

NGUYEN Cam Duong Ly

Directeur de thèse : **Charles GOLDBLUM**

Thèse de doctorat, discipline : Aménagement de l'espace et urbanisme (Université Paris-Est)

Outils d'urbanisme et investissements immobiliers privés – Fabrication de l'espace central de Hô Chi Minh-ville

Résumé :

Depuis la Réforme économique en 1986, Hô Chi Minh-ville (HCMV) et particulièrement son centre (correspondant à l'ancienne Saigon) connaissent un boom de la construction, dans lequel les interventions du secteur privé jouent un rôle primordial. Or, Saigon, désormais partie de la métropole du Sud du Vietnam, possède un cadre bâti riche, formé par les modes de construction résultant d'une accumulation de cultures urbaines variées qui ont chacune laissé dans la ville leurs traces matérielles ; mais cet espace urbain complexe se trouve aujourd'hui mis en question par l'intense mouvement de construction que les institutions d'urbanisme vietnamiennes avec leurs outils (plans et projets d'urbanisme, documents législatifs et administratifs, programmes urbaines) semblent avoir peine à maîtriser. L'étude des mutations urbaines de cet espace à partir de leurs acteurs et vecteurs conduit cette recherche à une confrontation des outils d'urbanisme à leurs effets sur les transformations typomorphologiques introduites par les initiatives privées dans le centre de HCMV, à travers l'histoire de sa construction urbaine depuis l'époque coloniale jusqu'à nos jours.

Mots clés : transformation typo-morphologique, centre, outil d'urbanisme, investissement immobilier privé, Saigon, Hô Chi Minh-ville, Vietnam

Planning tools and private real estate investments – Production of the urban core of Ho Chi Minh City

Abstract:

Since the Economic Reform in 1986, Ho Chi Minh City (HCMC) and its center (corresponding to the ancient Saigon) have in particular experienced a boom in construction, in which the private sector plays the key role. In addition, the city of Saigon, now part of the metropolis of south of Vietnam, has a rich urban structure formed by methods of construction which result from an accumulation of various urban cultures, each of them leaving material traces - a complex urban space now challenged by intense movement of construction which the Vietnamese planning institutions with their tools (plans and urban projects, legislative and administrative documents, urban programs) have not been effective in controlling. By studying the urban change of this space through its actors and vectors, this research leads us to a comparison of planning tools and their effects on the typo-morphological transformations introduced by private initiatives in the center of HCMC, through its history of urban construction since the colonial period until today.

Key words: typo-morphological transformation, center, planning tool, private real estate investment, Saigon, Ho Chi Minh City, Vietnam