loisirs, espaces verts et lieux de vie partagée. L'évolution des **espaces communautaires** en est un signe manifeste. Sous la pression d'une **concurrence immobilière accrue**, les promoteurs sont contraints d'investir davantage dans la qualité et la diversité des espaces partagés, désormais perçus comme **un atout majeur** dans la valeur globale du projet. Ces espaces deviennent même **un élément de marque**, contribuant à la valorisation des logements et à leur liquidité sur le marché. Avec l'élévation du niveau de vie et du pouvoir d'achat dans les grandes villes, les habitants accordent une importance croissante à la qualité des services collectifs.
Comme l'exprime Mme **Thuy**, résidente du Hyundai Hillstate : « Aujourd'hui, pour choisir un appartement, la qualité des équipements et des espaces communautaires compte parfois plus que la localisation. »

Toutefois, la **logique de marché** pousse certains promoteurs à **surinvestir dans des équipements luxueux** - salles de sport haut de gamme, spas, jardins suspendus, passerelles panoramiques, piscines quatre saisons - destinés à des fins marketing, tout en négligeant les espaces véritablement communautaires tels que **les salles polyvalentes, les aires de jeux pour enfants ou les jardins partagés**. Cette tendance conduit à une **commercialisation de l'espace communautaire** : d'un outil de cohésion, il devient un **instrument de vente**, générateur de valeur économique plutôt que de valeur sociale.

Le rôle régulateur de l'État et les défis dans un contexte d'urbanisation rapide

Face à une croissance démographique accélérée, semblable à celle de nombreuses métropoles des pays en développement, **les infrastructures urbaines de Hanoï subissent une pression considérable**, voire une surcharge. Les **espaces publics** deviennent insuffisants pour une population urbaine en expansion. Dans ce contexte, les **espaces communautaires des CCTM** contribuent partiellement à combler ce déficit, en assumant des fonctions para-publiques au sein de la ville. Cependant, leur nature intrinsèque est celle d'un **produit de marché**, dont l'accès est conditionné par un coût. Par conséquent, les autorités locales doivent trouver un **équilibre entre l'intérêt privé et l'intérêt collectif**. Elles sont amenées à **définir et réguler** des **frais de service adaptés** aux revenus moyens des citadins ; un **quota minimal d'espaces communautaires** obligatoires dans tout projet résidentiel ; la **transparence** dans la gestion des fonds de maintenance et d'exploitation ; la **participation des habitants** aux décisions relatives à l'utilisation de ces fonds. L'objectif de ces politiques est de **réduire les barrières économiques** et de limiter les effets d'**exclusion sociale** liés au coût des espaces communautaires, afin de renforcer l'**inclusion** et d'atténuer la segmentation socio-spatiale au sein de la ville.

L'ambivalence du facteur économique : inclusion et exclusion

Les analyses précédentes montrent que le **facteur économique** est à la fois **le fondement et la limite** des espaces communautaires dans les CCTM.

D'un côté, il favorise l'inclusion : grâce aux investissements privés, les citadins bénéficient d'équipements et de services collectifs modernes - ce que les budgets publics ne peuvent pas assurer seuls dans un contexte d'urbanisation rapide. L'économie devient ainsi un **levier essentiel** pour élargir et améliorer l'offre d'espaces de vie partagés à Hanoï. Mais, de l'autre côté, les **coûts de création et d'exploitation** de ces espaces engendrent des formes d'**exclusion subtile**, liées à la diversité des capacités financières des habitants. Alors que Hanoï ambitionne

de devenir une **ville intelligente et durable**, reconnaître le rôle dual de l'économie dans la production des espaces communautaires est crucial. Cette dimension économique constitue **la condition première** de leur existence, mais elle génère en même temps **des hiérarchies d'accès** et **des inégalités sociales**.

Dans la planification et la gestion des CCTM, il devient donc nécessaire de rechercher un **équilibre entre efficacité économique et justice sociale**, afin que les espaces communautaires - même issus d'investissements privés - conservent leur **vocation de lien collectif**, c'est-à-dire des lieux de rencontre, de solidarité et de partage entre tous les habitants de la ville, et non des espaces de reproduction de nouvelles frontières sociales.

3.3.2. La mixité dans les CCTM : entre diversité sociale et individualisation des modes de vie

La mixité, une caractéristique essentielle qui crée des connexions diversifiées au sein des CCTM, mais qui peut aussi affaiblir la cohésion par le renforcement de l'autonomie individuelle

À Hanoï, la mixité sociale est presque devenue une **habitude quotidienne** profondément ancrée dans la culture urbaine. Elle se manifeste à travers **deux dimensions complémentaires : la mixité spatiale et la mixité sociale**. Du point de vue spatiale, la mixité dans les CCTM s'exprime par la combinaison de plusieurs fonctions : **résidentielle, commerciale, de services et communautaire**. Cette **mixité fonctionnelle** permet aux habitants de vivre, travailler, consommer et se divertir dans un même espace, sans rupture entre les sphères de la vie quotidienne. Dans la structure globale du CCTM, cette hybridation multiplie les **occasions de rencontre et d'échange**, favorisant la formation de nouvelles relations entre les habitants. Du point de vue sociale, les CCTM se distinguent des KTT, dont la population était relativement homogène en termes de statut professionnel et de conditions sociales.

Aujourd'hui, les CCTM accueillent une **diversité inédite de résidents** : propriétaires installés à long terme, locataires de courte durée, habitants de différentes tranches d'âge, professions et origines géographiques. Cette pluralité des profils contribue à la **mixité sociale**, qui accroît les opportunités de cohésion communautaire et de vitalité urbaine. La coexistence de ces groupes transforme

les espaces communautaires des CCTM en **lieux de croisement entre plusieurs valeurs et styles de vie** - entre tradition et modernité, entre local et global. Les activités collectives, les événements culturels ou les rencontres spontanées dans les jardins et les espaces partagés deviennent autant d'occasions de **communication multidimensionnelle**. Cette mixité réduit l'homogénéité qui, autrefois, pouvait conduire à la fermeture communautaire et au manque de renouvellement social. Par ailleurs, la mixité stimule également **l'économie locale** : au sein d'un même CCTM, de nombreuses familles peuvent ouvrir de petits commerces, offrir des services de proximité, générer des emplois et renforcer l'autonomie économique des résidents. La coexistence de métiers et de niveaux de revenus différents **diversifie le réseau de soutien communautaire**, permettant une entraide efficace dans la vie quotidienne (réparation d'équipements, garde d'enfants, livraison de repas, entretien de véhicules, etc.).

Cependant, cette mixité **ne garantit pas automatiquement la cohésion**. La densité d'équipements et de services dans les CCTM crée souvent une situation de **« coexistence parallèle »** plutôt que de véritable interaction. La vie urbaine contemporaine, marquée par un rythme accéléré et des relations élargies au-delà du voisinage immédiat, tend à réduire les échanges directs entre voisins. Le développement des transports permet de se déplacer plus loin et plus souvent, si bien que les habitants préfèrent leurs **réseaux de sociabilité externes** aux relations de voisinage. De plus, les moyens de communication numérique offrent la possibilité de maintenir des liens sociaux sans contact physique, substituant aux rencontres de proximité une **sociabilité virtuelle**.

Dans les CCTM, le confort et la complétude des services favorisent un mode de vie **entièrement autonome**, où l'on peut vivre sans jamais avoir besoin de s'adresser à ses voisins. Cette autonomie, si elle renforce le bien-être matériel, **affaiblit la dimension communautaire**. En pratique, de nombreux habitants - notamment dans les résidences haut de gamme de Hanoï - **ne connaissent même pas le nom de leurs voisins**. La majorité ne communique qu'en cas de problème technique ou lors des activités ponctuelles organisées par le syndicat. Au-delà du manque d'interaction, **les disparités de niveau de vie et de revenus** engendrent des **tensions latentes**. Les ménages à revenu moyen privilégient les préoccupations économiques et la convivialité communautaire, tandis que les résidents plus aisés valorisent la **qualité du service et la vie privée**. Ces différences de priorités peuvent se traduire par des **conflits de gestion** autour des frais de service, de l'entretien des équipements ou de l'utilisation des espaces communs. Au **Royal City**, par exemple, plusieurs débats entre les résidents et la

direction ont éclaté concernant le montant des frais mensuels et l'usage de la place centrale pour des activités commerciales, révélant ainsi des **visions contrastées de l'espace collectif**.

Mixité et adaptation dans les espaces communautaires virtuels

Une évolution récente des CCTM est l'émergence des **espaces communautaires virtuels**, où la mixité sociale prend de nouvelles formes. Ces communautés numériques se développent sur **les réseaux sociaux (Facebook, Zalo, Viber)** ou sur **les applications de gestion d'immeubles** comme Vinhomes Resident App ou Property Cube. Elles offrent aux résidents des **modes de participation variés**, selon leurs âges, leurs compétences numériques et leurs centres d'intérêt. Les **personnes âgées** utilisent ces groupes pour s'informer sur les services et les annonces ; les **jeunes** y organisent des événements ou développent de petites activités commerciales ; les **familles** s'en servent pour échanger des conseils et coordonner des actions collectives.
Ainsi, la combinaison entre **espace physique et espace virtuel** élargit le champ des relations sociales et introduit une **nouvelle forme de sociabilité hybride** : les « rencontres virtuelles » peuvent remplacer, ou compléter, les interactions en face à face. Mais cette évolution comporte aussi ses **limites** : les écarts de compétences numériques et les différences générationnelles peuvent créer une **nouvelle forme d'exclusion technologique**, touchant particulièrement les personnes âgées ou peu familières avec les outils digitaux.

En somme, la mixité sociale au sein des CCTM reflète **la diversité et la complexité du tissu urbain hanoïen contemporain**, où les dimensions économiques, sociales et spatiales s'entrecroisent pour façonner de **nouvelles formes de communauté urbaine**. La **mixité**, dans ce contexte, ne concerne pas seulement la diversité des habitants, mais aussi celle des fonctions spatiales (habiter, travailler, consommer, se divertir) et des utilisateurs, incluant à la fois les résidents et les visiteurs extérieurs délibérément attirés pour partager certains espaces communs. Ces formes d'hybridation rendent les CCTM plus dynamiques, ouverts et capables de répondre à la pluralité des besoins urbains. Pourtant, la mixité porte en elle ses **propres contradictions**. Poussée à l'extrême, elle peut engendrer **une nouvelle forme de communauté fermée** : les non-résidents sont encouragés à venir consommer ou participer, tandis que les habitants, bénéficiant de tous les services sur place, **réduisent leurs sorties** et se limitent aux activités internes au CCTM. Cette dynamique crée une **« inclusion à sens unique »**, où l'espace semble ouvert, mais où se renforce une frontière invisible entre « l'intérieur » et « l'extérieur ». Ainsi, sans une véritable **mixité**

relationnelle, la mixité spatiale et fonctionnelle risque de demeurer **superficielle**, une coexistence sans rencontre réelle.

Le défi pour Hanoï n'est donc pas seulement de produire des ensembles résidentiels diversifiés, mais de promouvoir de **véritables formes de "vivre-ensemble"**, où la différence devient **source de dialogue et de cohésion**, plutôt qu'un marqueur de séparation.
C'est dans cette capacité à transformer la diversité en lien social que réside l'avenir d'une **ville durable, inclusive et profondément humaine.**

CONCLUSION DU CHAPITRE

Chapitre 3 de la thèse approfondit l'analyse d'un aspect essentiel dans la structure et le fonctionnement des CCTM : l'espace communautaire. À travers trois angles d'approche - l'espace physique, l'espace virtuel et la relation entre inclusion et exclusion sociales - ce chapitre éclaire la manière dont les CCTM, au cours de leur développement et de leur exploitation, non seulement produisent une nouvelle forme d'habitat, mais redéfinissent aussi les relations sociales, les modes d'interaction et même la notion de « communauté urbaine » dans un contexte de modernisation et de numérisation avancées.

Les résultats de la recherche montrent que l'espace communautaire au sein des CCTM n'est pas un simple élément auxiliaire de la planification architecturale, mais un élément structurant du tissu social urbain émergent. C'est précisément dans ces espaces - qu'ils soient matériels ou virtuels, officiels ou informels - que se forment, s'expérimentent et s'ajustent les relations sociales, les valeurs culturelles et les mécanismes de gouvernance communautaire. L'espace communautaire devient ainsi un miroir des mutations sociales urbaines : il révèle les interférences entre tradition et modernité, entre politiques de logement et logique de marché, entre aspiration communautaire et réalités de la stratification sociale.

Espace communautaire physique - Le socle social tangible de la vie résidentielle urbaine

L'analyse des espaces communautaires physiques dans les CCTM montre qu'ils sont à la fois le produit de la planification et de l'investissement et le résultat d'une négociation et d'appropriations sociales. En théorie, ces espaces sont prescrits par la loi et les normes de construction : tout nouvel ensemble résidentiel collectif doit réserver une surface dédiée aux activités communautaires. En pratique, toutefois, leur organisation, leur échelle et leur qualité reflètent clairement les priorités du promoteur, la capacité financière du projet et le profil socio-économique des habitants.

Dans les CCTM haut de gamme, les espaces communautaires font l'objet d'investissements soignés et s'articulent avec le paysage végétalisé, des services variés, des salles de sport, des piscines, des aires de jeux, des bibliothèques, des jardins ou des salles communes ; mais ce caractère prestigieux s'accompagne souvent d'un fort degré de clôture, l'accès étant limité à un cercle défini de résidents, excluant les non-habitants. À l'inverse, dans les CCTM de milieu de

gamme ou économiques, les espaces communs tendent à être réduits, insuffisamment entretenus ou convertis à des usages commerciaux, rendant plus difficile la pérennisation d'activités collectives.

Parallèlement à ces inégalités, les habitants manifestent une grande capacité d'adaptation et de créativité spatiale. Ils réutilisent de manière proactive des interstices, des cours intérieures, des halls de rez-de-chaussée, voire des circulations, pour organiser des activités sociales, des pratiques culturelles ou de petits échanges économiques. Cette flexibilité témoigne d'une continuité culturelle locale dans les usages de l'espace - continuité héritée de la maison-tube, du vieux quartier et des anciens ensembles collectifs - et réinterprétée dans les formes d'habitat contemporaines. Ainsi, l'espace communautaire physique des CCTM n'est pas qu'un dispositif technique : c'est un organisme vivant qui reflète l'aptitude des habitants de Hanoï à « socialiser l'espace ».

Il s'ensuit que l'espace physique constitue le socle de la vie communautaire urbaine : il offre le cadre des rencontres, des échanges, du partage d'intérêts, de la résolution des conflits et de la formation d'une identité commune. Son efficacité dépend néanmoins du degré d'ouverture de la planification, des mécanismes de gouvernance et de la capacité d'auto-organisation de la communauté.

Espace communautaire virtuel - La nouvelle infrastructure sociale de la vie urbaine

Parallèlement à l'espace physique, l'espace communautaire virtuel s'impose comme une nouvelle forme d'organisation sociale dans les CCTM. La généralisation des réseaux sociaux et des technologies de gestion intelligente (telles que Facebook, Zalo, Vinhomes Resident, Property Cube, Open City…) a transformé ces plateformes numériques en un « deuxième espace public » de la ville, où les résidents échangent des informations, expriment des opinions, coordonnent des activités et participent à la gestion collective.

L'espace virtuel élargit les capacités de connexion des habitants au-delà des limites spatiales et temporelles de l'immeuble. Il facilite la tenue de réunions à petite échelle, les votes, la diffusion d'annonces ou la transmission de doléances au gestionnaire. En particulier, durant les périodes de pandémie ou de distanciation sociale, il a démontré un rôle irremplaçable pour maintenir l'interaction et l'entraide. De ce fait, l'espace communautaire virtuel est devenu une composante structurante du « capital social urbain ».

Cependant, la recherche souligne également que cet espace engendre une nouvelle couche de stratification numérique. Les personnes âgées, les ménages à faibles revenus ou les usagers peu familiers des technologies sont souvent exclues des canaux d'information et de décision, conduisant à un phénomène « d'invisibilisation sociale ». Par ailleurs, malgré son apparente ouverture, l'espace virtuel peut devenir un instrument de contrôle de l'information ou un vecteur de conflits, lorsque la frontière entre débat et polémique s'estompe.

Malgré ces limites, l'espace communautaire virtuel demeure une composante incontournable de la transition vers la ville intelligente. Articulé de manière efficace avec l'espace physique, il renforce la transparence et l'efficience de la gestion, tout en maintenant le lien entre des groupes d'habitants de plus en plus diversifiés et mobiles. L'espace virtuel ne se substitue donc pas à l'espace matériel ; il élargit et enrichit la vie communautaire dans un sens plus flexible, en phase avec les caractéristiques de la société urbaine contemporaine : rapidité, dispersion et connexion continue.

Espace communautaire - De l'inclusion à l'exclusion : le paradoxe de la ville moderne

En combinant les couches spatiales physique et virtuelle, l'étude montre que l'espace communautaire des CCTM revêt une nature double - à la fois inclusive et exclusive. Il s'agit d'un constat central du chapitre 3, qui reflète la contradiction intrinsèque d'une urbanisation régie par la logique du marché.

Sur le plan théorique, les CCTM sont conçus pour améliorer la qualité de vie et favoriser l'échange et la communauté. En pratique, toutefois, les contraintes économiques, réglementaires et de conception érigent des barrières invisibles d'accès et d'usage. Des éléments tels que le niveau des charges, les cartes d'accès, les règlements internes ou les différences d'équipements dessinent un système de stratification spatiale sophistiqué, distinguant nettement résidents internes et non-résidents, classes moyennes et ménages à plus faibles revenus.

Les CCTM sont ainsi, simultanément, des espaces de cohésion et des dispositifs de filtrage social. À l'intérieur d'un même immeuble, les interactions peuvent être intenses, mais à l'échelle urbaine se configurent des « îlots fermés », où avantages, commodités et même image communautaire deviennent des marqueurs de statut social. Dans l'espace virtuel, cette dynamique se prolonge à travers des groupes fermés et des plates-formes dédiées à chaque ensemble,

produisant une nouvelle forme de fragmentation urbaine : fragmentation des données, de l'information et des droits de participation.

Ce paradoxe soulève une question centrale : alors que les CCTM sont tenus pour des modèles d'urbanité moderne, contribuent-ils réellement à l'inclusion sociale, ou bien renforcent-ils des formes « d'exclusion douce » via des mécanismes économiques et technologiques ?

La thèse soutient que l'enjeu ne tient pas au modèle en lui-même, mais à la conception, à la gouvernance et à la culture d'usage des espaces. Lorsque les acteurs - État, entreprises et habitants - co-produisent l'exploitation des lieux, partagent les droits de décision et d'accès, les CCTM peuvent devenir des espaces d'accueil et d'équilibre. À l'inverse, s'ils sont entièrement gouvernés par la logique de profit, ils tendent à se muer en formes d'urbanisation enclavées, accentuant la stratification et affaiblissant la cohésion sociale.

4.
CONCLUSION GÉNÉRALE

1. Contexte mondial et signification de la recherche pour Hanoï

Dans le contexte actuel, la crise du logement émerge et s'impose comme l'un des défis les plus pressants pour les villes du monde entier. Dans de nombreux pays développés, cette question est liée à la pénurie de l'offre, à la flambée des prix de l'immobilier et aux inégalités croissantes dans l'accès au logement. Mais c'est surtout dans les grandes zones urbaines des pays émergents et en développement - où l'urbanisation s'accélère de manière rapide et quasi irréversible - que la crise du logement devient particulièrement aiguë. Hanoï, capitale du Vietnam, en constitue un exemple emblématique. Depuis plus de vingt ans, la ville connaît une expansion urbaine et une croissance démographique intenses, générant une demande massive de logements pour des millions de nouveaux habitants, tout en affrontant des conséquences complexes en matière de gestion, d'infrastructures, d'économie, de société et d'environnement.

Dans ce contexte, le développement des logements collectifs et commerciaux (CCTM) s'impose comme une solution inévitable pour répondre rapidement à la demande croissante en logements. Cependant, la question cruciale ne réside pas dans le fait de savoir s'il faut ou non développer ces CCTM, mais plutôt **selon quels modèles, avec quelles formes de gouvernance et quelles orientations** ils doivent être conçus, afin d'assurer à la fois un accès stable au logement, de préserver la cohésion communautaire et l'identité urbaine, tout en garantissant l'efficacité économique et la durabilité environnementale. C'est là précisément le cœur de la problématique que cette thèse se propose d'examiner.

2. Caractère historique et local : la multifonctionnalité de l'habitat à Hanoï

L'un des apports essentiels de cette recherche est de confirmer et de clarifier une caractéristique fondamentale de la ville de Hanoï : **l'intégration dynamique entre espace résidentiel, espace commercial et réseau de circulation**, autrement dit la **multifonctionnalité** du modèle d'habitat. Cette caractéristique peut être retracée depuis les maisons-tubes traditionnelles du vieux quartier, où coexistaient logement, production et commerce dans une structure étroite mais flexible. À travers les siècles, ce modèle a démontré son rôle clé dans le maintien de la cohésion sociale, la facilitation des moyens de subsistance quotidiens et la création d'un environnement socio-économique dynamique.

Ce qui mérite d'être souligné, c'est que cette caractéristique ne s'est pas perdue au fil de la modernisation rapide et profonde de la capitale. Elle s'est au contraire transformée et réinventée à travers de nouvelles formes, notamment dans les CCTM contemporains. Dans les projets actuels - des mégaprojets comme Royal City, Times City, jusqu'à des ensembles plus modestes comme Hyundai Hillstate ou Helios - la dimension commerciale et de services reste intimement liée à l'espace résidentiel, à des échelles et des intensités variables. Cela montre qu'au-delà des influences de modèles internationaux, le développement urbain de Hanoï conserve une **continuité locale** forte, fournissant une base solide pour élaborer des modèles adaptés au contexte socio-culturel vietnamien.

Cette multifonctionnalité confère également à la ville une **grande capacité d'adaptation** face aux bouleversements mondiaux contemporains : changement climatique, pandémies, révolution industrielle 4.0 avec l'essor fulgurant de l'intelligence artificielle et des technologies de l'information, migrations, voire conflits armés. Cette flexibilité constitue un atout majeur pour Hanoï, permettant à son système d'habitat de réagir et de se reconfigurer face à des mutations de plus en plus complexes et imprévisibles.

3. Résultats empiriques : l'explosion et la diversité des CCTM à Hanoï

Un autre apport important de la thèse réside dans la présentation d'un panorama quantitatif précis sur le développement des CCTM à Hanoï depuis le début des années 2000. En s'appuyant sur une enquête croisant plusieurs sources - informations des promoteurs immobiliers, données des plateformes de transaction, statistiques officielles et recherches récentes - la thèse recense **496 projets de CCTM livrés entre 2000 et la mi-2023**. Cette période a été marquée par de fortes turbulences économiques mondiales, notamment la crise financière de 2008 et la pandémie de COVID-19 en 2020.

Ce chiffre témoigne non seulement de l'ampleur de la croissance de ce modèle, mais aussi de son évolution : les CCTM sont passés de simples ensembles résidentiels à des projets intégrant de plus en plus de fonctions commerciales, de services et d'infrastructures sociales. Beaucoup de ces complexes ne se limitent plus à leurs résidents internes, mais s'ouvrent à la population environnante, devenant de véritables **pôles de centralité urbaine** et de nouveaux nœuds multifonctionnels.

Cependant, ce développement, inscrit dans la logique du marché, engendre plusieurs défis : densités résidentielles élevées, hausse des prix immobiliers limitant l'accès au logement pour une grande partie de la population, et complexification croissante de la gestion urbaine. Ainsi, le développement des CCTM à Hanoï constitue à la fois **une opportunité et un défi majeur** pour la gouvernance urbaine.

4. Contribution conceptuelle : l'espace communautaire hybride (physique et virtuel)

L'une des innovations théoriques majeures de la thèse réside dans la conceptualisation du rôle **complémentaire et interactif** entre espace communautaire physique et espace communautaire virtuel au sein des CCTM. Si, autrefois, l'espace communautaire renvoyait essentiellement à des formes tangibles - parcs, aires de jeux, salles communes -, l'essor des technologies numériques a fait émerger des **espaces virtuels** (groupes Facebook, Zalo, applications de gestion résidentielle) devenus des composantes incontournables de la vie urbaine.

La recherche montre que ces deux types d'espaces ne s'excluent pas, mais se **renforcent mutuellement**. Ensemble, ils répondent à une diversité de besoins communautaires : échanges d'informations, organisation d'activités, gestion de conflits, économie de proximité, et même construction de nouvelles identités collectives. L'espace virtuel permet des connexions rapides dépassant les limites physiques, tandis que l'espace matériel préserve les interactions directes et les liens affectifs. Cette combinaison engendre des **formes de "communauté hybride"** caractéristiques de la société urbaine contemporaine.

5. Défis et limites du modèle des CCTM

Malgré leur contribution substantielle à l'offre de logements urbains, les CCTM engendrent de nombreux défis. La forte concentration de population dans certaines zones exerce une pression localisée sur les infrastructures, transport, assainissement, gestion des déchets, souvent insuffisamment développées. Sur le plan social, la segmentation spatiale et les différences d'accessibilité produisent de nouvelles formes d'exclusion communautaire. Sur le plan paysager, la prolifération de tours de grande hauteur transforme profondément l'identité urbaine et pose la question de la durabilité.

Sur le plan de la gouvernance, la complexité croissante de la gestion de ces ensembles exige de nouveaux mécanismes de coordination entre autorités publiques, promoteurs, gestionnaires et communautés résidentes. Sans

ajustement approprié, ces tensions pourraient se traduire par des conflits structurels et fragiliser la stabilité urbaine.

6. Contributions de la thèse

Cette thèse apporte plusieurs contributions importantes sur les plans théorique, empirique et méthodologique. Sur le plan conceptuel, elle confirme et approfondit la notion de **multifonctionnalité résidentielle** dans le contexte de Hanoï, en montrant qu'il s'agit d'une caractéristique locale durable issue des formes urbaines traditionnelles et adaptée aux dynamiques contemporaines de la ville. La recherche propose également le concept d'**espace communautaire hybride**, qui articule les dimensions physiques et virtuelles de la vie collective dans les logements collectifs et commerciaux (CCTM). Cette approche renouvelée permet d'analyser les pratiques sociales émergentes et les nouvelles formes de cohésion produites dans un contexte urbain marqué par la transformation numérique. En outre, la thèse contribue à enrichir la réflexion sur les notions d'**inclusion** et d'**exclusion** dans les espaces urbains contemporains, en démontrant que les CCTM constituent des lieux où s'expriment à la fois des dynamiques d'ouverture sociale et des processus de ségrégation.

Sur le plan empirique, la recherche fournit une base de données quantitative et qualitative inédite sur l'évolution des CCTM à Hanoï entre 2000 et 2023, en croisant informations institutionnelles, données de marché et enquêtes de terrain. Elle met en évidence les tendances de développement, les formes d'intégration fonctionnelle et les tensions sociales liées à la densification urbaine. Ces résultats permettent d'éclairer les politiques de logement et de planification urbaine, tout en soulignant la nécessité d'une gouvernance plus inclusive, intégrant les habitants dans les processus de conception et de gestion des espaces collectifs. Sur le plan méthodologique enfin, la thèse adopte une approche interdisciplinaire, combinant sociologie, urbanisme et architecture, et mobilise à la fois des outils qualitatifs et quantitatifs tels que les entretiens, les observations de terrain, les analyses statistiques et cartographiques. Ce cadre analytique propose une méthode transposable à d'autres contextes urbains des pays en développement, confrontés à des dynamiques similaires de mutation rapide.

7. Limites de la recherche

Comme tout travail scientifique, cette thèse comporte certaines limites qui méritent d'être reconnues. En termes de portée, l'étude se concentre principalement sur la région métropolitaine de Hanoï, avec quelques comparaisons ponctuelles en Asie et en Europe, sans toutefois approfondir les

analyses comparatives avec d'autres grandes métropoles vietnamiennes ou internationales. Cette focalisation, si elle permet une compréhension fine du contexte local, limite la généralisation des résultats à d'autres configurations urbaines.

Du point de vue des données, malgré un effort important de croisement et de vérification, la qualité et la transparence des statistiques relatives au marché immobilier demeurent inégales, en raison de la nature fluctuante et parfois opaque de ce secteur. En outre, le cadre analytique adopté, bien qu'il articule de manière rigoureuse les dimensions sociales et spatiales du développement des CCTM, n'explore pas encore de façon approfondie les aspects économiques, financiers et juridiques qui influencent fortement la production urbaine. Ces limites, loin de diminuer la portée de la recherche, constituent au contraire des points d'appui pour prolonger l'analyse, en ouvrant la voie à de nouvelles investigations capables de compléter et d'affiner les conclusions établies ici.

8. Perspectives de recherche

Les perspectives ouvertes par cette recherche s'inscrivent dans la continuité des résultats obtenus, tout en cherchant à élargir le champ d'analyse. Il serait pertinent, dans un premier temps, de développer des études comparatives entre Hanoï et d'autres métropoles d'Asie du Sud-Est, telles que Hô Chi Minh-Ville, Bangkok ou Jakarta, afin d'identifier les similitudes et les divergences dans les processus de production des CCTM et leurs impacts sur la structure socio-spatiale urbaine. Dans un second temps, une attention particulière pourrait être portée aux **impacts économiques et financiers** des CCTM sur les marchés immobiliers, les budgets municipaux et la redistribution des ressources urbaines, en vue de comprendre plus finement les liens entre investissement privé, régulation publique et équité sociale.

La question de la **gouvernance communautaire** constitue également une voie de recherche essentielle, notamment à l'ère de la transformation numérique, où les formes d'organisation collective et de participation citoyenne se redéfinissent à travers les technologies de communication. Enfin, l'étude des **effets environnementaux et paysagers** des CCTM, dans une perspective de durabilité, permettrait de formuler des recommandations concrètes pour un urbanisme plus équilibré entre densité, qualité de vie et identité urbaine. L'ensemble de ces pistes vise à prolonger la réflexion amorcée dans cette thèse et à renforcer le dialogue entre la recherche académique, la pratique du projet urbain

et la gouvernance publique, en faveur d'une ville vietnamienne à la fois moderne, inclusive et résiliente.

Enfn, cette recherche met en évidence une problématique essentielle des villes contemporaines : **comment développer le modèle des CCTM dans un contexte d'urbanisation rapide**, de manière à concilier quantité, qualité de vie, cohésion sociale et durabilité urbaine.

Le cas de Hanoï montre que le développement des CCTM constitue une tendance incontournable pour répondre aux besoins en logement. Toutefois, leur devenir - en tant qu'espaces de vie inclusifs et durables ou, au contraire, générateurs d'inégalités - dépendra des modes d'organisation, de conception et de gouvernance. Les analyses de la thèse, fondées sur la multifonctionnalité locale, la notion d'espace communautaire hybride et un corpus de données empiriques détaillé, apportent une compréhension approfondie du contexte hanoïen et des enseignements transposables à d'autres villes en développement.

Au-delà du cadre local, cette recherche souligne un message universel : **le développement urbain durable ne se résume pas aux chiffres du logement ou des infrastructures, mais relève avant tout de la capacité des individus à cohabiter, partager l'espace et construire une communauté.** Sur ce point, la thèse espère offrir une contribution à la fois scientifique et pragmatique, ouvrant la voie à de nouvelles réflexions sur l'avenir des villes au XXIe siècle.

5.
BIBLIOGRAPHIE

5.1. BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE

Les ouvrages, articles scientifiques, thèses et publications académiques :

Banque mondiale. *Vietnam Urbanization Review: Technical Assistance Report.* Washington, DC : The World Bank, 2011.

Bourdieu, Pierre. *La distinction. Critique sociale du jugement.* Paris : Éditions de Minuit, 1979.

Coulthart, Alan, Kinnon Scott et Quan Hoang Vuong. *Urban Development Strategy for Vietnam: Transition to a Market Economy.* Washington, DC : The World Bank, 2006.

Davis, Howard. *Vivre au-dessus de la boutique : histoire et avenir de l'habitat mixte* [titre original : *Living Over the Store: Architecture and Local Urban Life*]. London : Routledge, 2012.

Dixon, Chris. *The Vietnamese Economy.* Londres : Routledge, 1997.

Dovey, Kim et Elek Pafka. *Tour sur podium : urbanisme vertical et hybridité fonctionnelle à Hong Kong* [titre original : *Podium Tower Urbanism: Hybrid Verticality in Hong Kong*]. *Urban Studies*, vol. 57, n° 15 (2020) : 3130-3147.

Dovey, Kim et Elek Pafka. *Urban Design Thinking : A Conceptual Toolkit.* Londres : Bloomsbury Publishing, 2020.

Fujita, Kuniko. *Urbanisme informel dans le logement socialiste : adaptations quotidiennes dans les appartements collectifs de Hanoï* [titre original : *Informal Urbanism in Socialist Housing: Everyday Adaptations in Hanoi's Collective Apartments*]. *Journal of Urban History*, 2022.

Gelézeau, Valérie. *Ap'at'ŭ : Sociologie de Séoul par ses grands ensembles.* Paris : CNRS Éditions, 2003.

Geertman, Stephanie, Julie-Anne Boudreau, Nguyen Quang Vinh et Danielle Labbé. *Infill Development and Informality in Hanoi's Peri-Urban Fringe.* Singapore : Springer, 2020.

Gough, Katherine V. et Trung Tran Hai. « Changing Housing Policy in Vietnam : Emerging Inequalities in a Socialist Transitional Economy. » *Habitat International* 33, n° 1 (2009) : 55.

Graham, Stephen et Simon Marvin. *Splintering Urbanism : Networked Infrastructures, Technological Mobilities and the Urban Condition.* London : Routledge, 2001.

HAIDEP (Hanoi Integrated Development and Environmental Programme). *Programme de Développement Urbain Intégré de la Capitale de Hanoï 2004-2006*. Hanoï : JICA / Comité Populaire de Hanoï, 2006.

Hoàng Hữu Phê. *Théorie du statut et urbanisation au Vietnam.* Hanoï : Nhà xuất bản Xây dựng, 2005.

Jacobs, Jane. *Mort et vie des grandes villes américaines* [titre original : *The Death and Life of Great American Cities*]. New York : Random House, 1961.

Kaufmann, Vincent. *Mobilité et urbanisme : Une politique des modes de vie.* Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 1999.

Kaufmann, Vincent. *Re-thinking the City : Urban Dynamics and Motility.* Aldershot : Ashgate, 2008.

Kien, To. « Tube House and Neo-Tube House in Hanoi. » *Journal of Asian Architecture and Building Engineering.*

Kwon, Hyun Bang. *The Housing Question in Hanoi : State, Market and Social Groups.* Singapour : National University of Singapore Press, 2009.

Kwon, Haeju. *Le tanji coréen : modèles et métamorphoses d'un défi urbain.* Thèse de doctorat en architecture et aménagement de l'espace, Université Paris-Est, 2017.

Labbé, Danielle. « Learning from Hanoi : Vision and Pragmatism in the Planning of Vietnam's Capital City. » *Cities* 28, n° 2 (2011) : 104-115.

Labbé, Danielle. *Développement urbain autogéré au Vietnam : la transformation de l'espace résidentiel à Hanoï* [titre original : *Self-managed Urban Development in Vietnam: The Transformation of Housing Space in Hanoi*]. *Pacific Affairs*, vol. 83, n° 2 (2010) : 283-305.

Labbé, Danielle. « Vietnam's Evolving Collective Housing Typologies. » *Journal of Vietnamese Studies* 8(4) (2013) : 1-28.

Labbé, Danielle et Clément Musil. « Les « nouvelles zones urbaines » de Hanoi (Vietnam) : dynamiques spatiales et enjeux territoriaux. » *M@ppemonde*, n° 122 (2017).

Labbé, Danielle, Stephanie Geertman et al. « Urban Renewal or Displacement ? The Political Economy of Redeveloping Industrial Land in Hanoi. » *International Journal of Urban and Regional Research* 44, n° 5 (2020) : 897-913.

Labbé, Danielle et Julie-Anne Boudreau. « Understanding the Causes of Urban Fragmentation in Hanoi : The Case of New Urban Areas. » *International Development Planning Review* 33, n° 3 (2011) : 275.

Labbé, Danielle et Nguyen Van Phuong. « Social Displacement and the Transformation of Urban Form in Hanoi. » *Journal of Urban Affairs* 39, n° 8 (2017) : 1062-1078.

Lacroix, Ronan. « Logement collectif, réflexion pour aujourd'hui et demain. » *Après-demain* (Paris), n° 33, NF, n° 1 (2015) : 6-7. https://doi.org/10.3917/apdem.033.0006.

Leducq, Divya et Helga-Jane Scarwell. *Les villes intelligentes au Viêt-Nam : entre déploiement national et renforcement métropolitain de Hanoi. L'Espace géographique* 47, n° 4 (2018) : 305-322.

McDonald, Brian, Dao The Tuan et Terry McGee. Urbanization and Industrial Transition in Vietnam. Vancouver : UBC Press, 2009.

McGee, Terry G. « Urbanization in Vietnam : The Emergence of the Transitional Metropolis. » Dans Routledge Handbook of Urbanization in Asia, édité par Shahid Yusuf et Kaoru Nabeshima, 210. Londres : Routledge, 2019.

Meagher, Kate. « Work from Home and Urban Spatial Restructuring : Implications for Housing and Urban Design. » Urban Studies 58, n° 4 (2021) : 673-690.

Meagher, Michael. Espace domestique hybride et télétravail à l'ère du Covid-19 [titre original : Hybrid Domestic Space and Remote Work in the Covid-19 Era]. Journal of Architecture and Urbanism, vol. 45, n° 2 (2021).

Musil, Clément. « New Urban Development and Public Governance in Vietnam : The Case of the New Urban Areas in Hanoi. » Cities 28 (2011) : 527-534.

Musil, Clément. « New Urban Areas in Hanoi : An Instrument of Authoritarian Governmentality. » Urban Studies 48, n° 6 (2011) : 1285-1303.

Nguyen, Hanh. Les transformations de l'habitat collectif à Hanoï depuis 1986. Thèse de doctorat, Université de Lyon, 2020.

Nguyen, Toan V. et al. Les formes émergentes de l'habitat multifonctionnel dans les quartiers urbains vietnamiens. Revue urbaine d'Asie du Sud-Est, 10(1) (2022) : 45-62.

Papin, Philippe. Histoire de Hanoï. Paris : Fayard, 2001.

Pham, Hoang Van. Urbanisation and Housing Development in Vietnam : Policy, Market and Society. Hanoï : Construction Publishing House, 2011.

Pham, Thai Son. Morphologie urbaine, dispositifs techniques et pratiques sociales : cas des quartiers de ruelles hanoiens. Thèse de doctorat en géographie, urbanisme et aménagement, s. d.

Quinn, George. The Right to the City in Vietnam : Urban Land and Housing in a Market Economy. Canberra : ANU Press, 2014.

Rymarski, Christophe. Les Villes durables : Quelles villes pour demain ? Auxerre : Sciences Humaines Communication, 2020.

Schuh, Rachel. Urbanisation et politiques de logement à Hanoï : la transformation de la ville socialiste. Thèse de doctorat, Université Paris-Est, 2013.

Shin, Youseung. « Collective Housing (Khu Tập Thể) in Hanoi : From Socialist Model to Urban Heritage. » Journal of Urban History 45, n° 6 (2019) : 1203-1224.

Shin, Youseung. Pratiques quotidiennes du modernisme socialiste au Vietnam : la transformation du logement collectif d'État à Hanoï [titre original : Everyday Practices of Socialist Modernism in Vietnam: The Transformation of State Housing in Hanoi]. City & Society, vol. 31, n° 2 (2019).

Shin, Youseung. Pratiques quotidiennes du modernisme socialiste en Corée : les appartements Tanji à Séoul [titre original : Tanji Apartments and Everyday Life in Seoul]. City & Society, vol. 31, n° 2 (2019).

Shin, Youseung. « Vertical Urbanism and Housing Typologies in Postwar Seoul : The Rise and Normalization of the Tanji Apartment. » Urban Studies 56, n° 14 (2019) : 2910-2927.

Soja, Edward. Thirdspace : Journeys to Los Angeles and Other Real-and-Imagined Places. Oxford : Blackwell, 2000.

Sorensen, André, et Junichiro Okata (éds.). Megacities : Urban Form, Governance, and Sustainability. Tokyo : Springer, 2011.

Talen, Emily. « Sense of Community and Neighborhood Form : An Assessment of the Social Doctrine of New Urbanism. » Urban Studies 36, n° 8 (1999) : 1361-1379.

Tran, Khiem Duy. Développement des espaces verts urbains au Vietnam [titre original : Development of Urban Green Spaces in Vietnam]. Thèse de doctorat, University of Western Australia, 2023.

Tran, Minh Tung. Transformation sociale dans les nouvelles zones urbaines de Hanoï [titre original : Chuyển đổi xã hội trong các khu đô thị mới tại Hà Nội]. Hanoï : NXB Xã Hội, 2013.

Tran, Minh Tung. Transformation de l'espace de vie et modes de vie urbains à Hanoï [titre original : Chuyển biến không gian sống và lối sống đô thị tại Hà Nội]. Hanoï : NXB Xã hội học, 2013.

Yeh, Anthony G. O., et Mee Kam Ng. « Urban Planning and Housing in Hong Kong. » Dans Handbook of Urban Studies, édité par Ronan Paddison, 348-364. Londres : SAGE Publications, 2010.

Yoo, Hae-Yeon, Ji-Hyuk Choi et Jong-Ju Cho. A Study on the Characteristic of the Mixed-use Apartments in Hanoi. Journal of the Korean Housing Association 24 (avril 2013) : 1-10. https://doi.org/10.6107/JKHA.2013.24.2.001.

Zhang, Min, Weiping Wu, Weijing Zhong, Gang Zeng et Shuo Wang. « The Reshaping of Social Relations : Resettled Rural Residents in Zhenjiang, China. » Cities 60 (s. d.) : 495.

5.2. SOURCES

République démocratique du Vietnam. *Constitution de 1959*. Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 1959.

République démocratique du Vietnam. *Décret n°200-CP du 31 décembre 1970 relatif à la gestion du logement urbain.*

République socialiste du Vietnam. *Décision n°76-CP du 26 mars 1977 relative à la distribution et la gestion des logements.*

République socialiste du Vietnam. *Constitution de 1980*. Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 1980.

République socialiste du Vietnam. *Loi foncière de 1987*. Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 1987.

République socialiste du Vietnam. *Loi foncière de 1993*. Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 1993.

République socialiste du Vietnam. *Constitution de 1992*. Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 1992.

République socialiste du Vietnam. *Décret n°87-CP du 17 août 1994 sur la perception de la taxe foncière.*

République socialiste du Vietnam. *Décret n°18-CP du 13 février 1995 relatif à la gestion de l'utilisation des terres.*

République socialiste du Vietnam. *Décret n°60-CP du 5 juillet 1994 relatif à la vente des logements d'État aux occupants ; Décret n°61-CP du 5 juillet 1994 sur la gestion et la distribution des logements.*

République socialiste du Vietnam. *Décret n°71/2010/ND-CP relatif au développement des logements commerciaux et des quartiers urbains.* Hanoï : Gouvernement, 2010.

République socialiste du Vietnam. *Décision n°76/2001/QĐ-TTg approuvant le Programme national de développement du logement urbain jusqu'en 2010.* Hanoï : Premier ministre, 2001.

République socialiste du Vietnam. *Loi foncière de 2003.* Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2003.

République socialiste du Vietnam. *Loi sur le logement de 2005.* Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2005.

République socialiste du Vietnam. *Loi sur le logement de 2014.* Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2014.

République socialiste du Vietnam. *Loi sur la construction de 2014 (amendée en 2020).* Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia.

République socialiste du Vietnam. *Loi sur les affaires immobilières de 2014 (amendée en 2020).* Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia.

République socialiste du Vietnam. *Loi sur la Capitale de 2012.* Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2012.

République socialiste du Vietnam. *Nghị quyết n°15/2008/QH12 sur l'élargissement des limites administratives de la capitale Hanoï.* Assemblée nationale, 29 mai 2008.

République socialiste du Vietnam. *Décision n°1259/QĐ-TTg du Premier ministre du 26 juillet 2011 portant approbation du Schéma directeur d'aménagement de la capitale Hanoï à l'horizon 2030 et vision 2050.*

République socialiste du Vietnam. *Décret n°99/2015/ND-CP du 20 octobre 2015.*

Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội [Comité populaire de Hanoï]. *Kế hoạch di dời các cơ sở công nghiệp gây ô nhiễm ra khỏi nội thành đến năm 2020* [Plan de relocalisation des établissements industriels polluants hors du centre urbain d'ici 2020]. Hà Nội : Văn phòng UBND, 2016.

République socialiste du Vietnam. *Plan d'aménagement des infrastructures de transport de Hanoï (ceintures 2, 3 et avenue Thăng Long).* Hanoï : Comité populaire de Hanoï, 2016.

République socialiste du Vietnam. *Circulaire n°31/2016/TT-BXD du 30 décembre 2016, Ministère de la Construction.*

République socialiste du Vietnam. Décret n°69/2021/ND-CP du 15 juillet 2021.

République socialiste du Vietnam. *Loi foncière de 2024*. Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2024.

République socialiste du Vietnam. *Loi sur le logement de 2023*. Hanoï : NXB Chính trị Quốc gia, 2023.

République socialiste du Vietnam. *Loi sur le logement de 2014 (modifiée et complétée par la Loi sur le logement de 2023), art. 3.*

République socialiste du Vietnam. *Décret n°95/2024/ND-CP du 18 mai 2024.*

République socialiste du Vietnam. *Révision du Schéma directeur de construction de la capitale Hanoï à l'horizon 2045 et vision 2065, approuvée par Décision du Premier ministre.* 2024.

République socialiste du Vietnam. *Nghị quyết n°202/2025/QH15 de l'Assemblée nationale sur la réorganisation des unités administratives au niveau provincial et local.* Hanoï : Assemblée nationale, 2025.
Disponible en ligne : https://congbao.chinhphu.vn/noi-dung-van-ban-so-202-2025-qh15-45050

Savills Vietnam. *Hanoi Apartment Market Reports (rapports trimestriels 2020-2023).* Hanoï : Savills Research. Disponible en ligne : https://www.savills.com.vn/services/research

Savills Vietnam. *Hanoi Apartment for Sale Market Report Q2/2023*. Hanoï : Savills Research, 2023. Disponible en ligne : https://www.savills.com.vn/blog/article/218224/vietnam-eng/ha-noi-housing-

market--apartment-sector-expands-as-villa-and-townhouse-recovery-remains-slow.aspx

VARS (Vietnam Association of Realtors). *Vietnam Real Estate Market Report - Mid-2023*. Hanoï : VARS, 2023.
Disponible en ligne : https://vietnamnews.vn/economy/1654024/real-estate-market-has-positive-performances-in-q1-vars.html

Batdongsan.com.vn. *Báo cáo thị trường bất động sản quý II/2023* [Rapport du marché immobilier du 2e trimestre 2023]. Hanoï : Batdongsan.com.vn, 2023.
Disponible en ligne : https://batdongsan.com.vn/tin-tuc/toan-canh-dien-bien-thi-truong-bds-quy-2-2023-qua-bao-cao-cua-batdongsan-com-vn-772292

Thị trường Tài chính Tiền tệ [Revue du marché financier et monétaire]. « Sau 10 năm, từ 2014-2024, giá chung cư Hà Nội tăng hơn 3 lần » [titre original : *Sau 10 năm, từ 2014-2024, giá chung cư Hà Nội tăng hơn 3 lần*]. thitruongtaichinhtiente.vn, 22 juillet 2024.
Disponible en ligne : https://thitruongtaichinhtiente.vn/sau-10-nam-tu-2014-2024-gia-chung-cu-ha-noi-tang-hon-3-lan-65727.html

VARS (Vietnam Association of Realtors). *Vietnam Real Estate Market Report - Q4/2023*. Hanoï : VARS, 2023.

VARS (Vietnam Association of Realtors). *Vietnam Real Estate Market Report - Q1/2024*. Hanoï : VARS, 2024.

ICC (Investment Capital Construction). *Housing Price Analysis Report, Hanoi Q1/2024*. Hanoï : ICC Research, 2024.

E3S Conferences. *Public fiscal policy and real estate price fluctuations in Vietnam.* 2024.

Le, P. L., et al. *Impacts of Monetary Policies on the Real Estate Bubble in Hanoi, Vietnam.* ResearchGate, 2023.

Office général des statistiques du Vietnam (GSO). *Thông cáo báo chí tình hình lao động việc làm quý IV và năm 2023* [Communiqué de presse sur la situation de l'emploi et du travail au 4e trimestre 2023]. Hanoï : GSO, 29 décembre 2023.

Disponible en ligne : https://www.gso.gov.vn/wp-content/uploads/2023/12/Thong-cao-bao-chi-danso_lao-dong_Q4_2023-1.docx

6.
ANNEXES

1. Tableau d'entretiens

No.	Nom et prénom	Spécialisté	Poste de travail	Date
Chercheur.euse				
1	Prof.Trinh Duy Luan	Sociologue	Ex-President de l'Association de la Sociologie du Vietnam	15/8/2023
2	Prof. Nguyen Thanh Thuy	Informatique	Vice-Recteur de l'Université de Technologie	25/7/2023
3	Arch. Nguyen Duc Quang	Architecte	Chargé adjoint de la specialité Logement à la faculté d'architecture, HAU	18/8/2023
4	Dr. Vu Anh	Infrastructure et Management urbain	Chargé du département de Management du systeme d'infrastructure, Faculté de managment urbain, HAU	6/8/2023
5	Dr.Arch. Emmanuel Cerise	Architecte, Urbaniste	Directeur - PRX Hanoi	21/8/2023
6	Dr. Nguyen Huy Dan	Architecte	Professeur, département du paysage, Faculté de l'urbanisme et de l'amenagement, HAU	8/8/2023
7	Dr. Nguyen Hong Giang	Sociologue	Professeur, département de l'amenagement, de l'architecture et de la construction, Faculté de managment urbain, HAU	13/7/2023
8	Dr. Clement Musil	Mobilité	Expert de Banque Asiatique de Développement (BAD)	27/9/2023
Professionnel				
9	Mme. Nhung	Architecte	Promoteur/Maîtrise d'ouvrage - NHS	14/8/2023
10	M. Nguyen Tuan Anh	Architecte	Directeur des concepts - HTT và Associate	4/8/2023
11	M. Tran Thanh Hai	Architecte	Coordinateur des projet - SEBENO Smart Home	27/6/2023
12	Mme. Nguyen Thị Thúy Hanh	Architecte	Directrice de concept - Société privé de concepts intérieurs	27/6/2023
13	Mme. Thuy	Ingenieur	Ingénieur du département des projets - Sunshine Group	16/9/2023

No.	Nom et prénom	Spécialisté	Poste de travail	Date
	Chercheur.euse			
14	Mme. Dang To Anh	Architecte	Directrice de l'agence d'architecture AAW	30/9/2023
15	M. Dung	Ingenieur	Directeur exécutif du commission de management de la tour complexe The Zei	18/7/2023
16	M. Quy	Ingenieur	Membre du syndicat de copropiétaire de la tour complexe Bac Ha	01/08/2023
17	M. Son - M. Sua	Ingenieur	Chef de la salle technique - Commission de management de la tour complexe Helios, 75 Tam Trinh	19/8/2023
18	M. Dan	Ingenieur	Chef d'équipe de la sécurité - Commission de management de la tour complexe Helios, 75 Tam Trinh	19/8/2023
	Gestionnaire			
19	PGS.TS. Hoang Vinh Hung	Architecte	VT Viện QH Qgia (VIUP/Vietnam Institute for Urban and Rural Planning) - BXD Directeur de VIUP (Urbanisme) - Ministere de Construction	20/8/2023
20	PGS.TS. Tran Hong Mai	Ingenieur de l'économie de construction	Nguyên viện trưởng viện KTXD - BXD Ex-directeur de Institut de l'Économie en construction - Ministere de Construction	7/8/2023
21	M. Nguyen Thi	Ingenieur de l'environnement	Chuyên viên phòng Pháp chế - Bộ TN&MT Département juridique - Ministere des Ressources et de l'Environnement	21/8/2023
22	Dr. Nguyen Thi Bich Thuan	Architecte	Nguyên P.VT Viện Ktrúc Qgia (VIAR) - BXD Ex-directrice adjointe de VIAR (Vietnam Institute of Architecture) - Ministere de Construction	17/8/2023

No.	Nom et prénom	Spécialisté	Poste de travail	Date
	Gestionnaire			
23	MsC. Nguyen Thị Thanh Phuc	Ingenieur	Chuyên viên Cục Phát triển đô thị - BXD Despartement de développement urbain - Ministere de Construction	20/8/2023
No.	**Nom et prénom**	**Ensemble d'habitat collectif commercial/ Tour complexe**		**Date**
	Résidents			
24	M. Truong Quoc Toan	Ensemble d'habitat collectif Sunshine City (CT6)		13/8/2023
25	Mme. Quyen	Ensemble d'habitat collectif Huyndai HillState		21/8/2023
26	Mme. Thuy	Tour complexe The Zei - Mỹ Đình		22/7/2023
27	Mme. Hue	Ensemble d'habitat collectif Mulberry Land		18/9/2023
28	M. Nghi	Tour complexe SA6 - VinSmart City - Tây Mỗ		28/7/2023
29	M. Nguyen Minh Thanh	Tour complexe Home City - Trung Kính		29/8/2023
30	Mme. Tran Nga	Tour complexe M5 Nguyen Chí Thanh		10/8/2023

Liste des CCTM à Hanoi, selon l'enquête du terrain de la thère

N°	Nom	Année	District	Commune	Maitre d'ouvrage
1	Lotte Center Ha Noi	2014	Ba Dinh	Ngoc Khanh	Lotte Group
2	D2 Giảng Võ	2013	Ba Dinh	Giang Vo	Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Gia Bảo liên doanh cùng công ty Nha Trang - Hà Nội
3	Chung cư số 6 Đội Nhân	2012	Ba Dinh	Vinh Phuc	Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Ba Đình Số 1
4	Vinhomes Metropolis Liễu Giai	2018	Ba Dinh	Ngoc Khanh	Vinhomes, thuộc Tập đoàn Vingroup
5	Chung cư 379 Đội Cấn	2014	Ba Dinh	Lieu Giai	Cty CP XD bảo tàng Hồ Chí Minh
6	Ngọc Khánh Plaza	2013	Ba Dinh	Ngoc Khanh	Hợp tác giữ Cty CP Vật tư và dịch vụ kĩ thuật HN với Cty CP Đông Dương
7	Platinum Residences	2014	Ba Dinh	Ngoc Khanh	Cty CP Hạ tầng và BĐS Việt Nam
8	Hà Nội Aqua Celtral	2018	Ba Dinh	Truc Bach	Cty CP Tháp nước Hà Nội
9	Lancaster Hà Nội	2022	Ba Dinh	Giang Vo	Cty CP Tập đoàn Trung Thủy
10	Newtatco	2010	Ba Dinh	Vinh Phuc	Cty XD 319 Bộ Quốc Phòng
11	Skyline Tower	2007	Ba Dinh	Truc Bach	Cty CP Nam Hưng - Nahucorp
12	Thành Công Tower 57 Láng Hạ	2006	Ba Dinh	Thanh Cong	Cty CP Đầu tư và XD số 1 Hà Nội
13	HD Mon Central	2018	Ba Dinh	Thanh Cong	Cty CP Đầu Tư và XD Hải Đăng
14	Liễu Giai Tower	2020	Ba Dinh	Cong Vi	Cty CP Đầu tư XD và Phát triển đô thị sông Đà
15	Hanoi Golden Lake	2020	Ba Dinh	Giang Vo	Hòa Bình Group
16	BRG Grand Plaza	2021	Ba Dinh	Thanh Cong	Cty TNHH BĐS Đông Phương Phát (và Tập đoàn BRG)

17	671 Hoàng Hoa Thám	2004	Ba Dinh	Vinh Phuc	Tổng Công ty Viglacera
18	Chung cư 195 Đội Cấn	2008	Ba Dinh	Doi Can	No Data
19	15-17 Ngọc Khánh	2007	Ba Dinh	Giang Vo	Công ty TNHH MTV Thăng Long GTC
20	Artex Building	2008	Ba Dinh	Giang Vo	Trung tâm thương mại xuất nhập khẩu hàng tiêu dùng và Thủ công Mỹ nghệ Hà Nội
21	Chung cư C7 Giảng Võ	2013	Ba Dinh	Giang Vo	Công ty CP Tư vấn HANDIC - Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội
22	Tòa nhà Biển Bắc	2007	Ba Dinh	Ngoc Khanh	Công ty CP XD Sông Hồng
23	Chung cư 130 Đốc Ngữ	2005	Ba Dinh	Vinh Phuc	No Data
24	Tòa nhà Tập thể bảo tàng Hồ Chí Minh	2013	Ba Dinh	Lieu Giai	Công ty cổ phần xây dựng bảo tàng hồ chí minh
25	D' Le Roi Soleil	2018	Ba Dinh	Giang Vo	Tân Hoàng Minh Group
26	Khu đô thị Nam Thăng Long - Ciputra	2003	Bac Tu Liem	Dong Ngac	Công ty TNHH phát triển khu đô thị Nam Thăng Long
27	Sunshine Riverside	2019	Tay Ho	Phu Thuong	Cty Cp Tập đoàn Sunshine
28	Lạc Hồng Westlake	2017	Tay Ho	Phu Thuong	Công ty CP Đầu tư Lạc Hồng
29	CT13 Ciputra	2012	Tay Ho	Phu Thuong	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng đô thị - UDIC
30	Udic West Lake	2019	Tay Ho	Phu Thuong	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng đô thị - UDIC
31	6th Element	2019	Tay Ho	Xuan La	Cty CP XD và Thương mại Bắc Hà
32	Moon Tower - HDI Tây Hồ	2020	Tay Ho	Xuan La	Cty CP Đtư XD và Phát triển nhà số 7 Hà Nội (Handico 7)
33	Kosmo Tây Hồ	2019	Bac Tu Liem	Xuan Tao	Tập đoàn Refico Real Estate Group
34	Oriental Westlake	2016	Tay Ho	Buoi	Tập đoàn BRG; trước đó có thể là Cty CP XD

					số 1 Hà Nội
35	D'. El Dorado	2019	Tay Ho	Xuan La	Tân Hoàng Minh Group
36	Chung cư tái định cư C18 Xuân La	2018	Tay Ho	Xuan La	UBND Quận Tây Hồ
37	Chung cư Hancom	2010	Tay Ho	Xuan La	Cty CP Đầu tư và Khai thác kinh doanh nhà Hà Nội
38	Somerset West Lake	2004	Tay Ho	Thuy Khue	TCty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội - Handico
39	Toà nhà 249A Thụy Khuê	2009	Tay Ho	Thuy Khue	Cty CP XD bảo tàng Hồ Chí Minh
40	Golden Westlake	2010	Tay Ho	Thuy Khue	Công ty liên doanh Hà Việt – Tungshing
41	Chung cư Khách sạn Hoa Đào Khu VP DVCC KS Nhà ở	2014	Tay Ho	Phu Thuong	Công ty cổ phần xây dựng giao thông đô thị Hà Nội
42	Tòa nhà HH Vườn Đào	2008	Tay Ho	Phu Thuong	Công ty CP Lắp Máy Điện nước và Xây Dựng
43	Chung cư Veam Building	2010	Tay Ho	Phu Thuong	Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Gia Lâm
44	Tòa nhà CC Pakexim1	2012	Tay Ho	Phu Thuong	Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Bao bì
45	CT36 Xuân La	2018	Tay Ho	Xuan La	Tổng Công ty 36 - Bộ Quốc Phòng
46	Ecolife Tây Hồ (chung cư Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao)	2017	Tay Ho	Xuan La	Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thủ Đô
47	Somerset Hòa Bình	2008	Cau Giay	Nghia Do	Bitexco
48	Chung cư N105 Nguyễn Phong Sắc	2012	Cau Giay	Nghia Do	Cty CP Đầu tư Phát triển Công trình du lịch - Detuorpro (Bộ QP Phê duyệt)
49	Chung cư Watermark Hồ Tây	2015	Cau Giay	Nghia Do	Refico Real Estate Group
50	Chung cư cao cấp	2015	Cau Giay	Dich Vong	Tập đoàn Hà Đô

	HADO Park view				
51	Chung cư cao cấp HADO Parkside	2017	Cau Giay	Dich Vong	Tập đoàn Hà Đô
52	Chung cư Tây Nam đại học Thương Mại	2015	Cau Giay	Mai Dich	UBND quận Cầu Giấy
53	Bắc Hà Lucky building	2015	Cau Giay	Dich Vong Hau	Cty CP Tập đoàn Bắc Hà
54	Chung cư CT6 Constrexim	2006	Cau Giay	Yen Hoa	Tổng Cty CP Đầu tư XD và Thương mại VN (Contrexim)
55	CS113 Apartment	2012	Cau Giay	Yen Hoa	Cty TNHH Thăng Long
56	Chung cư Đông Đô	2015	Tay Ho	Xuan La	Cty CP tập đoàn ĐTXD phát triển Đông Đô - Bộ QP
57	Chung cư An Lạc	2007	Cau Giay	Trung Hoa	Cty CP Đầu tư An Lạc
58	Hoàng Ngân Plaza	2016	Cau Giay	Trung Hoa	Liên doanh tổng công ty xây dựng công trình hàng không ACC; Công ty cổ phần Hà Thăng – Công ty CP; Xây dựng và phát triển đô thị Mê Kông (Mekong Invest)
59	Chung cư Hoàng Sâm 151 Hoàng Quốc Việt	2009	Cau Giay	Nghia Do	Tập đoàn Hà Đô
60	Chung cư AZ Lâm Viên Complex	2019	Cau Giay	Dich Vong Hau	Cty CP XD dân dụng và Công nghiệp VN
61	Trung Yên Plaza	2013	Cau Giay	Trung Hoa	Tổng cty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị - UDIC
62	KDT Nam Trung Yên	2012	Cau Giay	Yen Hoa	Tổng cty Đầu tư phát triển nhà Hà Nội - HANDICO
63	Vimeco II	2010	Cau Giay	Trung Hoa	Công ty CP Vimeco
64	Vimeco I Phạm Hùng	2006	Nam Tu Liem	Me Tri	Công ty CP Vimeco
65	Vinata Tower	2018	Cau Giay	Trung Hoa	Tổng công ty cổ phần xuất khẩu và xây dựng Việt nam - Vinaconex
66	Thăng Long No1	2014	Cau Giay	Trung Hoa	Tổng công ty

					Viglacera
67	Chung cư Trung Yên 1	2008	Cau Giay	Trung Hoa	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng đô thị - UDIC
68	KDT Yên Hòa	2015	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội - HCCI
69	F4 Trung Kính	2014	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
70	Home City Trung kính Complex	2016	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính
71	Dự án chung cư MBLand Central Field (Central Point Trung Kính)	2017	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty TNHH 19 - 12 Bắc Hà
72	Mandarin Garden	2013	Cau Giay	Trung Hoa	Công ty Cổ phần Golden Gain Việt Nam (Hòa Phát Group)
73	UDIC Complex	2014	Cau Giay	Trung Hoa	Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp (ICC), Công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC và Công ty cổ phần thương mại quốc tế và tư vấn Invecon (INVENCON)
74	Cụm chung cư N05	2011	Cau Giay	Trung Hoa	Tổng Công ty cổ phần XNK và xây dựng Việt Nam (Vinaconex)
75	Vinhomes D'Capitale	2018	Cau Giay	Trung Hoa	Tân Hoàng Minh Group
76	Khu tái định cư 5,3ha	2005	Cau Giay	Dich Vong	Ban QLDA quận Cầu Giấy
77	Chung cư Viện chiến lược Bộ Công An	2015	Cau Giay	Trung Hoa	Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà 7
78	Chung cư Bộ Kế hoạch và Đầu tư	2008	Cau Giay	Quan Hoa	No Data
79	Chung cư Bộ Khoa học và Công nghệ	2011	Cau Giay	Quan Hoa	No Data

80	Chung cư Tràng An	2017	Cau Giay	Nghia Do	Công ty CP Đầu tư Dầu khí Toàn cầu
81	Chung cư Bảo Sơn	2005	Cau Giay	Nghia Do	Tập đoàn Bảo Sơn
82	Chung cư D22 Bộ Tư lệnh Biên phòng	2015	Cau Giay	Mai Dich	Bộ Tư lệnh Biên phòng
83	Khu văn công Quân đội Mai Dịch	2011	Cau Giay	Mai Dich	Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc phòng
84	Chung cư 173 Xuân Thủy	2011	Cau Giay	Dich Vong Hau	Công ty CP Thương mại Dịch vụ Tràng Thi
85	Tòa nhà D11 Sunrise Building	2008	Cau Giay	Dich Vong Hau	Công ty Cổ phần Hợp tác Lao động Nước ngoài - LOD
86	Dự án IPH - Khu phức hợp Indochina Plaza Hanoi	2012	Cau Giay	Dich Vong Hau	Công ty TNHH Indochina Land
87	Chung cư Richland Southern	2011	Cau Giay	Dich Vong Hau	Công ty CP Thương mại Minh Vĩnh Khang
88	Khu đô thị mới Dịch Vọng	2009	Cau Giay	Dich Vong	Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm (Lideco)
89	Nhà ở kinh doanh tại Dịch Vọng	2006	Cau Giay	Dich Vong	Tổng Công ty XNK Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)
90	CTM Building - 299 Cầu Giấy	2006	Cau Giay	Dich Vong	Công ty CP Thương mại Cầu Giấy CTM
91	Topcare Dịch Vọng	2009	Cau Giay	Dich Vong	Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Xuất nhập Khẩu Từ Liêm - Tultraco
92	Star Tower	2014	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty CP Tòa nhà CFTD-VLA
93	Tòa nhà hỗn hợp Thăng Long - Mạc Thái Tổ	2015	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty TNHH Thăng Long
94	Hancorp Plaza - Làng Quốc Tế Thăng Long	2012	Cau Giay	Dich Vong	Tổng công ty xây dựng Hà Nội (CTCP)
95	Tòa nhà Sông Đà	2006	Cau Giay	Dich Vong	Công ty CP Sông Đà 1
96	Discovery Complex 302 Cầu Giấy	2018	Cau Giay	Dich Vong	Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và dịch vụ Cầu Giấy
97	FLC twin tower	2019	Cau Giay	Dich Vong	FLC Group

98	Chung cư 113 Trung Kính	2012	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty TNHH Thăng Long
99	Yên Hòa Condominium	2016	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty CP Thanh Bình Hà Nội
100	KDTM Yên Hòa	2007	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty CP Đầu tư xây dựng Dân dụng Hà Nội - HCCI
101	Chelsea Park	2011	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty CP Đầu tư xây dựng Dân dụng Hà Nội - HCCI
102	Chelsea Residences	2020	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty CP Đầu tư xây dựng Dân dụng Hà Nội - HCCI
103	Yên Hòa Sunshine	2016	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội-HCCI và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị-UDIC
104	Yên Hòa Park View	2018	Cau Giay	Yen Hoa	Công ty CP Đầu tư xây dựng Dân dụng Hà Nội - HCCI
105	Chung cư Eurowindow	2015	Cau Giay	Trung Hoa	Eurowindow Holding
106	Chung cư 137 Nguyễn Ngọc Vũ	2013	Cau Giay	Trung Hoa	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây lắp và Phát triển Nhà
107	Chung cư VOV Mễ Trì Plaza	2016	Nam Tu Liem	Me Tri	Tổng công ty Phát triển Phát thanh Truyền hình Thông tin Emico
108	Chung cư Khu đô thị Mễ Trì Hạ	2005	Nam Tu Liem	Me Tri	Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà - Handico
109	Chung cư The Sun	2019	Nam Tu Liem	Me Tri	Cty CP Đầu tư và Sản xuất Thái Dương
110	Chung cư Khu đô thị Mễ Trì Thượng	2004	Nam Tu Liem	Me Tri	Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà - Handico
111	Hateco Apollo Xuân Phương	2019	Nam Tu Liem	Canh	Cty CP Đầu tư hạ tầng & công trình kiến trúc Hà Nội (Hateco.Jsc)

112	The Emerald	2019	Nam Tu Liem	My Dinh 1	Cty CP Tập đoàn dược phẩm Vimedimex
113	The manor	2007	Nam Tu Liem	My Dinh 1	Tập đoàn Bitexco
114	Sunshine Center	2018	Nam Tu Liem	My Dinh 2	Sunshine Group
115	Florence Mỹ Đình	2019	Nam Tu Liem	Cau Dien	Cty CP XD Phục Hưng Holdings
116	Startup Tower	2019	Nam Tu Liem	Dai Mo	Cty CP Kiến trúc đô thị Nam Thăng Long
117	Chung cư Intracom 1	2016	Nam Tu Liem	Xuan	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng và Giao thông (INTRACOM)
118	Khu đô thị mới Trung Văn	2014	Nam Tu Liem	Trung Van	Cty CP XD số 3 - Vinaconex 3
119	Golden Palace	2014	Nam Tu Liem	Me Tri	Cty CP đầu tư Mai Linh
120	Chung cư C14 - Bộ Công An	2014	Nam Tu Liem	Trung Van	Cty CP XD & Thương Mại Bắc Hà
121	Dream Land Bonanza	2020	Nam Tu Liem	My Dinh 2	Cty CP Đầu tư BĐS Vinaland
122	FLC Green Apartment	2019	Nam Tu Liem	My Dinh 2	Tập đoàn FLC
123	Ecolife Capitol	2017	Nam Tu Liem	Trung Van	Cty CP Đầu tư và Thương mại Thủ đô
124	The Garden Hills	2018	Nam Tu Liem	My Dinh 2	Cty TNHH Đức Phương và Cty CP XD và Phát triển Hạ tầng Đô thị - BID Việt Nam
125	Chung cư CT2A Lê Đức Thọ	2013	Nam Tu Liem	My Dinh 2	Cty CP Đầu tư BĐS Hà Nội (Cland)
126	Chung cư X2 Mỹ Đình	2016	Nam Tu Liem	Cau Dien	Cty CP Phát triển đô thị Từ Liêm - LIDECO.Jsc
127	Vinhomes Skylake	2019	Nam Tu Liem	My Dinh 1	Tập đoàn Vingroup
128	Mỹ Đình Pearl	2016	Nam Tu Liem	Phu Do	Cty CP tập đoàn S.S.G
129	Chung cư Roman Plaza Hải Phát	2020	Nam Tu Liem	Dai Mo	Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát - Hải Phát

					Invest
130	Vinhomes Smart City	2022	Nam Tu Liem	Tay Mo	Vingroup
131	Chung cư Mỹ Đình Plaza	2013	Nam Tu Liem	My Dinh 2	Công ty cổ phần xây lắp điện PCC1
132	Dolphin Plaza	2011	Nam Tu Liem	My Dinh 2	Công ty CP TID
133	Tổ hợp chung cư cao cấp và văn phòng cho thuê FLC Landmark Tower	2012	Nam Tu Liem	My Dinh 2	Công ty CP Tập đoàn FLC
134	KDT Mỹ Đình - Mễ Trì	2005	Nam Tu Liem	My Dinh 1	Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà - Sudico
135	Chung cư 789 Xuân Đỉnh	2017	Bac Tu Liem	Xuan Dinh	Tổng công ty 789
136	Khu đô thị Mỹ Đình I	2016	Nam Tu Liem	Cau Dien	Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc phòng
137	Golden Field	2018	Nam Tu Liem	Cau Dien	Tổng công ty MBLand
138	MD Complex	2014	Nam Tu Liem	Cau Dien	Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc phòng
139	An Lạc - Mỹ Đình	2007	Nam Tu Liem	Cau Dien	Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc
140	Chung cư An Sinh	2007	Nam Tu Liem	Cau Dien	Công ty xây dựng Ba Đình
141	KDT Mỹ Đình II	2006	Nam Tu Liem	My Dinh 1	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD
142	HD MON City	2017	Nam Tu Liem	My Dinh 2	công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Hải Đăng-HD Mon Holdings
143	Keangnam Hà Nội	2010	Nam Tu Liem	Me Tri	Keangnam Enterprise
144	Bắc Hà Tower C37 Bộ Công An	2016	Nam Tu Liem	Trung Van	Công ty CP Xây dựng và Thương mại Bắc Hà

145	CT2 Phùng Khoang (Housinco tower)	2017	Nam Tu Liem	Trung Van	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Hà Nội số 35
146	FLC Garden City	2017	Nam Tu Liem	Dai Mo	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
147	Khu đô thị Dream Town	2013	Nam Tu Liem	Tay Mo	Công ty CP Cơ khí Xây dựng Đại Mỗ - Coma 6
148	Khu đô thị Trung Văn - Vinaconex 3	2014	Nam Tu Liem	Trung Van	Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng Hà Nội (Hancic)
149	Khu đô thị xuân phương	2014	Nam Tu Liem	Xuan	Công ty Cổ phần Tasco
150	Khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1	2011	Cau Giay	Trung Hoa	Công ty cổ phần Xây dựng Số 1 (Vinaconex 1 - JSC)
151	Sunshine City	2019	Bac Tu Liem	Dong Ngac	Công ty CP Sao Ánh Dương – Tập đoàn Sunshine Group
152	The Link Ciputra 345	2019	Bac Tu Liem	Dong Ngac	Công ty TNHH Phát triển Thành phố Citra West Lake
153	Khu nhà ở Bộ Tổng tham mưu	2016	Bac Tu Liem	Tay Tuu	Tổng Cty Phát triển nhà và Đô thị Bộ Quốc Phòng
154	Nhà ở chiến sỹ Bộ Công an	2018	Bac Tu Liem	Co Nhue 2	Liên doanh Cty CP Contrexim số 1 và Cty CP đầu tư phát triển Thái hà
155	Chung cư (COWA Tower) 199 Hồ Tùng Mậu	2018	Nam Tu Liem	Cau Dien	Liên doanh Cty CP Tập đoàn đầu tư XD và phát triển Đông Đô (BQP) vàCty CP Lắp máy điện nước và xây dựng số 2
156	Chung cư Bộ Quốc Phòng	2018	Bac Tu Liem	Co Nhue 1	TCTy Thái Sơn
157	An Bình Tower	2015	Bac Tu Liem	Co Nhue 2	Cty CP Thương mại và Dịch vụ tổng hợp An Bình

158	Chung cư Mùa Xuân (CT3)	2009	Bac Tu Liem	Xuan Dinh	Cty CP Đầu tư thương mại An Dân
159	Chung cư C1 C2 Xuân Đỉnh	2018	Bac Tu Liem	Xuan Dinh	Cty CP Thi công cơ giới xây lắp
160	Chung cư 789 Xuân Đỉnh	2018	Bac Tu Liem	Xuan Dinh	TCTy 789 Bộ Quốc Phòng
161	N01-T5 Ngoại giao đoàn (Lạc Hồng Lotus)	2017	Bac Tu Liem	Xuan Tao	Cty CP Đầu tư Lạc Hồng
162	N02-T1 Ngoại giao đoàn	2016	Bac Tu Liem	Xuan Tao	Cty CP Đầu tư XD BĐS An Bình
163	Horizon Tower-Chung cư N03-T3&T4 Ngoại Giao Đoàn	2017	Bac Tu Liem	Xuan Tao	Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam (Vinaenco)
164	N04B Ngoại giao đoàn	2016	Bac Tu Liem	Xuan Tao	Cty CP Đầu tư XD Bất động sản Lanmak
165	Scitech Tower (Nhà ở để bán cho cán bộ công nhân viên sở khoa học và công nghệ)	2016	Nam Tu Liem	Cau Dien	Cty CP Đầu từ và Phát triển nhà Hà Nội 68 (HANDICO 68)
166	CHUNG CƯ AN BÌNH CITY – THÀNH PHỐ GIAO LƯU	2018	Bac Tu Liem	Co Nhue 1	Cty CP Xuất nhập khẩu tổng hợp Geleximco
167	Intracom 2 Tower	2014	Bac Tu Liem	Phu Dien	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng và Giao thông (INTRACOM)
168	West lake Dominium	2012	Bac Tu Liem	Xuan Dinh	Cty CP Bất động sản Megastar
169	VC7 Housing Complex	2015	Nam Tu Liem	Cau Dien	Công ty CP Xây dựng Số 7 (Vinaconex7)
170	Chung cư Green Star	2019	Bac Tu Liem	Co Nhue 1	Tập Đoàn Geleximco – Công ty cổ phần Ngôi Sao An Bình
171	Goldmark City	2017	Nam Tu Liem	Cau Dien	Cty TNHH Thương mại - Quảng cáo - XD - Địa ốc Việt Hân (TNR)
172	Chung cư B7 - B10 Kim Liên	2005	Dong Da	Kim Lien	UBND Tp Hà Nội
173	Vinhomes Nguyễn Chí Thanh	2015	Dong Da	Lang Thuong	Tập đoàn Vingroup

174	Khu nhà ở cao tầng 102 Trường Chinh (Meco Complex)	2014	Dong Da	Mai	Cty CP Cơ điện và XD Việt Nam
175	Sông Hồng Park View	2012	Dong Da	Lang Ha	Cty CP Đầu tư địa ốc Sông Hồng
176	Tòa nhà 101 Láng Hạ	2006	Dong Da	Lang Ha	Cty CP Xây dựng số 5
177	Chung cư TĐC Hoàng Cầu (Tái Định Cư)	2016	Dong Da	O Cho Dua	UBND quận Đống Đa
178	Sky City Tower	2010	Dong Da	Lang Ha	Cty TNHH HANOTEX
179	Chung cư 170 Đê La Thành - GP Building	2012	Dong Da	O Cho Dua	Cty CP Đầu tư Dầu khí toàn cầu
180	Hong Kong Tower	2017	Dong Da	Lang Thuong	Cty CP Đầu tư đô thị Kang Long
181	Hà Thành Plaza	2008	Dong Da	Trung Liet	Cty CP Đầu tư phát triển Hà Thành
182	Chung cư B4 Kim Liên	2013	Dong Da	Kim Lien	Cty CP xây dựng Sông Hồng - Incomex
183	Tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng	2005	Dong Da	Lang Ha	TCTy đầu tư phát triển hạ tầng đô thị (UDIC)
184	The Terra Hào Nam	2019	Dong Da	O Cho Dua	Cty CP Đầu tư Văn Phú
185	Chung cư M5 Nguyễn Chí Thanh	2008	Dong Da	Lang Ha	Công ty Cổ phần xây lắp và phát triển nhà –Thành Uỷ Hà Nội
186	Lancaster Luminaire	2022	Dong Da	Lang Thuong	Cty CP Tân Phú Long
187	Chung cư M3-M4 Nguyễn Chí Thanh	2004	Dong Da	Lang Ha	TCTy đầu tư và phát triển nhà Hà Nội
188	C'land Tower	2010	Dong Da	Nam Dong	Cty CP Đầu tư BĐS Hà Nội
189	Hoàng Cầu Skyline	2017	Dong Da	O Cho Dua	Cty CP Tân Hoàng Cầu
190	Capital Garden	2016	Dong Da	Mai	Cty TNHH Khách sạn Kinh Đô
191	Mipec Tower	2010	Dong Da	Nga Tu So	Cty CP Hóa dầu quân đội
192	D'. Le Pont D'or Hoàng Cầu	2016	Dong Da	O Cho Dua	Tân Hoàng Minh
193	Chung cư cao cấp Vườn Xuân - 71 Nguyễn Chí Thanh (ICC Commerial	2009	Dong Da	Lang Ha	Công ty CP Xây dựng công Nghiệp - DESCON

	Center)				
194	Chung Cư Hacisco	2008	Dong Da	Lang Ha	Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện Hà Nội (HACISCO)
195	Chung cư 181 Nguyễn Lương Bằng	2008	Dong Da	Quang Trung	Công ty CP Lixeha
196	Sunrise Tower	2014	Dong Da	Quang Trung	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà Hà Nội (Handico 5)
197	CHCC 257 Giải Phóng	2012	Dong Da	Mai	Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị Hòa Phát
198	Thanh Xuân Complex	2018	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Cty CP phát triển Thanh Xuân
199	Stellar garden	2019	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Cty CP Quang Minh
200	Tòa nhà Cowaelmic (Tòa nhà cty CP lắp máy điện nước và xây dựng)	2006	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Cty CP Lắp máy điện nước và XD
201	Chung cư 183 Hoàng Văn Thái	2011	Thanh Xuan	Khuong Trung	Tập đoàn Hà Đô và Bộ Tư lệnh Quân chủng phòng không - không quân
202	Diamond Flowwer Tower	2015	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Cty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội (Handico 6)
203	Fafilm - VNT Tower	2012	Thanh Xuan	Khuong Trung	Công ty CP Tập đoàn Đại Dương
204	Phú Gia Residence	2013	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty CP Đầu tư Phát triển Hợp Phú
205	Golden Land	2015	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	ông ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
206	Tòa nhà Văn phòng, Dịch vụ, Căn hộ 96 Định Công	2007	Thanh Xuan	Liet	Công ty CP Mộc và Xây dựng Hà Nội
207	Hà Nội Center Point	2017	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội

208	Dream Center Home	2017	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty CP Xây Dựng số 3 Hà Nội thuộc Tập đoàn BRG
209	The Legend Tower 109 Nguyễn Tuân	2018	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty CP Đại Việt Trí Tuệ
210	Việt Đức Complex	2020	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty CP Tập đoàn Xây dựng và Thiết bị Công nghiệp CIE Corp
211	Imperia Garden	2017	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Bình - HBI
212	Goldseason 47 Nguyễn Tuân	2018	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ
213	Khu đô thị 54 Hạ Đình	2011	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty CP Thi công cơ giới xây lắp
214	Hạ Đình Tower	2014	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Cty CP Đầu tư 135 và TCTy tài nguyên và môi trường VN
215	Tái định cư X1 Hạ Đình	2015	Thanh Xuan	Ha Dinh	Công ty Cổ phần Xây dựng Lắp máy Điện nước Hà Nội (Haweicco)
216	Hapulico Complex	2012	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hapulico
217	Chung cư cao cấp Starcity Lê Văn Lương	2014	Thanh Xuan	Nhan Chinh	OCEAN GROUP - Tập Đoàn Đại Dương
218	Chung cư Cao Cấp Spring Home Lê Trọng Tấn	2014	Thanh Xuan	Khuong Mai	Tổng công ty 36 - Bộ quốc phòng
219	The Artemis	2017	Thanh Xuan	Khuong Mai	Công ty CP đầu tư IMG
220	Khu đô thị Vinhomes Royal City	2013	Thanh Xuan	Thuong Dinh	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Địa Ốc Thành Phố Hoàng Gia
221	Saphire Palace	2017	Thanh Xuan	Thuong Dinh	Công ty CP đầu tư và kinh doanh bất động sản Sông Hồng – Công ty CP chế biên kinh doanh lương thực & thực phẩm

222	H10 - Vinaconex 6	2010	Thanh Xuan	Thanh Xuan Nam	Công ty CP Vinaconex 6
223	Star tower	2017	Thanh Xuan	Khuong Trung	Công ty CP Tòa nhà CFTD-VLA
224	Handi resco Lê Văn Lương	2017	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
225	Hei Tower	2013	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Liên doanh Tổng Công ty Điện lực Hà Nội và Công ty CP Đầu tư Điện lực Hà Nội
226	Mỹ Sơn Tower	2018	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty CP Đầu tư và Xuất nhập khẩu Mỹ Sơn
227	Licogi 13 Tower	2012	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty cổ phần LICOGI 13
228	Chung cư P3 Phương Liệt	2013	Thanh Xuan	Liet	Tổng công tu phát triển nhà và đô thị- HUD
229	Chung cư Imperial Plaza	2017	Thanh Xuan	Liet	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long – Dragon Investment and Commerce Group
230	Tân Hồng Hà Complex	2017	Thanh Xuan	Khuong Trung	Công ty CP Tư vấn Đầu tư Dự án Quốc tế
231	Rivera Park Hà Nội	2018	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Long Giang
232	Chung cư Times Tower - HACC1 ComPlex Building	2017	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty CP xây dựng số 1 Hà Nội
233	Five Star Garden	2017	Thanh Xuan	Kim Giang	Công ty TNHH Five Star Kim Giang (thuộc GFS Group)
234	PVV - Vinapharm 60B Nguyễn Huy Tưởng	2017	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty CP Đầu tư Xây dựng VINACONEX và Tổng công ty Dược Việt Nam VINAPHARM

235	Sakura Tower	2013	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty cổ phần Hùng Tiến Kim Sơn
236	Chung cư Vinaconex	2013	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Liên doanh Công ty CP Xây dựng Số 12 - VINACONEX 12 và Công ty CP Nhựa Rạng Đông
237	chung cư cao cấp The Golden Palm lê Văn Lương	2018	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty CP phát triển đầu tư Hà Nội–HDI; Công ty TNHH Xây dựng dân dụng; Công nghiệp Delta Công ty CP Tư vấn Handi – Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội và Cty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng Toàn Cầu (Vietpol)
238	Bohemia Residence	2019	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội và Tổng Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Xây Dựng Việt Nam – Vinaconex.
239	Trung tâm TMDV công cộng và nhà ở Tháp Hoa Kim Cương - Diamond Flower Tower	2015	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội - Handico 6
240	Chung cư Hacinco Complex - Hà Nội Center point	2017	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội (HACINCO)
241	Comatce Tower	2020	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty Cổ phần Vicem Vật tư Vận tải Xi măng
242	Chung cư 51 Quan Nhân	2015	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty TNHH Một thành viên 129
243	Thống Nhất Complex - chung cư 82 Nguyễn Tuân	2018	Thanh Xuan	Thanh Xuan Trung	Công ty TNHH Thống Nhất Bắc Việt

244	Riverside Garden	2018	Thanh Xuan	Khuong Dinh	Công ty Cổ phần Đầu tư thiết kế và xây dựng Việt Nam (Videc)
245	Golden West	2016	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty CP Phát triển Thương mại Việt Nam (Vietradico)
246	Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính	2005	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)
247	C3 Tower - Golden Palace	2016	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (HANDICO), Công ty CP Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hoàng Cường
248	Chung Cư Sông Đà 162 Nguyễn Tuân	2012	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà
249	Chung cư Cienco 1	2010	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 1
250	Chung cư TX 05	2018	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc Phòng
251	Chung cư JSC 34-Khuất Duy Tiến	2009	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng số 34
252	Chung cư Licogi 13	2012	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty cổ phần LICOGI 13
253	Khu nhà ở cán bộ, nhân viên – Ban Cơ yếu Chính phủ Lê Văn Lương	2019	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà phố và đô thị Bộ Quốc Phòng
254	TÒA NHÀ CONSTREXIM 8 (C7 THANH XUÂN)	2007	Thanh Xuan	Thanh Xuan Bac	Công ty Đầu tư xây dựng và xuất nhập khẩu VN (Constrexim)
255	Chung cư I9	2005	Thanh Xuan	Thanh Xuan Bac	Công ty Xây dựng số 1 - Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng

					Việt Nam (Vinaconex)
256	Chung cư The Legacy	2019	Thanh Xuan	Nhan Chinh	Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 41
257	Chung cư X2 214 Nguyễn Xiển	2016	Thanh Xuan	Ha Dinh	Công ty CP Xây dựng Lắp máy Điện nước Hà Nội
258	Dự án T-Place 30A Lý Thường Kiệt	2019	Hoan Kiem	Hang Bai	Công ty CP Tư vấn Đầu Tư Tài chính Toàn Cầu (Global Invest)
259	Pacific Place	2007	Hoan Kiem	Tran Hung Dao	Tập đoàn Mapletree (Singapore)
260	Tòa nhà hỗn hợp 84 Thợ Nhuộm, Hoàn Kiếm, Hà Nội	2015	Hoan Kiem	Tran Hung Dao	Công ty cổ phần đầu tư thương mại Thu Hà
261	Chung cư 52 Hàng Bài	2018	Hoan Kiem	Hang Bai	Tập đoàn T&T
262	Chung cư Ruby City 1	2016	Long Bien	Giang Bien	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Thăng Long - Việt Nam
263	Ruby City CT2 Phúc Lợi	2023	Long Bien	Giang Bien	Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà Thăng Long - Việt Nam
264	CHUNG CƯ RUBY CT 3	2017	Long Bien	Phuc Loi	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ THĂNG LONG - VIỆT NAM
265	Chung cư Mipec Long Biên	2016	Long Bien	Ngoc Lam	Công ty cổ phần hóa dầu quân đội (Mipec).
266	Silver Wings Building	2007	Long Bien	Ngoc Lam	Công ty CP Bất động sản Mê Kông
267	Chung Cư Premier Berriver	2019	Long Bien	Bo De	Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội (HANCO 9)
268	Berriver Long Biên	2019	Long Bien	Bo De	Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội (HANCO 9)

269	Chung cư Đoàn 871	2014	Long Bien	Gia Thuy	Cty đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng
270	Chung cư Lotus Lake View	2015	Long Bien	Gia Thuy	Công ty CP đầu tư xây dựng và phát triển nhà số 5 (Handico 5)
271	Chung cư One 18 Long Biên	2018	Long Bien	Ngoc Lam	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Kinh Doanh IDB Việt Nam.JSC
272	Happy Star Tower (No10)	2017	Long Bien	Giang Bien	Công ty TNHH VINTEP
273	Chung cư Hà Nội Homeland Long Biên	2019	Long Bien	Thuong Thanh	Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô
274	Chung Cư Vinhomes Symphony	2020	Long Bien	Phuc Loi	CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
275	Chung cư Canal Park-Hà Nội Garden City	2012	Long Bien	Thach Ban	Liên doanh CĐT Berjaya (Malaysia) – Handico 12
276	Công trình hỗn hợp dịch vụ công cộng văn phòng và nhà ở CT2A Thạch Bàn Bộ Quốc Phòng	2017	Long Bien	Thach Ban	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc Phòng
277	HC Golden City	2020	Long Bien	Bo De	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Lắp & Thương Mại Hùng Cường
278	C17 Bộ Công An	2014	Long Bien	Ngoc Thuy	Công ty TNHH Thăng Long
279	Chung cư Le Grand Jardin Sài Đồng	2020	Long Bien	Phuc Dong	Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội
280	Chung cư Green Tower No 17-03 Sài Đồng	2017	Long Bien	Phuc Dong	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Hà Nội số 5
281	Chung cư Sunrise Building 2, 3	2012	Long Bien	Phuc Dong	Công ty CP Xây dựng số 3 Hà Nội-HANCO3
282	Chung cư Sài Đồng Lake View - A13 Sài Đồng	2018	Long Bien	Sai Dong	Công ty cổ phần thương mại và đầu tư xây dựng Tân Hồng Hà

283	Khu Nhà ở CBCNV các ban trực thuộc TW Đảng.	2014	Long Bien	Sai Dong	Ban quản lý dự án các công trình xây dựng của đảng ở Trung Ương
284	TSG Lotus Sài Đồng	2020	Long Bien	Viet Hung	Công ty CP Bất động sản Sài Đồng
285	Chung cư Him Lam Thạch Bàn	2016	Long Bien	Thach Ban	Công ty Cổ phần Him Lam
286	Tổ hợp TTTM, Văn phòng cho thuê và căn hộ chung cư Northern Diamond	2019	Long Bien	Long Bien	Công ty cổ phần xây dựng Sông Hồng (INCOMEX)
287	Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, căn hộ và biệt thự liền kề PHC Complex	2020	Long Bien	Bo De	Công ty TNHH Bắc Chương Dương.
288	Khu đô thị Việt Hưng	2009	Long Bien	Duc Giang	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD3
289	Eco City Việt hưng	2019	Long Bien	Giang Bien	Công ty TNHH Thiên Hương
290	Green Park CT15 Việt Hưng	2018	Long Bien	Giang Bien	Liên danh Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVCR) và Công ty CP Đầu tư NNP (NNP)
291	Chung cư Valencia Garden Long Biên	2018	Long Bien	Giang Bien	Công ty TNHH đầu tư & tư vấn Hải Dương
292	Happy House Garden	2011	Long Bien	Viet Hung	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD3
293	Phương Đông Green Home	2023	Long Bien	Viet Hung	Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tiến Thành
294	Chung cư 45 Nguyễn Sơn	2009	Long Bien	Ngoc Lam	Công ty CP Kỹ nghệ và Hạ tầng Telin
295	Công trình hỗn hợp dịch vụ công cộng văn phòng và nhà ở CT2B Bộ Quốc Phòng	2015	Long Bien	Thach Ban	Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc Phòng

296	Chung cư NO-08 Giang Biên	2018	Long Bien	Giang Bien	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 5 - Handico 5
297	Nhà ở cán bộ chiến sỹ công an Gia Lâm (Chung cư A9)	2003	Long Bien	Thuong Thanh	Công ty CP đầu tư & Xây dựng Gia Lâm
298	Chung cư Học viện Hậu Cần	2012	Long Bien	Ngoc Thuy	Phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc Phòng
299	Chung cư quân đội K33	2011	Long Bien	Ngoc Thuy	Ban quản lý dự án 98 Bộ Quốc Phòng
300	Ecohome Phúc Lợi	2018	Long Bien	Phuc Loi	Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thủ đô
301	The Authentic Haseko Long Bien Residence	2017	Long Bien	Long Bien	Công ty CP Đầu tư HimLamBC liên doanh cùng cùng Công ty TNHH Haseko Nhật Bản
302	Chung cư cao cấp Euroland-TSQ	2013	Ha Dong	Mo Lao	Công ty TSQ Việt Nam
303	Mulberry Lane	2013	Ha Dong	Mo Lao	Tập đoàn CapitaLand Việt Nam
304	Trung tâm tài chính thương mại TSQ	2016	Ha Dong	Mo Lao	Công ty TSQ Việt Nam
305	Chung cư Quốc Tế Booyoung Vina Mỗ Lao.	2017	Ha Dong	Mo Lao	Công Ty TNHH MTV Booyoung Việt Nam (Hàn Quốc)
306	Hồ Gươm Plaza	2016	Ha Dong	Mo Lao	Công ty CP may Hồ Gươm - HOGARSCO
307	Seasons Avenue	2017	Ha Dong	Mo Lao	Công ty TNHH Đầu tư Capita Land – Hoàng Thành
308	Tháp doanh nhân Tower	2019	Ha Dong	Mo Lao	Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Tây Đô
309	Ellipse Tower - City View	2018	Ha Dong	Mo Lao	Công ty CP Sông đà Thăng Long
310	Nhà ở cán bộ chiến sĩ công an thành phố Hà Nội	2020	Ha Dong	Van Quan	Công ty CP Thương mại và Đầu tư Minh Châu
311	Chung cư X25- Bộ Công An	2011	Ha Dong	Mo Lao	Cty Thanh Xuân – Bộ Công an

312	ICID Complex	2021	Ha Dong	Duong Noi	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng (ICID)
313	Chung cư Nàng Hương	2010	Ha Dong	Van Quan	Công ty CP Xây lắp Điện 1
314	Tổ hợp chung cư Thủy Lợi Tower	2013	Ha Dong	La Khe	Công ty CP Tư vấn Thủy Lợi Hà Tây
315	Park Kiara	2014	Ha Dong	La Khe	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam (VIDC)
316	Chung cư Thanh Hà Cienco 5.	2018	Thanh Oai	Cu Khe	Tập đoàn Mường Thanh và công ty xây dựng Cienco 5.
317	SME Hoàng Gia	2013	Ha Dong	Quang Trung	Công ty CP SME Hoàng Gia
318	HP Landmark Tower (CT3 The Pride)	2015	Ha Dong	La Khe	Công ty CP Bất động sản Hải Phát
319	The Văn Phú Victoria	2014	Ha Dong	Phu La	Công ty CP Đầu tư Văn Phú – Invest
320	La Casta Văn Phú	2021	Ha Dong	Phu La	Công ty TNHH Hibrand Việt Nam
321	CT12 Văn Phú	2015	Ha Dong	Quang Trung	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Đình
322	The K Park Văn Phú	2018	Ha Dong	Phu La	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ (CENINVEST)
323	HUD3 Tower	2013	Ha Dong	Nguyen Trai	Công ty CP đầu tư và xây dựng HUD3
324	Khu đô thị mới Usilk City	2013	Ha Dong	La Khe	Công ty CP Sông Đà Thăng Long
325	Sông Đà Hà Đông Tower	2010	Ha Dong	Van Quan	Công tyCP Đầu tư Xây Dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà
326	Westa Hà Đông	2013	Ha Dong	Mo Lao	Công ty CP Cơ khí Xây dựng Số 18 (COMA 18)
327	Chung cư số 197 Trần Phú	2012	Ha Dong	Van Quan	Công ty CP Thương mại Hà Tây
328	Fodacon Bắc Hà (Khu nhà ở Bắc Hà)	2008	Ha Dong	Yet Kieu	Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất Nhập

					khẩu Việt Nam
329	Xuân Mai Tower - CT2 Tô Hiệu	2014	Ha Dong	Ha Cau	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
330	The Sun Garden (Chung cư 89 Phùng Hưng)	2014	Ha Dong	Phuc La	Công ty cổ phần thương mại Hà Tây
331	Tổ hợp chung cư - văn phòng Unimax Twin Tower	2016	Ha Dong	Quang Trung	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị (UDIC)
332	Buildings An Lạc	2013	Ha Dong	La Khe	Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc.
333	Chung cư KDT Văn Quán	2006	Ha Dong	Van Quan	Tổng Công ty phát triển nhà và Đô thị HUD
334	Rainbow Văn Quán	2012	Ha Dong	Van Quan	Công ty CP BIC Việt Nam
335	New Skyline Văn Quán	2015	Ha Dong	Van Quan	Tổng Công ty phát triển nhà và Đô thị HUD
336	Vinaconex 21	2010	Ha Dong	Phu La	Công ty CP Vinaconex 21
337	Bình Vượng Tower	2012	Ha Dong	Quang Trung	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Bình Vượng
338	Chung cư PCC1 Complex	2014	Ha Dong	Phu Luong	Công ty CP Xây lắp Điện 1 (PCC1)
339	Tổ hợp chung cư The Sparks Lê Văn Lương (CT7-CT8)	2013	Ha Dong	Duong Noi	Công ty CP Tập đoàn Nam Cường
340	Goldsilk Complex	2017	Ha Dong	Van Phuc	Công ty CP BĐS Hanovid
341	Chung cư The Pride	2018	Ha Dong	La Khe	Công ty CP Bất động sản Hải Phát
342	Xuân Mai Tower (Xuân Mai Riverside)	2017	Ha Dong	La Khe	Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Xuân Mai
343	Chung cư CT3 Yên Nghĩa (Khu nhà ở Bộ Tư lệnh Thủ đô)	2016	Ha Dong	Yen Nghia	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Bộ Quốc Phòng

344	Nhà ở Chung cư cho CBNV Học viện Quân Y (Chung cư Học Viện Quân Y)	2013	Ha Dong	Phuc La	Công ty CP Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành
345	Anland Lakeview	2021	Nam Tu Liem	Dai Mo	Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội
346	Anland Complex (Anland 1)	2018	Ha Dong	La Khe	Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội
347	Anland Premium (Anland 2)	2020	Ha Dong	La Khe	Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội
348	Tổ hợp chung cư - văn phòng FLC Star Tower	2017	Ha Dong	La Khe	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
349	The Terra An Hưng	2021	Ha Dong	La Khe	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest
350	Xuân Mai Sparks Tower	2016	Ha Dong	Yen Nghia	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (Xuân Mai Corp)
351	Xuân Mai Complex	2018	Ha Dong	Yen Nghia	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
352	Tòa HPC Landmark 105	2018	Ha Dong	La Khe	Công ty CP Đầu tư Hải Phát Thủ Đô
353	Mipec City View	2018	Ha Dong	Kien Hung	Công ty CP Hóa dầu Quân đội (Mipec)
354	Khu nhà ở Bộ tư lệnh Thủ đô Hà Nội	2020	Ha Dong	Yen Nghia	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Bộ Quốc Phòng
355	Phú Thịnh Green Park (Chung cư Đài Phát Thanh Truyền Hình Hà Nội – HTV Complex)	2021	Ha Dong	Ha Cau	Công Ty CP Đầu Tư Và Thương Mại Phú Thịnh
356	Goldsilk City	2021	Ha Dong	La Khe	Công ty Cổ Phần VIG
357	ICID Complex	2019	Ha Dong	Mo Lao	Công ty TNHH đầu tư xây dựng và phát triển Hạ Tầng (ICID)
358	Hatay Millennium	2020	Ha Dong	Yet Kieu	TSQ Việt Nam
359	Khu đô thị Văn Khê	2009	Ha Dong	La Khe	Công ty CP Sông Đà Thăng Long
360	CT2 Văn Khê	2010	Ha Dong	La Khe	Công ty CP Sông Đà 6
361	CT3 Văn Khê	2010	Ha Dong	La Khe	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh và Xây

					dựng 126 (Công ty CP 126)
362	CT5 Văn Khê	2010	Ha Dong	La Khe	Tập đoàn Đầu tư Ba Đình B.I.G và Công ty CP Bất động sản và Đầu tư Tài chính Phi Long - Phi Long Resifund
363	Khu chung cư KDT Xa La Hà Đông	2012	Ha Dong	Phuc La	Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân số 1 Lai Châu (Mường Thanh Group)
364	Hemissco Xa La	2011	Ha Dong	Phuc La	Công ty CP Sông Đà 1.01
365	Dự án CT6 Xa La (Chung cư Xa La Hà Đông)- Khu đô thị mới Xa La	2012	Ha Dong	Kien Hung	Xí nghiệp XD Tư nhân số 1 Lai Châu
366	Chung cư Nam Xa La	2014	Ha Dong	Phuc La	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và tư vấn Việt Nam
367	Newhouse Xa La	2017	Ha Dong	Phuc La	Tập đoàn Lã Vọng
368	Chung cư BMM Xa La	2013	Ha Dong	Phuc La	Công ty TNHH BMM
369	SDU Tower-Sông Đà Hà Đông Tower	2015	Ha Dong	Van Quan	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông ĐàTòa
370	Huyndai Hillstate	2014	Ha Dong	Ha Cau	Công ty TNHH Hyundai RNC Hà Tây
371	Fodacon Bắc Hà (Khu nhà ở Bắc Hà)	2008	Ha Dong	Mo Lao	ông ty Đầu tư Xây dựng và Xuất Nhập khẩu Việt Nam (Constrexim Holdings) dưới sự ủy quyền của FODACON – Constrexim
372	Chung cư 19T3, 19T5, 19T6	2012	Ha Dong	Kien Hung	Vinaconex Xuân Mai
373	Chung cư 16B Nguyễn Thái Học	2011	Ha Dong	Yet Kieu	Công ty Xây dựng 319 Bộ Quốc Phòng
374	Feliz Homes	2022	Hoang Mai	Hoang Van Thu	Công ty Cổ phần KLB

375	Khu đô thị mới Đại Kim	2002	Hoang Mai	Dinh Cong	Công ty kinh doanh phát triển nhà Hà nội Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội
376	Dự án C13 Bộ Quốc Phòng (nhà ở cán bộ chiến sỹ Quân Chủng Phòng Không Không Quân)	2019	Hoang Mai	Dinh Cong	Công ty đầu tư và phát triển nhà, đô thị Bộ Quốc Phòng (MHDI)
377	Chung cư X2 Đại Kim	2022	Hoang Mai	Dai Kim	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị Bộ Quốc phòng MHDI
378	Khu đô thị Gamuda Gardens	2017	Hoang Mai	Tran Phu	Công ty Cổ phần Gamuda Land Việt Nam
379	Mandarin Garden 2 - Chung cư Hòa Phát Tân Mai	2018	Hoang Mai	Tan Mai	Công ty Cổ phần Golden Gain Việt Nam (Hòa Phát Group)
380	Trung Yên Smile Building	2018	Hoang Mai	Dinh Cong	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trung Yên
381	Thông Tấn Xã Việt Nam	2017	Hoang Mai	Dai Kim	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Đô Thị Và Khu Công Nghiệp Sông Đà 7
382	Chung cư Kim Văn - Kim Lũ	2017	Hoang Mai	Dai Kim	Công ty CP Xây dựng số 2 - Vinaconex 2
383	Khu đô thị Bắc Linh Đàm	2006	Hoang Mai	Hoang Liet	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD
384	CT4C-X2 Bắc Linh Đàm	2006	Hoang Mai	Hoang Liet	Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2
385	khu nhà ở bán đảo Linh Đàm	2001	Hoang Mai	Hoang Liet	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà HUD2
386	Chung cư VP3,VP5,VP6-Khu bán đảo Linh Đàm	2013	Hoang Mai	Hoang Liet	Doanh nghiệp xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên

387	Greenlife Tower (No VP2VP4) - Khu Bán đảo linh đàm	2002	Hoang Mai	Hoang Liet	Công Ty cổ Phần Và Xây Dựng HUD3 – HUD3
388	KDT Tây Nam hồ Linh Đàm	2017	Hoang Mai	Hoang Liet	Công Ty cổ Phần Và Xây Dựng HUD3 – HUD3
389	Rainbow Linh Đàm	2015	Hoang Mai	Hoang Liet	Công ty Cổ Phần BIC Việt Nam
390	Chung cư D1 CT2 Linh Đàm	2015	Hoang Mai	Hoang Liet	Công ty Cổ phần Đầu tư nhà và đô thị HUD8
391	Chung cư D2 CT2 Linh Đàm	2016	Hoang Mai	Hoang Liet	Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6
392	Chung cư B1B2 Tây Nam Linh Đàm - Twin Towers (HUD 2)	2017	Hoang Mai	Hoang Liet	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2
393	CT3 Tây Nam Linh Đàm (HUD 3)	2016	Hoang Mai	Hoang Liet	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD
394	Licogi 12	2012	Hoang Mai	Hoang Liet	Công ty CP Licogi 12
395	HH Linh Đàm	2016	Hoang Mai	Hoang Liet	Công ty xây dựng tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên
396	Nam Đô Complex	2013	Hoang Mai	Thinh Liet	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Toàn Cầu GP-Invest
397	Osaka Complex (KDT Nam Linh Đàm)	2018	Hoang Mai	Hoang Liet	Liên danh Công ty TNHH Nam Minh Hoàng & Công ty Cổ Phần Quốc Tế CT VN
398	Gelexia Riverside	2018	Hoang Mai	Yen So	Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh BĐS HTL Việt Nam
399	Hồng Hà Tower - Chung cư Thịnh Liệt	2017	Hoang Mai	Thinh Liet	Liên danh: Công ty cổ phần cầu 1 Thăng Long; Công ty CP Đầu tư Phát triển Hồng Hà và Công ty CP Đầu tư

					và phát triển nhà Hà Nội số 36
400	Sunshine Palace	2017	Hoang Mai	Mai Dong	Công ty CP Sao Ánh Dương – Tập đoàn Sunshine Group
401	Chung cư Helios Tower 75 Tam Trinh	2016	Hoang Mai	Mai Dong	Công ty CP Đầu tư Xây dựng NHS
402	Riverside Tower	2013	Hoang Mai	Thanh Tri	Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hoàng Hà
403	New Horizon City	2016	Hoang Mai	Mai Dong	Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam
404	Khu đô thị mới Định Công	2003	Hoang Mai	Dinh Cong	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD
405	An Bình	2018	Hoang Mai	Dinh Cong	Công ty CP Lắp máy Điện nước và Xây dựng (Cowaelmic)
406	Chung cư AZ Sky Tower (Ruby Tower)	2016	Hoang Mai	Dinh Cong	Công ty cổ phần Bất Động Sản AZ
407	HUD3 Nguyễn Đức Cảnh	2018	Hoang Mai	Tuong Mai	Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3
408	Eco Lake View	2018	Hoang Mai	Dai Kim	Công ty Cổ phần Ecoland
409	Đồng Phát Park View Tower	2017	Hoang Mai	Vinh Hung	Công ty CP Đầu tư Đồng phát
410	Hòa Phát 70 Nguyễn Đức Cảnh	2019	Hoang Mai	Tuong Mai	Tập đoàn Hòa Phát Hà Nội
411	Athena Complex Pháp Vân	2021	Hoang Mai	Hoang Liet	Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Xây dựng 379
412	T&T DC Complex	2022	Thanh Xuan	Liet	Tập đoàn T&T
413	Sky Central	2018	Hoang Mai	Dinh Cong	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1
414	Khu đô thị Vĩnh Hoàng	2014	Hoang Mai	Vinh Hung	Công ty CP Đầu tư xây dựng Phát triển nhà số 7 Hà Nội

415	Rose Town	2020	Hoang Mai	Hoang Liet	Liên danh Xuân Mai Corp và Công ty cổ phần SX bao bì và Hàng xuất khẩu
416	Tòa nhà Hỗn hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ T&T Vĩnh Hưng (T&T Riverview)	2017	Hoang Mai	Vinh Hung	Tập đoàn T&T
417	Khu nhà ở quân đội K35	2018	Hoang Mai	Tuong Mai	Ban quản lý dự án 98 – Bộ Quốc Phòng
418	282 Lĩnh Nam (Chung cư Ba Hàng)	2011	Hoang Mai	Linh Nam	Công ty CP đầu tư và phát triển nhà Hà nội 22 (Handico 22)
419	MOMOTA Building	2011	Hoang Mai	Tuong Mai	Công ty CP 118 (Momota) và Công ty CP Đầu tư hạ tầng kinh doanh đô thị
420	Lilama -52 Lĩnh Nam	2011	Hoang Mai	Mai Dong	Công ty CP Lilama Hà Nội
421	Khu đô thị Đền Lừ II	2005	Hoang Mai	Hoang Van Thu	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng đô thị - UDIC
422	Khu đô thị Đền Lừ I	2017	Hoang Mai	Hoang Van Thu	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị
423	Chung cư khu di dân Đền lừ III	2018	Hoang Mai	Hoang Van Thu	Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng
424	Hateco Hoàng Mai	2016	Hoang Mai	Yen So	Công ty Cổ Phần Đầu tư Hạ tầng & Công trình Kiến trúc Hà Nội (Hateco Hanoi)
425	Khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp	2008	Hoang Mai	Hoang Liet	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị
426	South Building Tasco Pháp Vân	2017	Hoang Mai	Hoang Liet	Công ty CP Tasco
427	South Tower	2015	Hoang Mai	Hoang Liet	Công ty CP Thiết bị Vật tư Du lịch
428	Chung cư Phương Đông Green Park Trần Thủ Độ	2021	Hoang Mai	Hoang Liet	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phương Đông
429	Chung Cư Licogi 19	2010	Hoang	Tan Mai	Công ty CP Licogi 19

			Mai		
430	Chung cư 25 Tân Mai	2012	Hoang Mai	Tan Mai	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng & phát triển đô thị Sông Đà (SDU)
431	Nhà ở cao tầng và dịch vụ Cầu Tiên	2013	Hoang Mai	Thinh Liet	Công Ty Xây dựng Công Nghiệp ICC
432	Bea Sky (KDT Tây Nam Kim Giang)	2020	Hoang Mai	Dai Kim	Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á
433	Sun Grand City Ancora Residence	2018	Hai Ba Trung	Bach Dang	Tập đoàn Sun Group
434	Chung cư N3- Nguyễn Công Trứ	2016	Hai Ba Trung	Pho Hue	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phát triển nhà số 7 Hà Nội (Handico7)
435	Tòa nhà Kinh Đô Tower	2008	Hai Ba Trung	Pham Dinh Ho	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Kinh Đô
436	Hoa Binh Green City	2014	Hai Ba Trung	Vinh Tuy	Công ty Cổ phần Nông sản Agrexim và Công ty TNHH Hòa Bình
437	Chung cư 141 Trương Định	2009	Hai Ba Trung	Truong Dinh	Công ty CP tập đoàn Đầu tư Ba Đình (B.I.G)
438	Truong Đinh Complex	2017	Hai Ba Trung	Truong Dinh	Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 22
439	Chung cư 536A Minh Khai	2018	Hai Ba Trung	Vinh Tuy	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (VINAHUD)
440	HDI Tower	2018	Hai Ba Trung	Le Dai Hanh	Công ty CP Đầu tư xây dựng Phát triển nhà số 7 Hà Nội
441	Thang Long Garden	2013	Hai Ba Trung	Minh Khai	Công ty CP May Thăng Long và Công ty CP Đầu tư Xây dựng ECON
442	Chung cư Hoa Lư	2007	Hai Ba Trung	Le Dai Hanh	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD

443	Khu đô thị Vinhomes Times City	2013	Hai Ba Trung	Vinh Tuy	Tập đoàn Vingroup
444	Hinode City	2019	Hai Ba Trung	Minh Khai	Tổng công ty CPTM Xây Dựng Vietracimex
445	Khu đô thị Green Pearl 378 Minh Khai	2019	Hai Ba Trung	Vinh Tuy	Tổng công ty CP Phong Phú
446	Udic Riverside	2018	Hoang Mai	Thanh Tri	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị
447	Imperia Sky Garden	2019	Hai Ba Trung	Vinh Tuy	Công ty TNHH Tập đoàn MIK Group Việt Nam
448	Amber Riverside	2019	Hai Ba Trung	Vinh Tuy	Công ty CP Kỹ nghệ & Hạ tầng Telin
449	Skylight 125D Minh Khai	2013	Hai Ba Trung	Minh Khai	Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng
450	Tổ hợp 310 Minh Khai (VTC Online Tower)	2012	Hai Ba Trung	Minh Khai	Công ty CP Xây dựng số 3
451	Trung tâm thương mại Chợ Mơ	2013	Hai Ba Trung	Truong Dinh	Công ty CP đầu tư và phát triển hạ tầng Vinaconex - Alphanam
452	Hoàng Thành Tower	2014	Hai Ba Trung	Le Dai Hanh	Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành và Công ty CP Trần Hưng Đạo
453	Sunshine Garden	2019	Hoang Mai	Mai Dong	Tập đoàn Sunshine Group
454	TMC Tower (Tòa nhà Kim khí Thăng Long)	2014	Hai Ba Trung	Bach Dang	Công ty CP Kim khí Thăng Long
455	Chung cư Thành Đô, 27 Lạc Trung	2004	Hai Ba Trung	Vinh Tuy	Sở Thương mại Hà Nội
456	Vincom Center Bà Triệu	2004	Hai Ba Trung	Le Dai Hanh	Vingroup
457	25 Lạc Trung	2014	Hai Ba Trung	Vinh Tuy	Công ty Thương mại Dịch vụ Thời trang Hà Nội
458	Thăng Long Garden	2014	Hai Ba Trung	Minh Khai	Công ty CP May Thăng Long và Công ty CP Đầu tư Xây dựng ECON
459	Tecco Diamond Thanh	2021	Thanh Tri	Tu Hiep	Công ty Cổ phần

	Trì				Tecco Hà Nội
460	Eco Green Tower	2018	Thanh Tri	Tan Trieu	Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01
461	Chung cư Đại Thanh - KDTM Đại Thanh	2016	Thanh Tri	Ta Thanh Oai	Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1 Lai Châu
462	Tabudec Plaza Hà Đông	2017	Thanh Tri	Ta Thanh Oai	Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Nhà và Thương mại
463	Hồng Hà Eco City	2019	Thanh Tri	Tu Hiep	Công ty CP Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí
464	Chung Cư NC2 - KDTM Cầu Bươu	2019	Thanh Tri	Tan Trieu	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
465	Eco dream	2019	Thanh Tri	Tan Trieu	Công ty TNHH MTV Eco Dream
466	Housinco Premium	2021	Thanh Tri	Tan Trieu	Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Housinco
467	Tứ Hiệp Plaza	2018	Thanh Tri	Tu Hiep	Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Tổng hợp Vinh Hạnh
468	Tecco Garden	2019	Thanh Tri	Tu Hiep	Tecco Group
469	Eco Green City	2017	Thanh Tri	Tan Trieu	Công Ty TNHH Bất Động Sản Và Xây Dựng Việt Hưng
470	Chung Cư X20 Bộ Quốc Phòng	2017	Thanh Tri	Thanh Liet	Cty CP X20 (Bộ Quốc phòng)
471	Chung cư Viện 103	2015	Thanh Tri	Tan Trieu	Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị và KCN Sông Đà 7
472	Chung cư Viện bỏng Lê Hữu Trác	2013	Thanh Tri	Tan Trieu	Công ty CP Sông Đà 7
473	Tabudec Plaza	2017	Thanh Tri	Ta Thanh Oai	Công ty CP xây dựng và phát triển nhà và thương mại
474	Chung Cư CT5 Xa La Tân Triều	2012	Thanh Tri	Tan Trieu	Xí nghiệp xây dựng số 1 Lai Châu
475	Lộc Ninh Singashine	2018	Chuong My	Chuc Son	Công ty CP Lộc Ninh
476	Xuân Mai 11T2	2018	Chuong My	Thuy Xuan Tien	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
477	Chung cư Tân Tây Đô -	2014	Dan	Tan Lap	Công ty TNHH Xuân

	XPHomes Star		Phuong		Phương
478	Khu đô thị Tân Tây Đô	2015	Dan Phuong	Tan Lap	Công ty CP Bất động sản Hải Phát
479	Khu nhà ở cho công nhân Đông Anh	2009	Dong Anh	Kim Chung	Công ty Vinaconex 6
480	Intracom Riverside	2019	Dong Anh	Vinh Ngoc	Công ty CP đầu tư xây dựng hạ tầng và giao thông (INTRACOM)
481	Thăng Long Green City	2020	Dong Anh	Kim Chung	Liên danh Tổng công ty Handico và Viglacera
482	Eurowindow River Park	2020	Dong Anh	Dong Hoi	Tập đoàn Eurowindow Holding – Công ty CP Eurowindow.
483	The Ocean View Vinhomes	2021	Gia Lam	Da Ton	Tập đoàn Vingroup
484	Masteri Waterfront	2023	Gia Lam	Da Ton	Masterise Homes
485	Khu đô thị Đặng Xá	2012	Gia Lam	Dang	Tổng Công ty Viglacera
486	Hanhomes Blue Star	2022	Gia Lam	Trau Quy	Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 5 - HANDICO 5
487	Tân Việt Tower	2013	Hoai Duc	Duc Thuong	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Tân Việt
488	Khu phức hợp Bright City	2019	Hoai Duc	Kim Chung	Công ty TNHH Bánh kẹo Thăng Long
489	Essensia Apartment - KDT Bắc An Khánh	2021	Hoai Duc	An Khanh	Công ty Phú Long là doanh nghiệp bất động sản thuộc Sovico Group
490	The Golden An Khánh	2018	Hoai Duc	An Khanh	Công ty CP Sông Đà - Hoàng Long
491	Thăng Long Victory	2020	Hoai Duc	An Khanh	Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà - Sudico
492	CT1 Number One	2015	Hoai Duc	Van Canh	Công ty CP Bất động sản AZ

493	Gemek Tower (Gemek tower 1)	2016	Hoai Duc	An Khanh	Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội (GELEXIMCO) và Công ty Cổ phần BĐS Mê Kông (MekongLand)
494	Gemek Premium (Gemek 2)	2017	Hoai Duc	An Khanh	Công ty CP Xuất nhập khẩu tổng hợp Hà Nội - Geleximco
495	Chung cư Hacomland, Khu đô thị Duyên Thái	2020	Thuong Tin	Duyen Thai	Công ty TNHH Hacomland Duyên Thái
496	Chung cư Phenikaa Hòa Lạc	2020	Thach That	Thach Hoa	Công ty CP Tập đoàn Phượng Hoàng Xanh A&A

7.
INDEX

Résumé

Dans un contexte d'urbanisation rapide et de crise du logement de plus en plus aiguë, le logement collectif et commercial (CCTM) s'est imposé à Hanoï depuis les années 2000 comme un modèle résidentiel emblématique. Cette thèse analyse sa formation, son évolution et ses impacts socio-spatiaux afin de clarifier son rôle dans l'urbanisation post-Doi Moi et d'orienter un développement urbain durable. Adopte une approche interdisciplinaire croisant urbanisme, sociologie et politiques publiques, elle mobilise des textes juridiques, des données statistiques, des rapports de marché et des enquêtes de terrain.

Les résultats montrent que l'essor des CCTM découle de la marchandisation du foncier et de la forte demande de logements dans les zones urbaines de Hanoï. Leur production rapide et diversifiée a enrichi le parc immobilier, mais la priorité donnée aux espaces commerciaux, la rareté des espaces communautaires et la densité résidentielle élevée engendrent un mode de vie fermé, une hiérarchie socio-économique et des formes d'exclusion spatiale. Parallèlement, leurs espaces communautaires physiques et virtuels deviennent des lieux d'interaction et de négociation sociale. La thèse propose un cadre analytique intégrant les dimensions spatiales, économiques et sociales, et recommande de repenser la conception des espaces communs, de promouvoir des modèles à densité modérée et de renforcer la gouvernance participative pour une ville inclusive et durable.

Mots clefs : Hanoï, Ville durable, Habitat collectif, Exclusion sociale, Inclusion sociale

Abstract

Titre en anglais

In the context of rapid urbanization and the worsening housing crisis, collective and commercial housing (CCTM) has emerged in Hanoi since the 2000s as a typical housing model. This thesis analyzes the formation, development and socio-spatial impact of this model to clarify its role in the post-Doi Moi urbanization process and the orientation of sustainable urban development. Applying an interdisciplinary approach combining urban planning, sociology and public policy analysis, the thesis is based on legal documents, statistical data, market reports and field surveys.

The findings show that the increase in CCTM projects stems from the commodification of land and strong housing demand in urban areas of Hanoi. The rapid and diverse development of these projects has increased the city's housing stock, but the prioritization of commercial space, the scarcity of community areas and high residential density have created a closed lifestyle, a socio-economic hierarchy and many forms of spatial exclusion. At the same time, their physical and virtual community spaces have become the main arena for social interaction and negotiation. The thesis proposes an integrated analytical framework that encompasses spatial, economic and social aspects, and recommends rethinking the design of shared spaces, promoting moderate density models and strengthening participatory governance towards a more inclusive and sustainable city.

Keywords : Hanoi, Sustainble city, Collective housing, Social exclusion, Social inclusion