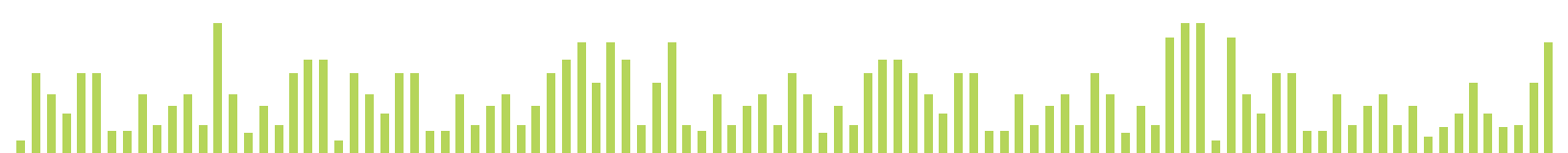


LES ZONES URBAINES « FANTÔMES » DE HANOI (VIETNAM).

Éclairage sur le (dys)fonctionnement d'un marché immobilier émergent.

août 2018



Danielle Labbé et Clément Musil

LES CAHIERS DE LA RECHERCHE DE L'OIC



OBSERVATOIRE IVANHOË CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

Université 
de Montréal

Résumés

Français

Au début des années 1990, dans le prolongement des réformes ayant placé le Vietnam sur la voie de l'« économie de marché à orientation socialiste », un marché immobilier est réapparu dans les grandes villes du pays. A Hanoi, ville sur laquelle porte cette contribution, le marché immobilier est, depuis sa réémergence, particulièrement volatil et est marqué par une succession de cycles de surchauffe-récession. C'est dans ce contexte qu'ont émergées à la fin des années 2000 des zones urbaines dites « fantômes ».

A partir d'une approche empruntée à l'économie politique, l'analyse de l'apparition de ces zones « fantômes » met en lumière le « virage immobilier » pris par l'Etat Parti Vietnamien. Ce virage s'est notamment traduit par l'adoption et la promotion, par les autorités étatiques, d'un nouveau modèle de production de l'espace urbain appelé « Nouvelles Zones Urbaines », par la monétisation de la ressource foncière et son accaparement par nombreux acteurs économiques (étatiques ou non) étroitement liés aux sphères politico-administratives. Ce travail révèle comment ces singularités de l'environnement politico-économique vietnamien ont façonné les pratiques en matière de développement urbain au cours des années 2000.

English

In the early 1990s, in wake of reforms that reoriented Vietnam's economic system towards a "socialist-oriented market economy," an urban real estate market reappeared in the country's major cities. In Hanoi, on which this paper focuses, this market has been particularly volatile since its re-emergence, marked by successive boom-bust cycles. It is in this context that "ghost" urban areas took form in the late 2000s.

Using a political economic approach, the analysis of the emergence of "ghost" urban areas reveals the "real estate turn" taken by the Vietnamese Party State. This turn has notably involved the adoption and promotion by state authorities of a new urban space production model called "New Urban Areas," the commodification of the land resource and its appropriation by many economic actors (public and private) closely connected to politico-administrative spheres. This study sheds light on how these specificities of Vietnam's political-economic environment shaped urban development practices during the 2000s.

Mots-clés: urbanisation fantôme, foncier, périurbain, spéculation, Hanoi

Keywords: ghost urbanization, land resource, peri-urbanization, speculation, Hanoi

Table des matières

Introduction	3
Aux origines des zones urbaines « fantômes » un modèle de grands ensembles : les « Nouvelles Zones Urbaines » (<i>Khu Do Thi Moi</i> – KDTM)	6
L'adoption d'un nouveau modèle de production urbaine	6
La monétisation du foncier comme levier pour le développement des KDTM	7
« Capitalisme de connivence » et pratiques spéculatives : un contexte singulier pour la mise en œuvre des opérations de KDTM	8
La mue des sociétés étatiques	9
L'accaparement de la ressource foncière	10
L'emballlement du secteur bancaire	12
Le dérapage du développement des KDTM et l'apparition de zones urbaines « fantômes »	14
Le bourgeonnement de zones urbaines « fantômes »	14
Les particularités des zones urbaines « fantômes »	15
La spéculation immobilière, un facteur de dérive du modèle de KDTM	18
Vers une correction des dysfonctionnements du marché immobilier résidentiel à Hanoi ? ...	20
BIBLIOGRAPHIE	22

Introduction

Au début des années 1990, dans le prolongement de l'adoption d'une série de réformes connues sous le nom de *doi moi* (« Renouveau » en vietnamien) qui ont transformé le système socio-économique du Vietnam pour le placer sur la voie de l'« économie de marché à orientation socialiste », un marché immobilier est réapparu dans les grandes villes du pays. Porté par une croissance du Produit Intérieur Brut national de plus de 6% par an sur ces vingt dernières années¹ et par une intense croissance urbaine, le marché commercial de l'immobilier résidentiel urbain connaît depuis une expansion rapide. À Hanoi, capitale du Vietnam et ville sur laquelle porte cette contribution, plus de 200 000 logements neufs ont ainsi été produits et mis en vente depuis le milieu des années 2000 (CBRE, 2018)².

À l'image du reste de l'Asie du Sud-est (Sheng et Kirinpanu, 2000 ; Sajor, 2003 ; Mera et Renaud, 2000), le marché immobilier urbain vietnamien post-réforme est particulièrement volatile. A Hanoi, l'activité immobilière connaît une croissance importante à partir de 2001 et l'activité dans le secteur s'est intensifiée de 2007 à 2011. Ce boom a pris fin en début d'année 2012, le marché immobilier vietnamien a connu alors un ralentissement important, subissant indirectement l'onde de choc de la crise des *subprimes* (Do et al., 2014).

C'est dans ce contexte de récession qu'ont émergées, sur le territoire des grandes villes vietnamiennes telles que Hanoi, des zones urbaines dites « fantômes » (*khu do thi ma*). Ces opérations immobilières, qualifiées de « projets abandonnés » (*du an bo hoang*) par la presse locale, sont principalement localisées en zones périurbaines. Il s'agit de développements immobiliers multifonctionnels à dominante résidentielle, planifiés et approuvés par l'administration dont la construction est au moins partiellement engagée, mais qui présentent de très faibles taux d'occupation depuis plusieurs années. Les aspects les plus visibles de ce phénomène sont les vastes surfaces de terres agricoles expropriées et nivelées laissées ensuite en friche ainsi que les nombreuses villas et rangées de maisons mitoyennes inachevées (figure 1).

Ce phénomène n'est pas spécifique au Vietnam ni à sa capitale. Au cours des trois dernières décennies, et notamment suite à la crise financière asiatique de 1997, des phénomènes analogues sont apparus dans les métropoles de la région (voir entre autres Sheng et Kirinpanu, 2000 ; Sajor 2003 ; Firman 2004)³. Plus récemment, les médias se sont fait l'écho de l'apparition en Chine de véritables « villes fantômes » (par exemple Shepard, 2015). Depuis, des chercheurs se sont emparés de cet objet de recherche, tentant d'en éclairer les causes et les effets spatiaux et économiques (voir entre autres Woodworth, 2015 ; Chi et al., 2015 ; Sorace et Hurst, 2016).

¹ Calcul effectué à partir de la base de données en ligne de la Banque mondiale « World Bank Open Data », accessible à l'adresse suivante : <https://data.worldbank.org/>.

² Il s'agit de logements produits par la filière commerciale de promoteurs privés et publics. Durant la période mentionnée, un nombre encore plus important de logements a été produit par des particuliers et des petits promoteurs (World Bank, 2015, p.21). Ces unités ne sont pas comptabilisées en raison de l'absence de données.

³ Dans la foulée de la crise économique mondiale de 2008, les stigmates d'une « urbanisation fantôme » ont également été observés en Europe et en Amérique Latine (Moreno et Blanco, 2014).

Figure 1 : Zone urbaine « fantôme », district Me Linh, Hanoi (Source : auteurs, 2016)



Certes de moins grande ampleur qu'en Chine, l'apparition de zones urbaines « fantômes » dans le paysage périurbain des métropoles vietnamiennes, et en particulier celui de Hanoi, offre une entrée pertinente pour comprendre le (dys)fonctionnement d'un marché immobilier émergent. L'analyse de ce phénomène est l'occasion de questionner les relations État-marché, leur rôle dans la production urbaine, dans la conduite des politiques de développement urbain et dans le contrôle de la rente foncière dans un contexte de transition et d'émergence économique caractéristique du socialisme tardif asiatique⁴.

A partir d'une approche empruntée à l'économie politique, l'analyse de l'émergence des zones urbaines « fantômes » de Hanoi proposée dans cette contribution met en lumière le « virage immobilier » (Shatkin, 2016 ; 2017) pris par l'Etat Parti vietnamien depuis les années 1990. Suivant la proposition de Shatkin on entend ici par « virage immobilier » un processus progressif de réorientation des politiques de développement urbain via lequel « la plupart des Etats en Asie ont cherché à monétiser le foncier, c'est-à-dire à utiliser leurs prérogatives en matière de gestion foncière pour pousser à la hausse les valeurs foncières, en vue d'accroître le pouvoir étatique par l'extraction directe des revenus issus de la valorisation foncière ou par la redistribution des profits de cette valorisation aux puissants agents économiques soutenant l'Etat » (Shatkin, 2016, p.141 ; traduction des auteurs).

Dans le cas du Vietnam, ce virage s'est entre autres traduit par l'adoption et la promotion d'un nouveau modèle de production de l'espace urbain – celui des « Nouvelles Zones Urbaines » (*Khu Do Thi Moi* – KDTM). Cette expression fait référence aux grands ensembles périurbains qui, durant le boom immobilier des années 2000, ont été principalement planifiés, investis, construits et commercialisés par des sociétés étatiques et

⁴ Dans un contexte de transition de pays dits socialistes, le socialisme tardif se rapporte à la manière dont les transformations économiques, politiques et socioculturelles amènent à des changements majeurs sans remettre en cause les fondements de l'ordre socialiste et sans s'y opposer nécessairement (Doyon et Brotherton, 2008, p.10).

leurs homologues en cours d'actionnarisation⁵ ainsi que par des entreprises du secteur privé entretenant des liens étroits avec l'élite politique vietnamienne. Ces acteurs économiques ont été les bénéficiaires directs des politiques adoptées par l'État Parti vietnamien pour mettre en œuvre son virage immobilier. Plus spécifiquement, et comme on le verra en détail dans les sections qui suivent, ces acteurs ont été impliqués dans la mise en œuvre des politiques de financement de l'urbanisation basées sur le foncier (*land-based financing*). Via ces politiques, l'État Parti a fait le choix de monétiser une ressource publique et commune (c'est-à-dire le foncier) pour réaliser ses ambitions de développement urbain dans un contexte de déficit chronique de financements publics caractéristique des premières décennies du *doi moi* (Labbé et Musil, 2014).

La mise en œuvre, par l'État Parti vietnamien, d'un « virage immobilier » et la production de logements en particulier avec la réalisation de « Nouvelles Zones Urbaines », prennent place dans l'environnement politico-économique particulier du socialisme tardif vietnamien. Durant la période de surchauffe du secteur immobilier qui a donné naissance aux zones urbaines « fantômes », cet environnement se caractérisait par une frontière floue et ambiguë entre les sphères étatique et commerciale, maintenue par une forme de « capitalisme de connivence » et par la prévalence de pratiques financières spéculatives dans l'économie nationale (Gainsborough, 2003 ; Cheshier, 2010). À travers le cas des zones urbaines « fantômes » de Hanoi, cette contribution révèle comment ces singularités de l'environnement politico-économique vietnamien ont façonné les pratiques en matière de développement urbain durant les années 2000. Dans ce qui suit, les défaillances de ces opérations immobilières sont appréhendées non seulement comme les marqueurs visibles, mais également comme les révélateurs des dysfonctionnements inhérents à la mise en œuvre du « virage immobilier » pris par l'État Parti vietnamien depuis les années 1990.

Ce travail s'appuie sur une enquête de terrain conduite sur le long cours, de 2013 et 2016. Elle combine plusieurs sources de données : une cartographie détaillée et une typologie des opérations immobilières « fantômes », ainsi qu'une analyse de documents de politiques publiques et de textes réglementaires, de rapports de recherche et d'articles de presse. Pour compléter les sources secondaires, il a été conduit une douzaine d'entretiens avec des interlocuteurs spécifiques (fonctionnaires, experts du secteur bancaire et du secteur immobilier). De nombreuses conversations informelles avec des informateurs clés, souvent confrontés à des pratiques jugées peu éthiques dans leur milieu professionnel, ont permis de recouper et vérifier des informations obtenues à travers nos entretiens formels et ainsi apporter un éclairage sur l'envers du décor du marché immobilier de Hanoi.

Dans ce qui suit, la première partie de cet article revient sur les origines du modèle de « Nouvelle Zone Urbaine », matrice des zones urbaines « fantômes ». Une seconde partie aborde le contexte de mise en œuvre du modèle de « Nouvelle Zone Urbaine » marqué par un climat spéculatif et l'affirmation d'un « capitalisme de connivence ». La partie suivante rend compte du phénomène des zones urbaines « fantômes » de Hanoi et en précise les

⁵ Au Vietnam, avec l'adoption d'une « économie de marché à orientation socialiste », les entreprises d'Etat n'ont pas été privatisées, mais actionnarisées. Il s'agit d'une privatisation partielle, puisque l'Etat ouvre le capital des entreprises publiques tout en demeurant l'un de leurs principaux actionnaires (Gainsborough, 2009). Dans le cadre de cette réforme, ces entreprises sont désormais censées fonctionner comme des entreprises privées en visant des objectifs de compétitivité et de rentabilité (Le, 2017).

caractéristiques. Dans une partie conclusive sont pointées les mesures prises par les autorités afin de corriger les dysfonctionnements observés sur le marché résidentiel de Hanoi et pallier aux problèmes que posent les zones urbaines « fantômes ».

Aux origines des zones urbaines « fantômes » un modèle de grands ensembles : les « Nouvelles Zones Urbaines » (*Khu Do Thi Moi* – KDTM)

Comprendre comment sont apparues les zones urbaines « fantômes » sur le territoire de Hanoi implique de revenir sur certaines orientations prises par l'Etat Parti vietnamien dans le prolongement des réformes du *doi moi*. Si la période d'économie administrée fut caractérisée par la conduite de politiques « anti-urbaines » (Murray et Szelenyi, 1988), le *doi moi* marque au contraire le renouveau des villes, considérées dès lors comme les moteurs du développement, de la croissance économique et comme les vecteurs de l'intégration à l'économie mondiale (Gibert-Flutre, 2018). Par étapes, l'Etat Parti s'est engagé dans la production de dispositifs opérationnels et réglementaires visant à contrôler le développement urbain et à assurer son financement par une monétisation graduelle et encadrée du foncier. Ce sont là deux attributs caractéristiques du « virage immobilier » conceptualisé par Shatkin (2016).

L'adoption d'un nouveau modèle de production urbaine

Le premier dispositif exprimant la volonté de contrôler le développement urbain a été l'adoption d'un modèle de grands ensembles planifiés, les KDTM. La forme urbaine et architecturale de ces zones est souvent saisissante et incarne l'expansion du tissu urbain. Ces zones sont généralement plantées dans un territoire jusqu'à tout récemment agraire, à 10 km ou plus du centre historique de la capitale (Labbé et Musil, 2017) (voir figure 3). A dominante résidentielle, ces zones combinent tours d'habitations, maisons particulières (mitoyennes ou non), espaces commerciaux (*shopping mall*, magasins de détail) et équipements publics (espaces verts, écoles, centre de soin, etc.). Elles sont principalement développées sur d'anciennes emprises agricoles, dont l'usage a été converti par décision administrative.

Le modèle des KDTM émerge dans la foulée de l'abandon du précepte de production étatique des logements urbains, une politique que l'État Parti n'arrivait plus à financer. Les principes de bases de ce nouveau modèle de production de l'habitat commencent à prendre forme à travers l'élaboration du schéma directeur de la capitale approuvé en 1992. Ce plan, le premier de l'ère post-*doi moi*, introduit l'idée d'un report de densité en favorisant la déconcentration du centre de Hanoi et en prévoyant la construction de nouveaux quartiers résidentiels en périphérie le long d'axes routiers, à l'ouest et au sud-ouest de la ville. Concomitamment, alors que le pays s'ouvre aux investisseurs étrangers, les hauts dirigeants politiques vietnamiens s'intéressent aux modèles des grands ensembles planifiés et érigés dans d'autres pays d'Asie du Sud-Est⁶. Cette convergence entre ouverture économique, effort d'attraction des Investissements Directs Etrangers (IDE) et volonté de produire de nouveaux morceaux de ville a donné lieu à l'engagement à Hanoi, en 1993, d'un projet pilote de KDTM sous la forme d'une *joint-venture*, dont l'investisseur principal était le

⁶ Entretiens du 22 et du 26/12/2016.

promoteur indonésien Ciputra. Par la suite, entre 1995 et 1998, à la demande de l'Etat, une poignée de sociétés étatiques vietnamiennes lancent à leur tour des opérations de KDTM.

Après ces premières expérimentations, le cadre réglementaire relatif aux KDTM se précise. Un décret promulgué en 1999 (n°52/1999/ND-CP) fixe une première définition. Toutefois, hormis l'adoption d'un autre décret en 2006 (n°02/2006/ND-CP), puis de quelques circulaires du Ministère de la Construction, la définition des KDTM reste souple. On retiendra qu'officiellement, l'application du modèle de KDTM se veut un vecteur de développement plus harmonieux de la ville et de ses fonctions. Tout en répondant aux besoins en logement d'une population urbaine en rapide augmentation, ce modèle vise à développer de manière synchrone, et sur de larges surfaces, équipements publics, infrastructures et services urbains, et logements. C'est en sous-main un moyen pour l'Etat Parti d'appliquer sa politique de modernisation (*hien dai hoa*) du pays, de poursuivre ses objectifs de croissance économique, mais aussi de mettre de l'ordre (*trat tu*) dans les pratiques de production de l'espace, et par là d'exercer un contrôle resserré quant à l'utilisation de la ressource foncière.

C'est ici que la maîtrise et l'utilisation du foncier apparaissent comme la pierre angulaire conditionnant la mise en œuvre des projets de KDTM. C'est également un trait commun avec le « virage immobilier » qu'ont pris plusieurs Etats en Asie. Ces derniers se sont d'une part assuré la maîtrise de larges emprises périurbaines, et d'autre part ont stimulé la hausse des valeurs foncières, en contrôlant par voie administrative l'ouverture de ces terres à l'urbanisation (Shatkin, 2016 ; 2017). Dans le sillage des réformes du *doi moi*, l'Etat Parti vietnamien s'est préparé à prendre ce même virage, avec d'un côté la volonté d'orienter le processus d'urbanisation avec l'application du modèle de KDTM, et de l'autre en adoptant en 1993 une loi foncière reconnaissant des « droits d'usage » des terrains, redécouvrant ainsi la valeur de la terre (Pandolfi, 2001) et faisant entrer le foncier dans la sphère marchande⁷. Le Vietnam s'est ainsi engagé sur un chemin similaire à celui tracé par la Chine où le contrôle réglementaire des terres a permis à l'Etat d'orchestrer et contrôler la monétisation du foncier et d'en tirer profit (Xu *et al.*, 2009 ; Shatkin, 2017, chapitre 2).

La monétisation du foncier comme levier pour le développement des KDTM

Alors qu'au cours des années 1990 le décollage économique du Vietnam restait incertain, que le gouvernement était inapte à financer ses plans de développement socio-économique, en reconnaissant que la terre avait un prix et l'existence de droits d'usage monnayables, l'Etat Parti s'est doté d'un nouveau levier de financement de l'urbanisation souhaitée. Suite à l'abandon du système de subventions ayant servi à financer le logement, les infrastructures et services urbains sous l'économie administrée, les villes vietnamiennes ont été contraintes d'innover et de financer l'urbanisation par de nouveaux mécanismes. C'est dans ce contexte que les autorités vietnamiennes ont développé un modèle de financement basé sur le foncier (*land-based financing*) appelée localement « terre contre infrastructure » et reposant sur la monétisation de cette ressource.

⁷ La loi foncière vietnamienne de 1993 stipule que les droits d'usages du sol, et non pas le sol lui-même, peuvent être transmis en héritage, loués, échangés, hypothéqués et cédés à titre onéreux.

Dans ce type d'échange, les autorités (municipales ou étatiques) accordent à un entrepreneur (privé/public – local/étranger) des terrains constructibles en l'échange de la réalisation d'une infrastructure (route, pont, usine de traitement des eaux, etc.) ou d'un équipement public (école, centre de soins, etc.). Ce procédé est souvent utilisé pour la construction de routes grâce à des partenariats affichés comme public/privé de type *Build Transfer*, impliquant le plus souvent des sociétés d'état actionnarisées (Musil et Perset, 2015). Ce procédé permet aux villes de soutenir leur développement économique, de construire les infrastructures et les équipements prévus par les schémas directeurs, tout en limitant leur contribution en capital et leur endettement (Labbé et Musil, 2014).

Bien que des données précises fassent défaut concernant le recours à ce mécanisme de financement, il est estimé qu'avant 2013 Hanoi avait engagé près de 60 projets de ce type (VietTimes, 2018). Parallèlement à l'engagement de projets d'infrastructures (par exemple des sections de route ou une station de traitement des eaux (Bao moi, 2010 ; *ibid.*)) ont été réalisés des projets de KDTM. Dans ces échanges, la valeur marchande des droits d'usage des terrains obtenus par les promoteurs est censée être équivalente au coût de réalisation de l'infrastructure prévue. Avec ce mécanisme de financement, on saisit que la mise en œuvre des politiques urbaines, passant en grande partie par la construction des infrastructures et des KDTM, dépend de la valeur du foncier et du dynamisme de l'immobilier. L'Etat Parti, les promoteurs et les entreprises de construction ont ainsi vu leur intérêt à ce que les valeurs foncières puissent être tirées vers le haut.

Comme le suggère Shatkin (2017), outre le fait de disposer d'un modèle urbanistique, comme celui des KDTM, et d'un cadre légal facilitant la conversion de terres agricoles en terres à urbaniser – et dans le cas du Vietnam introduisant la monétisation du foncier, le « virage immobilier » ne peut s'enclencher que si l'Etat s'appuie sur un réseau d'acteurs (étatiques ou non) en mesure d'animer la valorisation foncière attendue. L'application du modèle de KDTM et les échanges de type « terre contre infrastructure » constituent sur le papier des ingrédients *ad hoc* pour assurer le rattrapage urbain auquel l'Etat Parti vietnamien aspire. Toutefois, leur mise en œuvre dépend d'un tissu d'acteurs, principalement des sociétés d'Etat en cours d'actionnarisation, et prend place dans un contexte économique marqué d'une part par la récurrence des fièvres foncières et d'autre part par la mutation du système bancaire. C'est là un terreau favorable au dérapage des projets de KDTM, à l'emballlement du marché immobilier, et en bout de ligne à l'apparition de zones urbaines « fantômes ».

« Capitalisme de connivence » et pratiques spéculatives : un contexte singulier pour la mise en œuvre des opérations de KDTM

Au cours des années 1990, la mise en œuvre des opérations de KDTM est apparue comme un enjeu majeur pour les dirigeants politiques. Il s'agissait aussi bien de mettre en œuvre localement les politiques urbaines formulées en haut lieu par l'Etat Parti que de stimuler le secteur de la construction et la croissance du PIB. Pour amorcer la nouvelle dynamique de production dans le secteur de l'immobilier résidentiel, les dirigeants politiques convoitaient l'arrivée de capitaux étrangers. Toutefois, la méfiance des investisseurs étrangers à l'égard d'un pays débutant sa mue vers l'économie de marché, le manque de garanties relatives

aux droits fonciers, les risques financiers inhérents à la conduite de projets résidentiels – dont les localisations étaient imposées par le schéma directeur – et enfin les effets de la crise financière asiatique de 1997, ont été autant de contraintes ayant restreint l'investissement étranger vers la réalisation de KDTM (Pandolfi, 2001).

Par conséquent, l'Etat Parti a sollicité les sociétés étatiques, aussi bien celles liées à des ministères que celles dépendant de la municipalité de Hanoi, pour mettre à dessein ses objectifs de production. Dans l'ère *post-doi moi*, sans subventions publiques, ces sociétés étatiques se sont vu tenues de générer des profits tout en restant au service des intérêts de l'Etat Parti. Leur implication dans la mise en œuvre de la politique d'urbanisation en est une illustration. Toutefois, pour les inciter à s'impliquer, des arrangements sont apparus. Pour répondre aux injonctions de l'Etat Parti, les sociétés d'Etat ont obtenu une certaine autonomie tant pour s'assurer des revenus complémentaires que pour créer des sociétés de financement chargées de lever des fonds pour elles-mêmes (Perkins et Vu, 2010).

La mue des sociétés étatiques

L'adoption, en 1994, d'une politique permettant la création des « conglomérats » (*tap doan*) et de « corporations générales » (*tong cong ty*)⁸, la formule vietnamienne des *Chaebols* sud-coréens (*ibid.*, 2010), répondait de manière réglementaire à cette recherche d'équilibre. Composées d'une holding (*cong ty me*) et de filiales (*cong ty con*), ces entités sont des ensembles d'entreprises impliquées dans des secteurs variés et entretenant entre elles des participations croisées. L'évolution du statut des sociétés étatiques, comme les arrangements dont elles bénéficient, tapissent l'instauration d'un « capitalisme de connivence » (Beresford, 2008) sur lequel prend appui la réalisation des KDTM.

Le « capitalisme de connivence », ou *crony capitalism*, se définit comme une alliance entre deux groupes d'intérêts, ceux qui détiennent le capital et ceux qui détiennent le pouvoir politique. Cette forme de capitalisme n'est pas propre au Vietnam et s'observe notamment en Asie de l'Est et du Sud-Est (Kang, 2003), et dans les ex-pays soviétiques en transition (Bach, 2013)⁹. Sur le « capitalisme de connivence » en Chine, et qui présente d'importantes similarités avec le Vietnam, Pei (2016, p.7, traduction des auteurs) précise qu'il s'agit d'une « union instrumentale entre capitalistes et politiciens destinée à permettre aux premiers d'acquérir des richesses, légalement ou non, et aux seconds d'acquérir ou de conserver le pouvoir ». Cette union s'accompagne de collusions, d'enrichissement personnel et repose sur des clans, ce qui sous-entend l'implication d'un grand nombre d'individus à tous les niveaux de la hiérarchie – tant dans le milieu politique qu'économique. Ce type de capitalisme apparaît de manière évidente avec la privatisation des biens appartenant à l'État, lorsque les élites politiques et économiques s'entendent pour sous-évaluer les actifs étatiques et se les approprier par des procédures dont ils maîtrisent les tenants et les aboutissants (Pei, 2016, p.15).

A Hanoi, l'incitation des conglomérats et corporations générales à s'engager dans la construction des KDTM s'est faite par l'instauration d'arrangements entre la sphère politique

⁸ Décision du Premier Ministre n°91/TTg du 07/03/1994.

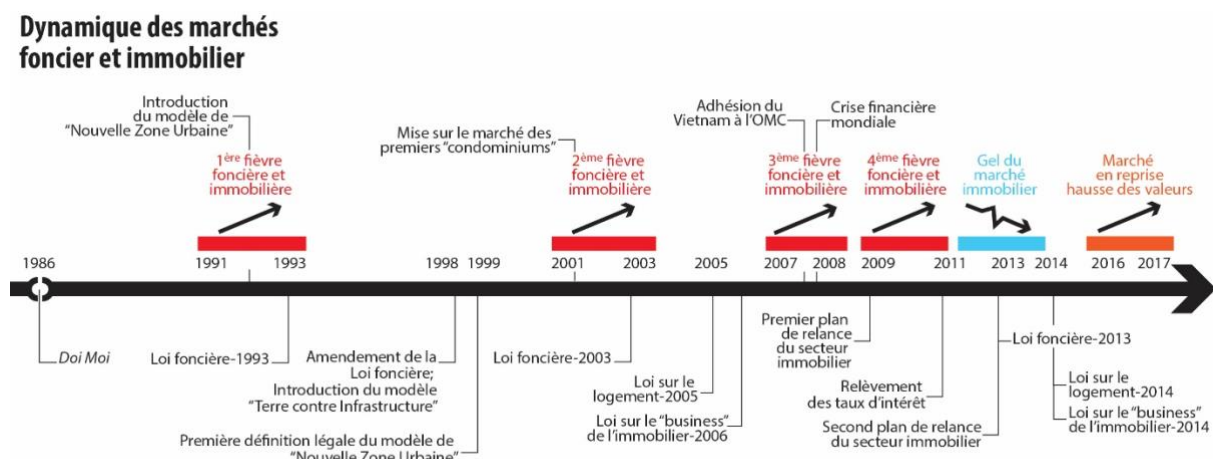
⁹ Cette forme de capitalisme ne fait pas nécessairement obstacle à la croissance et au développement de l'investissement et du secteur privé puisqu'il repose sur des intérêts mutuels et sur des incitations à entretenir les flux de ressources (Sindzingre, 2011, p.129).

(impliquant les responsables administratifs des ministères et des départements municipaux) et la sphère économique (incluant les sociétés étatiques, les corporations générales et leurs filiales privées). La première a facilité à la seconde un accès aux crédits bancaires et à des terrains dans les espaces périurbains de la capitale. Durant cette période le marché foncier comme le secteur bancaire ont été au cœur d'intenses pratiques spéculatives, avec d'un côté l'envolée des prix fonciers et de l'autre celle des encours de crédits.

L'accaparement de la ressource foncière

Rapidement, après l'entrée en vigueur de la loi foncière de 1993, en raison de la possibilité pour les organisations et les particuliers de vendre et de transférer les droits d'usages du sol, le foncier a été l'objet d'un mouvement d'accaparement et de redistribution, principalement en faveur des sociétés étatiques. L'Etat Parti a favorisé les entreprises étatiques dans l'obtention de terrains¹⁰. Cette appétence pour la ressource foncière s'explique par le fait que la redécouverte de sa valeur s'est doublée de fièvres foncières périodiques (figure 2). Il faut bien saisir que la terre est passée du jour au lendemain d'une valeur *de jure* nulle à une valeur marchande et qu'à deux reprises depuis le début des années 1990 les prix fonciers à Hanoi ont été multipliés par 10 en l'espace d'à peine deux ans (soit de 1991 à 1993 et de 2001 à 2003)¹¹.

Figure 2 : Les phases de développement du marché immobilier post-*doi moi* au Vietnam (source : auteurs)



Politiques publiques

Compte tenu de la hausse des prix et de la monétisation du foncier, les gestionnaires des sociétés étatiques et les autorités (locales et centrales) ont mis à profit le mouvement d'actionnarisation et de « corporatisation » pour siphonner des actifs publics, en premier lieu la terre, vers des sociétés privées sous leur contrôle (Pincus, 2015). Durant les années 1990, cette étape a été facilitée par les ambiguïtés des droits fonciers et par le coût élevé et la complexité du processus de régularisation des titres fonciers pour les particuliers. Le mouvement s'est ensuite accéléré après la réforme de la loi foncière en 2003 introduisant une décentralisation de la gestion foncière vers les provinces (cf. figure 2). Cette réforme a conféré aux élites locales un rôle accru dans le contrôle et la gestion des droits fonciers,

¹⁰ Plusieurs travaux évoquent cet aspect de l'ère post-*doi moi* marquée par l'acquisition par les sociétés étatiques d'actifs fonciers (voir entre autres CIEM, 2002 ; Gainsborough, 2003 ; Vu, 2014).

¹¹ Entretien du 01/07/2016.

précédemment centralisés. Elle a entraîné une redistribution du foncier opéré avec des coûts de transaction réduits, soit parce que les actifs fonciers appartenaient déjà à des entités publiques et ont été transférés à des entités privées ; soit parce que les élites locales ont eu l'opportunité d'acquérir des actifs fonciers à des prix bien en dessous des prix du marché, puis ont été revendues ou conservés (Hoang, 2018). La loi a ainsi conféré à l'échelon provincial la possibilité de procéder à la conduite de projets de KDTM pouvant atteindre 200 hectares, l'administration locale ayant compétence à récupérer les terrains et à les réaffecter à des promoteurs. Au regard de l'expérience chinoise, la décentralisation a constitué un accélérateur et un amplificateur du « capitalisme de connivence » (Pei, 2016).

En outre, malgré des prix fonciers à la hausse, grâce à leurs relations privilégiées avec les autorités locales, plusieurs observateurs interrogés précisent que ces sociétés étatiques ont acquis du foncier « à bas prix »¹² – notamment d'anciens terrains agricoles et industriels situés aux marges de la capitale, dont la conversion en terrain à bâtir n'avait pas été actée¹³. Pour ces nouveaux acteurs du marché, alors que le pays connaissait une urbanisation accélérée avec des valeurs foncières en quasi constante hausse, le secteur de l'immobilier a offert la possibilité de générer des profits colossaux, en peu de temps, grâce à l'obtention de terrains « à bas prix », à une valorisation rapide et à une revente des produits aux prix du marché.

Cet accaparement du foncier a eu plusieurs conséquences sur le fonctionnement du marché foncier et immobilier, en commençant par l'émergence d'un grand nombre d'acteurs opportunistes. Plusieurs sociétés étatiques et corporations se sont lancées, sans avoir de compétences particulières, dans la promotion immobilière. Il leur suffisait de créer des entités dédiées à l'immobilier et de doter d'actifs fonciers leurs filiales privées pour se placer sur ce marché. Ayant un accès facilité aux actifs fonciers, les sociétés étatiques ont conservé, ou se sont vu allouer par l'État, des terrains pour servir leurs activités (manufacturières ou de services). Dès le début des années 2000, ces sociétés ont commencé à transférer ces actifs à leurs filiales immobilières pour le lancement d'opérations commerciales. C'est le cas par exemple, de Geleximco, un conglomérat initialement impliqué dans le secteur de l'import-export qui s'est vu allouer des terrains en périphérie de Hanoi pour un usage lié à son cœur d'activité (ici l'entreposage de biens). Ce groupe a cependant transféré les terrains ainsi obtenus à l'une de ses filiales immobilières qui a pu en convertir l'usage en terrains à lotir.

L'accès facilité des sociétés étatiques (actionnarisées ou non) à de vastes emprises en zones périurbaines a également rapidement représenté un moyen d'attirer des IDE et de monter des sociétés en *joint-venture* avec comme apport en capital des actifs fonciers (Pandolfi, 2001 ; Hoang, 2018). Il a donc eu une multiplication rapide du nombre d'acteurs, et d'intermédiaires, dans ce secteur. Il est d'ailleurs quasi impossible aujourd'hui d'identifier et de retracer les échanges et transferts de terrains entre sociétés en raison non seulement de leur nombre, mais plus problématique encore, en raison des participations croisées et opaques qu'elles entretiennent. Une analyse des promoteurs immobiliers impliqués, en

¹² Entretiens du 13/06/2016 et du 18/07/2013.

¹³ Ce point est renforcé par le fait que des centaines d'hectares ont été acquis par des promoteurs pour la réalisation de KDTM dans l'ouest de Hanoi avant l'extension de ses limites administratives en 2008 (voir Labbé et Musil, 2017).

2015, dans 240 KDTM approuvés par l'administration sur le territoire de Hanoi indique que les « conglomérats » et « corporations générales » vietnamiens étaient les investisseurs principaux de près de la moitié de ces projets (47,6%), soulignant le rôle prépondérant des sociétés étatiques sur ce marché.

Au cours des années 2000, le nombre d'opérations immobilières lancées a augmenté rapidement, du moins « sur le papier ». En raison des relations que les holdings entretiennent – à travers des liens interpersonnels – avec les administrations centrale et locale, leurs filiales ont bénéficié de facilités pour l'obtention des documents administratifs (régularisation des droits fonciers, assemblage foncier, licences d'exploitation, permis de construire, etc.). Ces liens permettent aux filiales d'éviter le labyrinthe bureaucratique (*red tape*) et accélèrent les procédures pour lancer les projets. L'apparition de nombreuses opérations, au moins au stade de l'approbation administrative, a favorisé la volatilité du marché immobilier et a généré une spéculation d'un nouveau type en raison de la revente d'opérations non réalisées, mais disposant des autorisations administratives en règle¹⁴.

Enfin, ce mouvement d'accaparement du foncier a eu une conséquence plus insidieuse entravant notamment l'application de la règle. La loi foncière de 2003 a introduit la possibilité pour les provinces d'employer de nouvelles procédures pour attribuer des terrains à des promoteurs en vue de la réalisation de projets inscrits au schéma directeur : la mise aux enchères de terrains publics. Malgré l'existence d'une réglementation plus transparente visant à limiter la collusion et les cas de corruption (World Bank *et al.*, 2011), les autorités ont préféré le recours, plus simple, aux contrats « gré à gré » (Musil et Perset, 2015). C'est par ce biais par exemple que la ville de Hanoi a pu amorcer la réalisation de nombreux projets de KDTM et assurer les échanges de type « terre contre infrastructure » abordés précédemment. Les contrats « gré à gré » dans le cadre de projets de type « terre contre infrastructure » ont permis à de nombreux promoteurs, ceux appartenant au groupe des acteurs étatiques, mais aussi ceux ayant bénéficié de l'émergence du secteur privé, de constituer de véritables réserves foncières¹⁵.

L'emballlement du secteur bancaire

A l'instar de la ressource foncière, durant les années 2000, le crédit bancaire a aussi été mobilisé pour assurer le décollage des opérations de KDTM portées par les sociétés étatiques. Pour engager ces projets immobiliers, les sociétés étatiques ont d'abord pu bénéficier des largesses des banques d'Etat (Pincus *et al.*, 2012). Comme pour le foncier, l'accès au crédit bancaire a été facilité par la persistance d'anciennes pratiques ; les relations personnelles et les conditions de prêts centrées sur le secteur d'investissement ont primé sur l'analyse de la rentabilité des projets et de la solvabilité des débiteurs.

Comme les autres secteurs économiques, le secteur bancaire vietnamien est marqué par la coexistence de banques étatiques (5 au total), commerciales (37 en 2009) et de filiales locales de banques étrangères (plus de 40 en 2009). Durant les années 2000, ce sont les

¹⁴ Entretien du 18/07/2013, voir également Hoang 2018. Précisons que les terrains présentant tous les documents administratifs « en règle » ont une valeur plus importante en raison des coûts de régularisation administrative. Les acteurs vendant ce type de terrain rehausse ainsi la valeur du bien en raison des coûts administratifs de transaction endossés.

¹⁵ Entretien du 10/06/2016.

banques étatiques qui ont en majorité accordé des prêts aux promoteurs. En 2006, par exemple, plus de 10% des encours émis par la banque étatique BIDV étaient dirigés vers l'immobilier (VinaCapital, 2006). En raison de participations croisées, les banques commerciales ont été tout autant sollicitées pour injecter du capital dans le secteur de l'immobilier (Pincus *et al.*, 2012). Les encours de crédits ont progressivement augmenté pour atteindre un pic entre 2007 et 2008 (Nguyen *et al.*, 2008), période durant laquelle les banques commerciales ont accordé presque 95% du total de leur crédit à des secteurs hautement spéculatifs tels que l'immobilier et les places boursières (Leung, 2009, p.48).

Le foncier a joué un rôle clé dans cette hausse rapide de l'émission de crédit, puisque les emprunteurs ont hypothéqué leurs droits d'usage de terrains pour lever des fonds (Brunell, 2010). C'est dans ce contexte que la connivence entre les différents acteurs, en l'occurrence entre les banquiers et les gestionnaires de sociétés étatiques et leurs filiales, apparaît au grand jour. En matière de prêt, la politique qui prévalait jusqu'en 2008, était que les banques accordaient des prêts à hauteur de 70% de la valeur marchande des terrains. Or les actifs fonciers ont souvent été surévalués. Comme le souligne un banquier en fonction à cette période :

« Il y a eu des dérives, on croyait que les prix de l'immobilier pouvaient grimper de manière continue, alors que dans le même temps les évaluations des banques étatiques et privées étaient faites de manière légère. La surévaluation des actifs fonciers cache derrière des pressions, par exemple de la part de sociétés étatiques sur des banques privées et étatiques, comme des cas de corruption. Le système bancaire vietnamien a largement prêté, prêté même à son maximum, des prêts dépassant la valeur des actifs. Cette pratique a progressivement mis en danger les banques ». (Entretien Skype, 16/06/2013).

En plus des pratiques risquées des banques, l'annonce de l'accès du Vietnam à l'Organisation Mondiale du Commerce (OMC) en 2007 a entraîné un afflux de capitaux étrangers vers le pays (Bellocq et Silve, 2008). De 2005 à 2008, les IDE sur le marché immobilier ont connu une montée en puissance sans précédent. En 2008, le montant des IDE tous secteurs confondus a atteint 71,73 milliards de dollars US dont le tiers portait sur le seul secteur de l'immobilier (VPBS, 2014). Cet afflux de capitaux, doublé de capacités accrues pour de nombreux ménages à consommer, a stimulé de manière excessive l'encours de crédits vers le secteur immobilier (Vo, 2009, p.26). Le surinvestissement dans ce secteur s'est en outre accentué avec l'expansion du marché boursier. La réaction de l'Etat Parti face à cette surchauffe du secteur bancaire et à l'afflux de capitaux dans le secteur immobilier a été rapide et ciblée. Dès le second trimestre de l'année 2008, la Banque Centrale du Vietnam a exigé le relèvement des taux d'intérêt des banques étatiques et commerciales afin de limiter l'octroi de crédit et l'émission de mauvaises créances (Bellocq et Silve, 2008 ; Pincus *et al.*, 2012).

A contre coup, d'autres mesures ont été prises. En 2010, le gouvernement, via la Banque Centrale, a resserré le cadre réglementaire encadrant le secteur bancaire, prescrivant aux banques étatiques et commerciales d'être prudentes dans leurs activités de crédit et de limiter les prêts aux secteurs à haut risque comme l'immobilier¹⁶. En parallèle, un décret promulgué en 2013 (n°71/2013/ND-CP) a tenté de limiter la dérive spéculative des investissements des corporations et conglomérats, en particulier dans les secteurs

¹⁶ Notamment les circulaires n°13/2010/TT-NHNN et 19/2010/TT-NHNN de 2010 émises par la Banque Centrale du Vietnam.

immobiliers et bancaires. Ce décret ordonnait aux corporations et conglomérats de (re)centrer leurs investissements (publics) vers les secteurs industriels et productifs (Dat Viet, 2013). En définitive, les actions les plus radicales ont porté sur le secteur bancaire ; il fait depuis 2012 l'objet d'un assainissement méthodique, et parfois brutal, de la part de l'Etat Parti¹⁷.

Sur fond de « capitalisme de connivence », de surchauffe du secteur bancaire et de spéculation foncière, l'immobilier constitue, en bout de ligne, le secteur où se sont cristallisés tous les excès. En outre, la course effrénée à la croissance du PIB, l'emballement des encours de crédits et l'afflux de capitaux étrangers – suite à l'adhésion du Vietnam à l'OMC – ont provoqué un véritable boom immobilier entre 2007 et 2011 à Hanoi. Le legs le plus symptomatique de la dérive du marché immobilier durant cette période demeure celui de l'apparition sur les marges de la capitale de zones urbaines « fantômes ».

Le dérapage du développement des KDTM et l'apparition de zones urbaines « fantômes »

Entre 1994 et 2015, environ 250 projets de KDTM ont été approuvés par l'administration sur le territoire de Hanoi (figure 3). Un peu plus de la moitié de ces opérations (129 au total) ont reçu leur approbation sur une période resserrée, entre 2003 et 2009 – c'est-à-dire au moment où l'activité dans le secteur immobilier s'est intensifiée. Durant cette période d'euphorie, les KDTM sont apparus comme des produits d'investissement attractifs sur le marché vietnamien, tant pour des investisseurs locaux qu'étrangers. Toutefois, lorsque les crédits nationaux et les entrées de capitaux étrangers se sont asséchés en 2009-2010, les investisseurs et les promoteurs n'ont eu d'autre choix que de ralentir, voire de stopper, les opérations en cours. En quelques mois, la construction de nombreux projets a cessé, laissant apparaître des zones dont les aménagements avaient débutés avec parfois la construction de bâtiments, mais ceux-ci inachevés.

Le bourgeonnement de zones urbaines « fantômes »

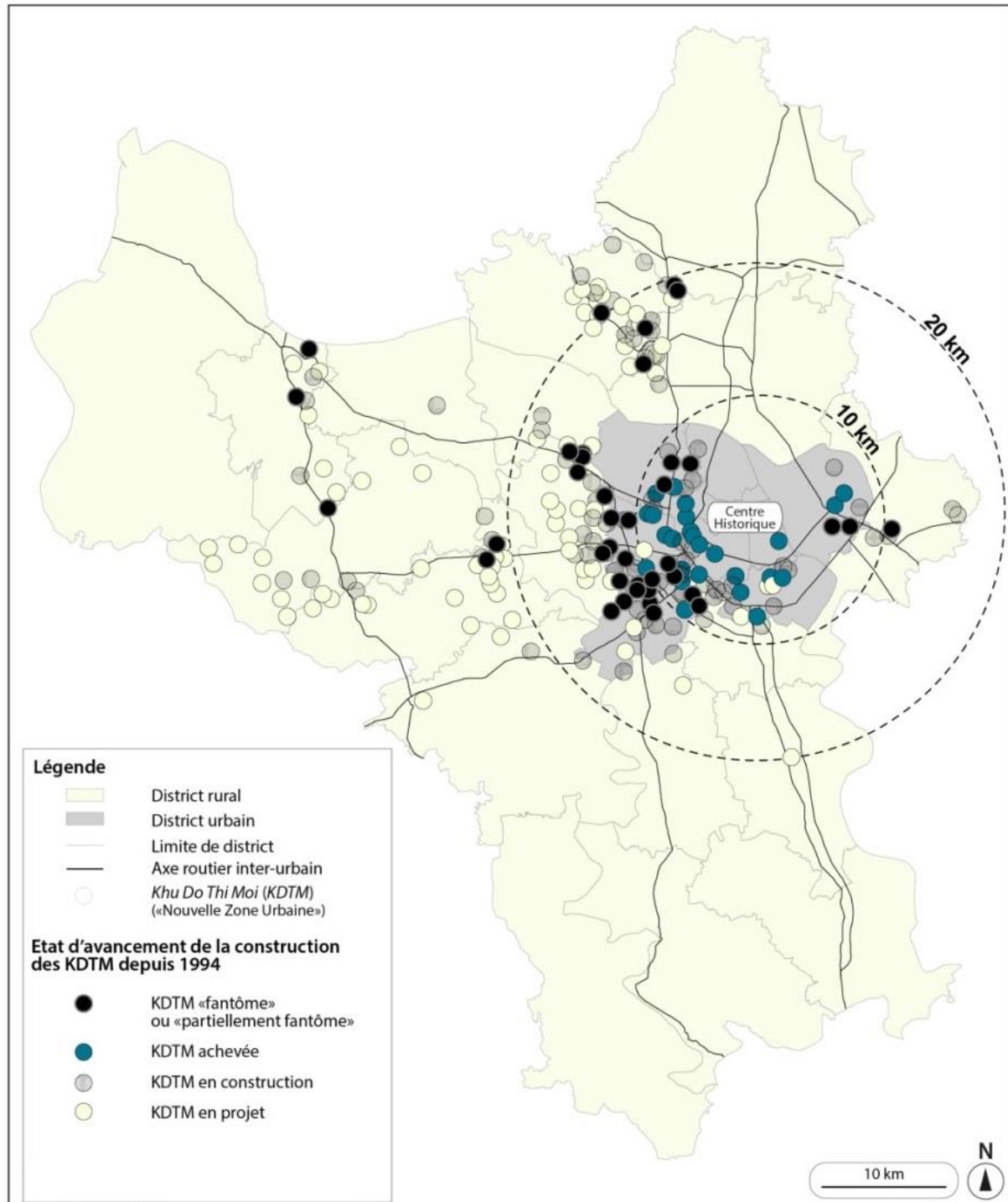
Les zones urbaines « fantômes » de Hanoi sont, en grande partie, le résultat de cette crise immobilière, ou du ralentissement du marché comme les observateurs et experts rencontrés l'indiquent¹⁸. À l'été 2016, près de la moitié des projets de KDTM approuvés sur le territoire de Hanoi n'avaient pas encore démarré alors qu'environ un tiers étaient en cours de construction. Parmi les projets restants, un premier sous-ensemble (environ 34 opérations) pouvait être considéré comme achevé. Un second sous-ensemble, soit 39 zones urbaines au total, avaient vu leurs constructions stoppées et restaient inactives. Ce sont ces zones que nous considérons dans cette contribution comme « fantômes ». Par rapport aux autres projets de KDTM, ces opérations, présentent des stigmates caractéristiques : de faibles taux d'occupation, la non valorisation d'importantes superficies foncières et de sérieuses carences en équipements et en services urbains. Lancées pour certaines il y a plus de 10 ans, ces zones « fantômes » questionnent le « virage immobilier » pris par l'État vietnamien

¹⁷ Les autorités vietnamiennes ont entamé une profonde réforme du système bancaire, qui s'est traduit par de nombreuses arrestations, parfois très médiatisées, de banquiers, de riches hommes d'affaires et de cadres du Parti.

¹⁸ Entretiens des 10, 13, 24 et 27/06/2016 ; du 01/07/201 ; et des 19 et 20/12/2016.

et ses ambitions d'utiliser le secteur de la promotion immobilière comme levier de modernisation du pays.

Figure 3 : Les Nouvelles Zones Urbaines (KDTM) de Hanoi et ses zones urbaines « fantômes » (source : auteurs, 2016)



Les particularités des zones urbaines « fantômes »

Les logements inoccupés des zones urbaines « fantômes » constituent les traces les plus visibles des ratés de l'application du modèle de KDTM tel qu'il avait été élaboré par les agences de planification étatiques. Comme le montre la figure 4, en 2016, seulement 56%

des 70,000 unités prévues dans ces opérations dites « fantômes » ont été construites. Au moment de notre enquête, 65% des « villas et maisons mitoyennes » construites étaient inoccupées contre 19% seulement des appartements ayant pu être enquêtés¹⁹. Si on considère les logements inoccupés et les logements non construits, c'est 64% du total des unités planifiées dans ces zones qui ne remplissaient pas leurs objectifs de construction initiaux.

Figure 4 : Nombre de logements inoccupés dans les zones urbaines « fantômes » enquêtées (source : auteurs, 2016)

1	Nombre total de logements planifiés dans les 39 zones urbaines « fantômes » enquêtées	= 70,000 unités	
1.1	Nb. de logements construits	= 39,000 unités	= 56% de l'ensemble des logements planifiés
1.1.1	Villas et maisons mitoyennes	= 13,500 unités	= 35% des logements construits
	a. Occupées	= 4,725 unités	= 35% des villas et maisons mitoyennes
	b. Non occupées	= 8,775 unités	= 65% des villas et maisons mitoyennes
1.1.2	Appartements	= 25,500 unités	= 65% des logements construits
	a. Occupés	= 11,246 unités	= 44% des appartements
	b. Non occupés	= 4,820 unités	= 19% des appartements
	c. Données non disponibles*	= 9,435 unités	= 37% des appartements
1.2	Nb. de logements non construits	= 31,000 unités	= 44% de l'ensemble des logements planifiés
2	Total du nombre de logements non construits et non occupés	= 44,595 unités	= 64% de l'ensemble des logements planifiés

* En raison de problèmes d'accès et de sécurité, plusieurs unités n'ont pas pu faire l'objet de relevés.

Le faible taux d'occupation de ces projets immobiliers soulève deux problèmes. D'abord ces unités inoccupées sont autant de logements qui ne sont pas utilisés, alors que Hanoi vit une importante pénurie de logements depuis des années. Ces logements inoccupés, bien qu'apparaissant pour la plupart comme délabrés, sont pour certains toujours en vente. Leurs propriétaires diffusent sur des sites Internet spécialisés des annonces, et les prix affichés sont peu attractifs. Comme le faisait remarquer un ancien haut fonctionnaire du Ministère des Ressources Naturelles et de l'Environnement (MONRE), seuls 20% des ménages urbains ont la capacité financière d'accéder à environ 80% des produits immobiliers en circulation ; les 80% restant de la population n'ont accès qu'à 20% des biens mis en vente²⁰. Dans les zones dites « fantômes », les « villas et maisons mitoyennes » des KDTM se vendaient entre 1 400 et 5 600 USD le m² en 2013, alors que cette même année le revenu annuel moyen par habitant au Vietnam était d'environ 1 900 USD (VietnamNet, 2014). Les valeurs des biens produits dans le cadre des projets de KDTM restent élevées : même pendant la période de gel du marché immobilier entre 2012 et 2013, alors que les prix ont chuté de 40 à 50%, ces biens sont restés inabordables pour la majorité des ménages²¹.

¹⁹ Le taux d'occupation est nettement plus élevé pour les appartements que pour les produits de type « villas » et « maisons mitoyennes ». Les appartements sont beaucoup plus accessibles étant donné leur prix d'entrée au m² beaucoup plus bas (environ 550 USD/m²) que celui des « maisons mitoyennes » (1700 USD/m²) et des villas (2000 USD/m²) et leurs surfaces beaucoup plus modestes : 60 m² pour les petites unités contre 100 m² pour les « maisons mitoyennes » et à partir de 120 m² environ pour les « villas ».

²⁰ Entretien du 05/07/2013.

²¹ Entretien Skype du 16/06/2013.

Figure 5 : Nouvelle Zone Urbaine de Lideco, district de Hoai Duc, Hanoi (source : auteurs, 2018). Avec une surface de 39 hectares, cette zone présente un taux d'occupation de 9,71% alors que sa construction est à 85% achevée.



Une autre caractéristique marquante de ces zones « fantômes » est l'immobilisation de vastes surfaces foncières dans le périurbain de la capitale. La plupart des KDTM sont construites sur des terres agricoles situées sur des territoires densément peuplés. Au cours des deux dernières décennies, l'accaparement des terres pour ces opérations aurait affecté plus de 130 000 ménages, les privant ainsi de terrains qu'ils exploitaient et donc de revenus. Pris isolément, les zones urbaines « fantômes » identifiées dans cette étude représentent près de 1 500 hectares et ont donc, par estimation, affecté environ 7 400 ménages. Pourtant, au moment de notre enquête, près de 80% de la surface acquise au profit du développement de ces opérations immobilières n'avait pas été valorisée (voir figure 6).

Cet accaparement de la ressource foncière, et sa non valorisation, constitue un problème grandissant pour les villes du Vietnam et pour Hanoi en particulier. Comme le montre la littérature récente sur les questions foncières en ville, les expropriations de terres agricoles déstabilisent les dynamiques socio-économiques préexistantes, conduisant dans de nombreux cas à l'appauvrissement des populations périurbaines affectées par ces projets de développement (Nguyen, 2009 ; DiGregorio, 2011 ; Labbé 2015). Pour les ménages qui vivaient auparavant de l'exploitation de ces terres agricoles, cette situation est d'autant plus difficile à supporter lorsque les opérations immobilières qui les ont directement affectés restent inexploitées ou inhabitées pendant de longues périodes – comme c'est le cas des zones urbaines « fantômes ». Pour reprendre les termes d'un blogueur vietnamien, ces zones urbaines transforment des territoires ruraux en « étendues de terres mortes » (Lê, 2015).

Figure 6 : Terrains acquis et non valorisés dans les zones urbaines « fantômes » enquêtées (source : auteurs, 2016)

1	Surface foncière acquise pour la construction de 39 zones urbaines "fantômes" enquêtées	=	1,490 ha	
1.1	Surface aménagée (dont Voirie Réseaux Divers)	=	1,120 ha	= 75% des terrains acquis
1.1.1	Terrains résidentiels	=	378 ha	= 34% des terrains aménagés
a.	lotis	=	165 ha	= 44% des terrains aménagés construits
b.	non lotis	=	213 ha	= 56% des terrains aménagés non construits
1.1.2	Terrains résidentiels non construits	=	362 ha	= 32% des terrains aménagés
1.1.3	Terrains destinés à des équipements publics réalisés	=	175 ha	= 16% des terrains aménagés
1.1.4	Terrains destinés à des équipements publics non réalisés	=	206 ha	= 54% des terrains aménagés
1.2	Surface non aménagée	=	370 ha	= 25% des terrains acquis
2	Surface acquise non valorisée	=	1,151 ha	= 77%

La dernière particularité de ces zones « fantômes » renvoie à l'absence d'équipements et à leur mise en fonction. En effet, parmi les zones enquêtées, 25% des terres mobilisées pour la construction de ces zones ne disposent pas d'un aménagement complet des Voirie et Réseaux Divers (VRD) (voir figure 6). De telles insuffisances affectent le développement de ces zones, nuisent à l'attraction de nouveaux habitants, mais aussi en limitent l'accès. Par ailleurs, plus de la moitié des terrains destinés à des équipements publics et collectifs dans ces zones ne sont finalement pas pourvus des équipements planifiés (écoles, centre de soins, zones commerciales, espaces verts, etc.).

Cette situation découle en partie de l'attitude laxiste adoptée par les autorités à l'égard des promoteurs au plus fort de l'essor du marché résidentiel (vers 2006-2008). Ces derniers, pour dégager plus de profits et éviter d'injecter des capitaux propres et de contracter de nouveaux emprunts, ont retardé leurs investissements dans les équipements de ces zones alors qu'ils étaient, aux yeux de la réglementation, contraints de les réaliser. Un fonctionnaire responsable d'un institut local de planification indiquait que les restrictions opérées par les promoteurs portaient sur l'accès et les routes internes à ces zones, les espaces publics et les écoles²². En somme, les réseaux et services urbains essentiels au fonctionnement de ces morceaux de villes sont défectueux et la plupart des équipements prévus, tout aussi indispensables au quotidien des résidents, font défaut²³.

La spéculation immobilière, un facteur de dérive du modèle de KDTM

S'il apparaît clairement que les zones urbaines « fantômes » sont peu occupées en raison d'un déficit en matière d'équipements et de services urbains, le dérapage du développement des KDTM est en bout de ligne l'expression de pratiques de spéculation de certains acteurs, en particulier des promoteurs et des acheteurs spéculateurs, et leur incapacité (ou leur non-volonté) à s'adapter à la « logique de marché ». En effet, ces acteurs ont considéré durant plusieurs années le marché immobilier résidentiel comme un marché pour spéculer plutôt que pour produire et mettre en vente des biens ayant pour seule fonction le logement. Cette recherche du profit prend appui sur la production de produits immobiliers spécifiques, en

²² Entretiens du 13/06/2016

²³ Cette caractéristique des zones urbaines « fantômes » renvoie d'une manière plus générale au déficit en équipements dont pâtissent les KDTM de Hanoi (cf. Vu, 2011)

l'occurrence les « villas et les maisons mitoyennes ». Comme indiqué précédemment, ce sont ces produits immobiliers qui présentent le plus faible taux d'occupation dans les zones urbaines « fantômes ».

Figure 7 : Nouvelle Zone Urbaine de Van Canh, district Hoai Duc, Hanoi (source : auteurs, 2018). Cette zone présente un faible taux d'occupation des « villas et maisons mitoyennes » (11.5%). La tour d'habitation vide d'habitants lors du travail de terrain en 2016 est désormais partiellement occupée en 2018.



D'une manière générale, en raison du manque de confiance envers le système bancaire local, les KDTM et les produits immobiliers réalisés (villas, maisons mitoyennes et appartements) constituent au Vietnam en général et à Hanoi en particulier, un placement, au même titre que ceux effectués sur les places boursières ou l'achat d'or. Toutefois est apparu durant la période d'emballement du marché un intérêt partagé entre promoteurs et acheteurs spéculateurs avec la production et l'achat de villas et de maisons mitoyennes. Comme l'a fait remarquer un consultant immobilier local, « les attentes des acheteurs [alors] n'étaient pas orientées vers des produits immobiliers [réels], au contraire, les maisons n'étaient considérées que comme une opportunité d'investissement »²⁴. Cette situation s'illustre par une anecdote apparue dans la presse locale au sujet d'une des zones urbaines « fantômes » sur laquelle nous avons enquêté.

Développée par le promoteur immobilier Song Da 7, filiale privée d'une corporation, la nouvelle zone urbaine de Xuân Phuong peut être considérée comme « fantôme » en raison du caractère inachevé des villas construites et d'un faible taux d'occupation (calculé après enquête en 2016 à 4.5%). Dans un article paru dans la presse locale, un interlocuteur admet que cette opération immobilière, dont les produits étaient destinés à des fonctionnaires du bureau de l'Assemblée Nationale, n'est pas au premier abord destinée à un usage résidentiel, mais doit plutôt être perçue comme un « capital » qui leur est transmis en l'échange de services rendus (Tuoi Tre, 2015). En 2015, les biens immobiliers de cette

²⁴ Entretiens du 10/06/2016

zone, bien qu'inachevés pour la plupart et inoccupés, valaient entre 200 et 300 000 USD par unité. Cet exemple montre combien le foncier et l'immobilier constituent un intérêt majeur pour les citoyens et que ceux qui parviennent à s'assurer des connexions solides avec les autorités en tirent de larges profits.

Comme nous l'avons précisé un courtier en immobilier à Hanoi²⁵, pour les promoteurs, au cours des années 2000, l'intérêt de produire des produits type « villas et maisons mitoyennes » était double. Introduits sur le marché comme des biens « haut de gamme », ces produits présentaient l'avantage de générer des retours sur investissement rapides. Ensuite, le coût de construction, par rapport à un immeuble de grande hauteur, était faible et la vitesse de construction était élevée. En effet, le coût de production d'une villa revient en moyenne à 480 USD/m² contre 760 USD/m² pour un immeuble destiné à l'habitat moyen de gamme. Le foncier ayant une valeur radicalement plus élevée que les constructions au Vietnam, les promoteurs dégagent les marges les plus intéressantes de la vente des droits d'usage du sol. Ceci explique la tendance des promoteurs, durant le boom des années 2000, à se concentrer sur la production de maisons unifamiliales (« villas et maisons mitoyennes »), financièrement inaccessibles pour la très vaste majorité des ménages urbains²⁶, au détriment d'immeubles en hauteur.

Au début des années 2010, lorsque le marché immobilier a commencé à se refroidir, le territoire de la capitale du Vietnam s'est retrouvé ponctué de dizaines de KDTM présentant de grandes déficiences en matière d'équipements et offrant uniquement de grands logements haut de gamme, en décalage avec les besoins et les moyens financiers de la majorité des ménages urbains. Principalement localisées dans des espaces périurbains, ces zones urbaines « fantômes » restent encore partiellement inoccupées.

Vers une correction des dysfonctionnements du marché immobilier résidentiel à Hanoi ?

L'apparition de zones urbaines « fantômes » sur le territoire métropolitain de Hanoi est la traduction des dérives du marché immobilier émergent de cette capitale. Dans le prolongement des réformes économiques du *doi moi*, l'Etat Parti vietnamien a engagé des politiques singulières en prenant notamment un « virage immobilier » au sens où Shaktin (2016) l'entend c'est-à-dire à travers l'adoption d'un modèle de développement urbain, les « Nouvelles Zones Urbaines » (ou KDTM), et avec la monétisation progressive de la ressource foncière. Toutefois, dans un contexte de transition économique, du plan vers le marché, avec l'émergence de mécanismes économiques s'apparentant à un « capitalisme de connivence » et la modernisation d'un secteur bancaire marqué par des pratiques de malversation, le secteur immobilier s'est retrouvé au centre d'activités de spéculations intensives. L'une des résultantes les plus visibles est l'apparition de zones urbaines « fantômes » inoccupées et présentant de graves déficiences en matière d'équipements et de services urbains.

²⁵ Entretiens du 10/06/2016

²⁶ Les « villas », avec des surfaces de 120 à 800 m², étaient vendues pour 150 000 à 4,5 millions USD par unité et les « maisons mitoyennes », avec des surfaces de 50 à 200 m², étaient vendues pour 70 000 à 1,1 millions USD par unité.

Suite à l'apparition de ces zones à la fin des années 2000, mais aussi en raison de l'emballement du marché immobilier et du secteur bancaire, et du comportement des promoteurs et des acheteurs spéculateurs, l'Etat Parti a pris des mesures pour résoudre ces problèmes. En premier lieu, depuis 2009, le MONRE, en collaboration avec les services municipaux de Hanoi, étudie périodiquement les opérations de KDTM bloquées. Depuis, les autorités ont pris des décisions majeures pour révoquer plus de dix-sept millions de mètres carrés de terrain (VIR, 2015). Cependant, en cours d'année 2015 ce sont donc seulement quatre cent mille mètres carrés qui avaient été récupérés par les autorités (*ibid.*, 2015). De la même façon, un décret adopté en 2013 (n°11/2013/ND-CP) vise à contraindre les promoteurs immobiliers à soumettre aux autorités un échéancier précis du développement de leurs opérations immobilières et des investissements prévus, notamment pour la construction et la réalisation des équipements urbains. Mais comme évoqué dans cette contribution, les arrangements entre les autorités et les promoteurs permettent souvent de contourner l'application de la règle entraînant ainsi des retards dans la réalisation des projets de KDTM. Bien que les dispositions légales existent, c'est bien souvent la mise en œuvre des règles qui devraient s'imposer qui fait défaut.

En 2013, un plan de relance économique de 1,41 milliard USD, contrôlé par la Banque Centrale vietnamienne, a été adopté qui encourage les banques à concéder des prêts à long terme et présentant de faibles taux d'intérêt destinés aux promoteurs qui construisent de nouveaux logements sociaux ou convertissent des opérations immobilières commerciales en logements sociaux (World Bank, 2015, p.112). Trois ans plus tard, moins de la moitié de l'enveloppe budgétaire avait été déboursée et la plus grande partie avait été affectée à la construction de nouveaux projets plutôt qu'à la transformation de zones problématiques, telles que les zones urbaines « fantômes ». Par ailleurs, pour tenter de juguler la spéculation, le Ministère de la Construction a proposé en 2011 d'augmenter substantiellement les taxes foncières sur les terrains non bâtis et les logements inachevés – comme les villas et les maisons mitoyennes inachevées – l'idée bien que formulée n'a pas été traduite dans la réglementation.

D'autres mesures ont été prises comme la création d'une entité (la VAMC – *Vietnam Asset Management Company*) chargée de récupérer les mauvaises créances des banques, de les transformer et de les liquider. Cette entité a aussi été dotée de la capacité de saisir des projets immobiliers à l'arrêt (pouvant donc être considérés comme « fantôme ») et de les revendre aux enchères à de nouveaux promoteurs (VIR, 2018). Egalement, depuis 2017, pour assainir le marché foncier et le rendre plus transparent, les autorités ont enfin appliqué de nouvelles mesures d'attribution de terrains via des procédures de mises aux enchères des droits d'usages de terrains (Tienphong, 2018).

Toutefois, jusqu'à présent, aucune de ces mesures n'a résorbé de manière significative les problèmes importants posés par les zones urbaines « fantômes » à Hanoi et liés au dysfonctionnement du marché immobilier. L'Etat Parti semble en effet incapable (ou peu disposé) à contrôler les étapes de mise en œuvre et de commercialisation du développement des KDTM. Ceci en dépit du fait que les promoteurs, dans la mise en œuvre des opérations de KDTM, dépouillent ce modèle de développement urbain d'une grande partie de sa capacité à loger une population urbaine toujours croissante et, plus

généralement, à atteindre les objectifs de cohérence territoriale pourtant souhaité par l'Etat Parti afin d'assurer sur le long terme la croissance économique désirée.

BIBLIOGRAPHIE

- Bach D.C., 2013, « Régimes politiques, pratiques systémiques et dynamiques de l'émergence dans les États africains et post-soviétiques », *Revue internationale de politique comparée*, vol.20, 153-169. DOI: 10.3917/ripc.203.0153
- Bao moi, 2010, *Cienco 5 land: Tự hào góp phần làm đẹp Thủ đô* [Cienco 5 land: Fiers de contribuer à la beauté de la capitale], article du 22/08/2010.
- Belloq F.X., Silve A., 2008, *The Banking System of Vietnam after the Accession to WTO: Transition and its Challenges*. Agence Française de Développement. Working Paper No.77.
- Beresford M., 2008, "Doi Moi in Review: The Challenges of Building Market Socialism in Vietnam". *Journal of Contemporary Asia*, 38(2), 221-243. DOI: 10.1080/00472330701822314
- Brunell D.D., 2010, *Do Political Connections Help Firms Gain Access to Bank Credit in Vietnam?* Thesis in Economics, Trinity College of Duke University.
- CBRE, 2018; *Edge of tomorrow – Strength to Strength*. Communication du 11/01/2018, Hanoi. Rapport non publié.
- Cheshier S., 2010, *The new class in Vietnam*. PhD dissertation, School of Business and Management, Queen Mary, University of London.
- Chi G., Liu Y., Wu Z., Wu H., 2015. "Ghost Cities Analysis Based on Positioning Data in China". URL: <https://arxiv.org/ftp/arxiv/papers/1510/1510.08505.pdf>
- CIEM - Central Institute for Economic Management, 2002, *Vietnam's Equitized Enterprises: An Ex-post Study of Performance, Problems and Implications for Policy*, Rapport non publié. URL: http://siteresources.worldbank.org/INTVIETNAM/VIETNAMESE/Resources/other_reports_post_equitization.pdf
- Dat Viet, 2013, *Tiếp tục cấm DN Nhà nước đầu tư vào BĐS, ngân hàng* [Continuer à interdire aux entreprises d'État d'investir dans l'immobilier, les banques], article du 16/07/2013. URL: <http://baodatviet.vn/kinh-te/thi-truong/tiep-tuc-cam-dn-nha-nuoc-dau-tu-vao-bds-ngan-hang-2350568/>
- DiGregorio M., 2011, "Into the Land Rush: Facing the Urban Transition in Hanoi's Western Suburbs", *International Development Planning Review*, 33(3), 293-319.
- Do M.K., Zhang W., Zheng K., 2014, "Reasons and Countermeasures of Status Quo of Vietnam Real Estate". In *LISS 2013*, Zhang R., Zhang Z., Liu K., Zhang J. (eds), 1195-1200.
- Doyon S., Brotherton P., 2008, « Présentation: Anthropologie et (post)socialismes: approches de la complexité », *Anthropologie et Sociétés*, 32(1-2), 7-22. DOI:10.7202/018880ar
- Firman T., 2004, "New Town Development in Jakarta Metropolitan Region: A Perspective of Spatial Segregation" *Habitat International*, 28(3), 349-68.
- Gainsborough M., 2003, "Corruption and the politics of economic decentralisation in Vietnam", *Journal of contemporary Asia*, 33(1), 69-84.
- Gainsborough M., 2009, "Privatisation as State Advance: Private Indirect Government in Vietnam", *New Political Economy*, 14(2), 257-274, URL: <http://dx.doi.org/10.1080/13563460902826013>
- Gibert-Flutre M., 2018, « La transition urbaine », In Treglode de B. (sous la dir.), *Histoire du Viêt Nam de la colonisation à nos jours*, Éditions de la Sorbonne, 161-179.
- Hoang K.K., 2018, "Risky Investments: How Local and Foreign Investors Finesse Corruption-Rife Emerging Markets", *American Sociological Review*, 83(4), 657-685. DOI:10.1177/0003122418782476
- Kang D.C., 2003, "Transaction Costs and Crony Capitalism in East Asia", *Comparative Politics*, 35(4), 439-458, URL: <http://www.jstor.org/stable/4150189>
- Labbé D., 2015, "Once the Land Is Gone: Land Redevelopment and Livelihood Adaptations on the Outskirts of Hanoi, Vietnam", In Caballero-Anthony M., Barichello R. (eds), *Towards Balanced Growth: Alternative Development Models and Redistribution Mechanism*, Nanyang Technological University Press, 148-180.
- Labbé D., Musil C., 2014, "Periurban Land Redevelopment in Vietnam under Market Socialism", *Urban Studies* 51(6), 1146-1161, URL: <https://doi.org/10.1177/0042098013495574>

- Labbé D., Musil C., 2017, "Les 'nouvelles zones urbaines' de Hanoi (Vietnam): Dynamiques spatiales et enjeux territoriaux", *Mappemonde*, n°122, URL: <http://mappemonde.mgm.fr/122as1/>
- Lê H., 2015, Những khu đô thị không người ở Hà Nội "Urban Areas without People in Hanoi", *Zing.Vn*. December 2. URL: <https://news.zing.vn/nhung-khu-do-thi-khong-nguoi-o-ha-noi-post595277.html>
- Le H.H., 2017, *Vietnam's New Wave of SOE Equitization: Drivers and Implications*. ISEAS, 2017-57, URL: https://www.iseas.edu.sg/images/pdf/ISEAS_Perspective_2017_57.pdf
- Leung S., 2009, "Banking and Financial Sector Reforms in Vietnam". *ASEAN Economic Bulletin*, 26(1), 44-57.
- Mera K., Renaud B., 2000, *Asia's Financial Crisis and the Role of Real Estate*. Armonk: M. E. Sharpe.
- Moreno E.L., Blanco Z.G., 2014, "Ghost Cities and Empty Houses: Wasted Prosperity". *American International Journal of Social Science*, 3(2), 207-216. URL: http://www.aijssnet.com/journals/Vol_3_No_2_March_2014/23.pdf
- Murray P., Szelenyi I., 1988, « L'anti-urbanisme des États socialistes », *Annales de la recherche urbaine*, n°38, 23-30.
- Musil C., Perset M., 2015, *Le financement des infrastructures de transport à Hồ Chí Minh-Ville (Việt-Nam) : les outils, les innovations et les défis*, PADDI, Working Paper n°2, URL: http://paddi.vn/wp-content/uploads/WP2_PADDI_VF_18112015.pdf
- Nguyen V.S., 2009, "Agricultural Land Conversion and Its Effects on Farmers in Contemporary Vietnam", *Focaal* 2009 (54), 106-113.
- Nguyen X.T., Vu T.T.A., Dapice D., Pincus J., Wilkinson B., 2008, *The structural roots of macroeconomic instability*, Policy Discussion Paper No.3. URL: https://ash.harvard.edu/files/structural_roots.pdf
- Pandolfi, L. 2001. *Une terre sans prix: Réforme foncière et urbanisation au Việt-Nam, Hà Nội, 1986-2000*, Thèse de doctorat, Paris VIII, Paris.
- Perkins D.H., Vu T.T.A., 2010, *Vietnam's Industrial Policy: Designing Policies for Sustainable Development*. UNDP - Harvard Policy Dialogue Papers, No.1, URL: https://ash.harvard.edu/files/vietnams_industrial_policy.pdf
- Pincus J., 2015, "Why Doesn't Vietnam Grow Faster? State Fragmentation and the Limits of Vent for Surplus Growth", *Journal of Southeast Asian Economies*, 32(1), 26-51. DOI: 10.1355/ae32-1c
- Pincus, J., Vu T.T.A., Pham, D.N., Wilkinson, B., Nguyen, X.T., 2012. *Structural Reform for Growth, Equity, and National Sovereignty*. Policy Discussion Paper Prepared for the Vietnam Executive Leadership Program (VELP). 43 p. URL: <https://ash.harvard.edu/files/structural.pdf>
- Pei M., 2016, *China's Crony Capitalism*. Harvard University Press.
- Sajor E., 2003, "Globalization and the Urban Property Boom in Metro Cebu, Philippines." *Development and Change*, 34(4), 713-41.
- Shatkin G., 2016, "The real estate turn in policy and planning: Land monetization and the political economy of peri-urbanization in Asia", *Cities*, No.53, 141-149, URL: <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2015.11.015>
- Shatkin G., 2017, *Cities for Profit: The Real Estate Turn in Asia's Urban Politics*. Ithaca: Cornell University Press.
- Sheng Y.K., Kirinpanu S., 2000, "Once Only the Sky Was the Limit: Bangkok Housing Boom and the Financial Crisis in Thailand." *Housing Studies*, 15(1), 11-27.
- Shepard W., 2015, *Ghost Cities of China: The Story of Cities without People in the World's Most Populated Country*. London: Zed Books.
- Sindzingre A., 2011, « Le néopatrimonialisme et ses réinterprétations par l'économie du développement ». In Bach D., Gazibo M., *L'État néopatrimonial: Genèse et trajectoires contemporaines*, Ottawa : University of Ottawa Press, 117-150.
- Sorace C., Hurst W., 2016, "China's Phantom Urbanisation and the Pathology of Ghost Cities", *Journal of Contemporary Asia*, 46(2), 304–22.
- Tienphong, 2018, Hà Nội kiến nghị thu hồi dự án bỏ hoang của các Tổng công ty [Hanoi considère de retirer aux corporations leurs projets abandonnés], article du 22/03/2018. URL: <https://www.tienphong.vn/dia-oc/ha-noi-kien-nghi-thu-hoi-du-an-bo-hoang-cua-cac-tong-cong-ty-1252760.tpo>
- Tuoi Tre, 2015, Khu nhà "thứ trưởng" sang trọng bỏ hoang [les maisons de luxes des "députés" abandonnées], article du 19/12/2015.
- VietnamNet, 2014, Biệt thự bỏ hoang: Không lối thoát [Villas abandonnées: pas de voie de sortie], article du 26/08/2014.
- VietTimes, 2018, Chuyện đổi đất lấy hạ tầng ở Hà Nội (dự án BT) - Kỳ 1: Cú tuýt còi thanh tra và "cuộc cách mạng" đang chờ [Échange de terrains contre l'infrastructure à Hanoi (projet BT) - Phase 1: Le signal de

l'inspection et une « révolution » inachevée], article du 05/01/2018. URL: <https://viettimes.vn/chuyen-doi-dat-lay-ha-tang-o-ha-noi-du-an-bt-ky-1-cu-tuyt-coi-thanh-tra-va-cuoc-cach-mang-dang-do-152441.html>

VinaCapital, 2006, *Vietnamese Banks: A great growth story at inflated prices*, Banking Sector Report.

VIR - Vietnam Investment Review, 2015, *Ha Noi urged action on idle land*, article du 29/06/2015. URL: <http://www.vir.com.vn/ha-noi-urged-action-on-idle-land.html>

VIR - Vietnam Investment Review, 2018, *Investors frown at unrealistic listing price of Saigon One Tower*, article du 03/04/2018. URL: <http://www.vir.com.vn/investors-frown-at-unrealistic-listing-price-of-saigon-one-tower-57878.html>

VPBS - VP Bank Securities, 2014, *Ngành bất động sản Việt Nam* [le secteur immobilier au Vietnam]. Rapport de mars 2014.

Vo T.T., 2009, « L'économie du Viêt Nam depuis l'adhésion à l'OMC État des lieux et leçons tirées », In Cling J.P., Lagrée S., Razafindrakoto M., Roubaud F. (sous la dir.), *Le Viêt Nam dans l'Organisation mondiale du commerce - Impact sur la croissance et l'emploi*, Bangkok : IRASEC, 13-48.

Vu T.T.A., 2014, *WTO Accession and the Political Economy of State-Owned Enterprise Reform in Vietnam*, The Global Economic Governance Programme, University of Oxford. URL: http://www.geg.ox.ac.uk/sites/geg.bsg.ox.ac.uk/files/GEG%20WP_92%20WTO%20Accession%20and%20the%20Political%20Economy%20in%20Vietnam.pdf

Vu T.V., 2011, *Đất công cộng trong các khu đô thị mới: Thực trạng và giải pháp* [Public land in the new urban areas: Current situation and solutions], Association of Cities of Vietnam, Hanoi. Non publié.

Woodworth M., 2015, "Ordos Municipality: A market-era resource boomtown", *Cities*, vol.43, 115-132.

World Bank, Embassy of Denmark in Vietnam, Embassy of Sweden in Vietnam, 2011, *Recognizing and Reducing Corruption Risks in Land Management in Vietnam*, Hanoi, National Political Publishing House, Report No.59169, URL: <http://documents.worldbank.org/curated/en/918551468322441320/pdf/591690WP0Recog10BOX358274B01PUBLIC1.pdf>

World Bank, 2015, *Vietnam Affordable Housing - A way Forward*. Report No. 100706. URL: <http://documents.worldbank.org/curated/en/240541467995097856/pdf/100706-WP-P150619-PUBLIC-Box393231B-2015-10-16-05-45.pdf>

Xu J., Yeh A., Wu F., 2009, "Land Commodification: New Land Development and Politics in China since the Late 1990s". *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(4), 890-913. DOI:10.1111/j.1468-2427.2009.00892.x



OBSERVATOIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

Université 
de Montréal

CP 6128, succursale Centre-ville
Montréal QC H3C 3J7

[www.http://observatoire-ivanhoecambridge.umontreal.ca/](http://observatoire-ivanhoecambridge.umontreal.ca/)