

RÉSUMÉ

Chantier permanent pendant 30 ans après le lancement de la politique du *Đổi mới*, Hanoi a été transformée de façon continue, notamment de 1997 à 2015 par 755 projets urbains portant sur 62108 ha, majoritairement d'origine agricole. Ce processus de bétonnage express des rizières la modernise indubitablement et répond au besoin de logements. Cependant, il met à mal la cohésion spatiale millénaire hanoïenne, en générant des problèmes de connexions inter-quartiers, d'inondations.

La faible implication des habitants constitue une des raisons majeure de la grande liberté laissée aux promoteurs privés - actuellement fabricants clés de l'urbain. Des constructions ultrarapides sont réalisées sans études sérieuses sur le long terme. Peu est fait à la lisière entre les quartiers récents et les villages urbains, d'où de multiples ruptures spatiales et d'usage. Dès lors, ceux-ci, encerclés rapidement par des projets aux tissus contrastés, sont rendus plus inondables car situés en contrebas de ces derniers. L'écart entre les images présentées dans la conception et la réalisation finale montre la passivité de la gestion administrative et révèle les difficultés de l'urbanisme planificateur à contrôler la réalité des mutations territoriales.

S'appuyant sur une triangulation des sources (documents, observations et entretiens ouverts *in situ* et *in vivo*), la thèse traite une question centrale sur le fonctionnement des articulations entre zones d'habitat existantes et nouveaux lotissements de Hanoi. Elle cherche à mettre en lumière une fabrication urbaine négociée dans une capitale réémergente, hier organiquement agrégative, qui devient aujourd'hui un ensemble problématique d'isolats urbains.

Mots-clés

Đổi mới, Articulation urbaine, Connexion inter-quartiers, Village urbain, Khu Đô Thị Mới (KDTM), Khu Giãn Dân (KGD), Khu Dịch vụ (KDV), Chung cư tư nhân (CCTN).

ABSTRACT

Due to work in progress 30 years after the launch of the Đổi mới policy, Hanoi has been continuously transformed from 1997 to 2015 by 755 urban projects covering 62,108 ha, mostly on agricultural land. This quick process consisting in pouring concrete on rice swamps undoubtedly modernized the city, and fulfilled the residents housing needs. However, it undermined the millenary Hanoian spatial cohesion, generating linkage difficulties between neighborhoods, as well as floods.

The low participation of the inhabitants is one of the major reasons why private developers enjoy today a large degree of freedom, as they became key urban players. Quick constructions are carried out without serious long term studies. Little is done for the edge between the recent districts and urban villages, generating multiple spatial and usage ruptures. Therefore, they are quickly surrounded by projects inducing contrasted fabrics, and are more subject to floods as the constructions are located at a lower altitude. The difference between the early design images and the final realization shows the passivity of the administration, and reveals difficulties related to planning control and the reality of territorial changes.

Based on a triangulation of sources (documents, observations and open interviews in situ and in vivo), the thesis deals with a central issue: how links operate between existing residential areas and new subdivisions in Hanoi. It seeks to highlight a negotiated urban fabric in a re-emerging capital that is now a set of problematic urban disparate lots, despite the fact it was historically organically aggregative.

Keywords

Đổi mới, Urban articulation, Connection inter-districts, urban Village, Khu Đô Thị Mới (KDTM), Khu Giãn Dân (KGD), Khu Dịch vụ (KDV), Chung cư tư nhân (CCTN).