

La gestion coopérative d'habitations à Hanoï

D'initiative citoyenne à entreprise sociale



Fig. 1 : L'habitat urbain à Hanoï, Vietnam. Crédit Photo : Valérie Fortin.

Réalisé par	Valérie Fortin
Courriel de l'étudiant	valerie.fortin.4@umontreal.ca
Sous la supervision de	Danielle Labbé
Institution	Université de Montréal
Début et fin du projet de recherche	05/2016 – 05/2017
Lieu de recherche	Vietnam, Hanoï
Numéro de certificat d'éthique	CPER-16-039-D
Partenaires (académiques ou non)	National University of Civil Engineering (Hanoi)
Type de financement	Bourse Mitacs, Bourse Œuvre Durable
Autres sources de financement	N/A

Résumé: Le modèle de gestion coopérative d'habitations est né il y a 10 ans de l'initiative d'un groupe de citoyens relocalisés dans un immeuble d'appartements à Hanoï. Leur expérience fructueuse a suscité l'intérêt d'organisations internationales, des autorités politiques vietnamiennes ainsi que de résidents d'autres immeubles, qui ont sollicité leur aide pour reproduire leur modèle de gestion. Leur projet s'est ainsi transformé en une véritable entreprise sociale. Malgré son caractère innovant, l'expérience demeure largement méconnue des chercheurs. S'appuyant sur les données tirées d'entrevues semi-dirigées, la présente étude vise à retracer l'évolution de ce phénomène afin de contribuer à améliorer la gestion de l'habitat au Vietnam. Les résultats démontrent que la gestion coopérative d'habitations est porteuse d'un grand potentiel, notamment sur le plan de l'optimisation des ressources dans la gestion des immeubles et de la réinsertion économique et sociale des résidents relocalisés ou migrants. L'étude de la gestion opérée dans les autres immeubles où le modèle a été répliqué fait toutefois ressortir les défis que pose la formalisation d'une méthode de gestion basée sur la connaissance des besoins de la communauté qu'elle sert, et la volonté de cette dernière de contribuer au projet d'autogestion.



Fig. 2 : L'immeuble 17T-10, où la gestion coopérative d'habitations a vu le jour. Crédit Photo : Valérie Fortin.

Problème théorique identifié	Alors que plusieurs chercheurs ont exploré l'émergence et le fonctionnement des associations de propriétaires en Chine, aucune recherche comparable n'a été menée concernant l'émergence du modèle coopératif pour la gestion de l'habitat au Vietnam. Le phénomène est pratiquement totalement absent de la littérature scientifique disponible.
Problème pratique identifié	La gestion coopérative d'habitations semble apporter des pistes de solutions encore inexplorées face aux enjeux du logement social, des impacts de la relocalisation, de l'appropriation de l'espace, de la participation des citoyens dans l'aménagement de la ville et des modes de gestion et d'administration des ensembles d'habitations.
Objectifs de l'étude	<ul style="list-style-type: none">• Situer dans le temps et l'espace l'évolution du phénomène de gestion coopérative d'habitations à Hanoï et préciser la forme particulière qu'il prend.• Améliorer notre compréhension du fonctionnement de la gestion dans les immeubles d'habitations, de même que les besoins propres aux populations les habitant.• Formuler des recommandations destinées à différents types d'acteurs impliqués dans le développement d'habitats urbains au Vietnam.

Cadre théorique: Plusieurs chercheurs soulignent qu'une structure de gouvernance inadaptée et un système administratif ambigu sont à l'origine de nombreux problèmes en matière de logement dans les villes vietnamiennes. Les limites du système s'observent notamment dans le cadre des « nouvelles zones urbaines », où le pouvoir et l'efficacité des structures étatiques de gouvernance locale traditionnelles s'effritent au profit d'entités de gestion privées ou de représentants locaux autoproclamés. Les associations de propriétaires de condominiums ayant émergé à Hô Chi Minh-Ville constituent un exemple



de nouvelle microgouvernance urbaine. Des recherches récentes font aussi ressortir le caractère hybride du régime politique vietnamien actuel, dont l'autoritarisme d'État s'est assoupli et laisse désormais une place croissante à l'opinion des citoyens dans l'aménagement territorial. Enfin, plusieurs chercheurs affirment que bien que les populations relocalisées ont généralement une vie moins stable et des conditions de vie plus difficiles après leur réinstallation, les mesures d'accompagnement demeurent largement insuffisantes.

Méthodes utilisées : Une approche exploratoire a été préconisée. D'une part, 27 entrevues semi-dirigées ont été conduites auprès d'acteurs de la gestion coopérative d'habitations à Hanoï, et des observations ont permis de cartographier environ la moitié des immeubles opérant cette gestion. D'autre part, l'étude d'articles scientifiques et de textes de loi a enrichi mes données de première main. De juin à septembre 2016, des entrevues semi-dirigées ont donc été conduites auprès de 6 gestionnaires impliqués dans la gestion coopérative et de 18 résidents habitant des immeubles gérés en coopérative dans cinq bâtiments différents, soit trois destinés aux populations relocalisées, et deux destinés à la vente commerciale. De plus, une entrevue approfondie a été conduite auprès de Phạm Đình Thái, l'un des principaux instigateurs du système de gestion coopérative d'habitations. Enfin, un architecte spécialisé dans le design d'immeubles de relocalisation et un dirigeant de la Ligue Coopérative d'Hanoï ont été interviewés.

Résultats de l'étude	<ul style="list-style-type: none">• Par la réappropriation des espaces communs et résiduels de l'immeuble, la gestion coopérative génère pour les résidents des opportunités d'emploi, des services de proximité et des lieux de rencontre communautaires.• Par l'autogestion, la gestion coopérative optimise ses ressources humaines et financières pour offrir de meilleurs services à moindre coût, en redistribuant de surcroît tous les surplus générés parmi ses membres.• Par l'adoption de mécanismes transparents et démocratiques, la gestion coopérative accorde aux résidents un pouvoir de décision sur leur environnement.• L'application du modèle de gestion coopérative dans d'autres immeubles à Hanoï fait apparaître des nuances sur le plan des efforts des gestionnaires pour parvenir à des résultats aussi bénéfiques et avantageux que dans l'immeuble où le modèle est né.
Implications pratiques des résultats	Pour l'État vietnamien, le modèle étudié pourrait permettre d'optimiser la gestion des logements sociaux et de mieux aménager les nouveaux immeubles, à condition de collaborer avec les organisations microlocales qui émergent et d'adapter le cadre législatif. Pour les leaders de la gestion coopérative d'habitations, il apparaît crucial de mieux former les gestionnaires pour garantir un service professionnel, de créer une association pour mieux diffuser le modèle et d'assurer sa pérennité par une relève motivée. Enfin, les organisations internationales peuvent en tirer des apprentissages pour offrir une aide utile et concrète aux initiatives émergentes au sein de la société civile vietnamienne.
Implications théoriques des résultats	Pour les chercheurs, ce travail exploratoire constitue possiblement un point de départ vers d'autres recherches visant à mieux définir les nouvelles structures de gouvernance locales apparaissant dans l'habitat vietnamien, à approfondir notre compréhension des mécanismes d'émancipation graduelle de la société civile au Vietnam et à incorporer des données sociodémographiques dans l'analyse de l'implantation de la gestion coopérative d'habitations pour déterminer à quel point le fonctionnement de la coopérative dans chaque immeuble est adapté ou transformé en fonction du contexte particulier dans lequel il opère.



Références:

Gibert, M. et Segard, J. (2015). L'aménagement urbain au Vietnam, vecteur d'un autoritarisme négocié. *Justice spatiale | Spatial justice*, 8, 1-25.

Gough, V. K., et Tran, H. A. (2009). Changing housing policy in Vietnam: Emerging inequalities in a residential area of Hanoi. *Cities*, 26(2009), 175–186.

Huong, L. T. T., et Sajor, E. E. (2010). Privatization, democratic reforms, and micro-governance change in a transition economy: Condominium homeowner associations in Ho Chi Minh City, Vietnam. *Cities*, 27(2010), 20-30.

Read, B. L. (2003). Democratizing the Neighbourhood? New Private Housing and Home-Owner Self-Organization in Urban China. *The China Journal*, 49(2003), 31-59.

Thu, T. T. et Perera, R. (2011). Intermediate levels of property rights and the emerging housing market in Ho Chi Minh City, Vietnam. *Land Use Policy*, 28(2011), 124–138.