

# Hồ Chí Minh-Ville, un patrimoine bâti qui s'en va : le cas de l'arrondissement n° 1

Jean-Yves Puyo and Thi Thu Trang Ngô

---



**Electronic version**

URL: <https://journals.openedition.org/echogeo/14948>

DOI: 10.4000/echogeo.14948

ISSN: 1963-1197

**Publisher**

Pôle de recherche pour l'organisation et la diffusion de l'information géographique (CNRS UMR 8586)

**Electronic reference**

Jean-Yves Puyo and Thi Thu Trang Ngô, "Hồ Chí Minh-Ville, un patrimoine bâti qui s'en va : le cas de l'arrondissement n° 1", *EchoGéo* [Online], 40 | 2017, Online since 30 June 2017, connection on 11 August 2021. URL: <http://journals.openedition.org/echogeo/14948> ; DOI: <https://doi.org/10.4000/echogeo.14948>

---

This text was automatically generated on 11 August 2021.

EchoGéo est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND)

---

# Hồ Chí Minh-Ville, un patrimoine bâti qui s'en va : le cas de l'arrondissement n° 1

Jean-Yves Puyo and Thi Thu Trang Ngô

---

## AUTHOR'S NOTE

La notion de patrimoine bâti qui s'en va fait référence à Élisée Reclus, « Les Basques, un peuple qui s'en va », *Revue des Deux-Mondes*, 15 mars 1867, p. 313-340.

- 1 Avec la mise en place en 1986 de la politique dite du « renouveau » (*Đổi mới* en vietnamien), la République socialiste du Vietnam ouvre ses frontières au commerce et aux capitaux étrangers. Il en résulte en outre une amplification de l'attrait joué par les grandes métropoles sur les populations rurales, alimentant une croissance démographique considérable, à l'exemple d'Hồ Chí Minh-Ville - HCMV<sup>1</sup> (Ngoc-Du, 1991, 1996 ; Berdoulay & Trang, 2017). Afin de contrôler le développement urbain d'Hanoi et d'HCMV, le gouvernement vietnamien instaure dès 1992 une direction de l'architecture, dépendant directement du Premier ministre (Nguyen L., 2000). En charge de la planification urbaine, dont la gestion des permis de construire, les architectes en chef sont rapidement confrontés à la question de la préservation du patrimoine bâti hérité notamment de la période coloniale française. En effet, l'afflux des investissements directs étrangers (IDE) a engendré une multiplication des nouveaux projets immobiliers au cœur même du centre historique de l'ancienne Saïgon, à savoir l'arrondissement n° 1.
- 2 La municipalité d'HCMV, dont la gestion est qualifiée par Cam Duong Ly Nguyen de « pragmatique » (2013, p. 459) à défaut de néolibérale, plie alors face aux pressions immobilières, sacrifiant jusqu'à ce jour nombre d'éléments architecturaux et paysagers emblématiques de l'ancienne « Perle de l'Extrême Orient ». Aussi l'urbanisme réglementaire s'avère-t-il dans les faits peu appliqué (Quertamp, 2015). C'est le cas du

programme de préservation du patrimoine paysager et architectural du marché Chợ Cũ, lancé en 1995 par le bureau de l'Architecte en chef et par le Service de la construction de la ville. Il n'est toutefois pas pris en compte dans le plan d'aménagement de l'arrondissement prévu pour la période 1995-2010, approuvé en 1993 par le Premier Ministre vietnamien (Nguyen C., 2013). Dans les faits, l'exemple de ce marché populaire, appelé à disparaître en 2017, est représentatif de l'absence réelle de préservation du bâti ancien du centre historique d' HCMV, et ce jusqu'à nos jours.

- 3 Aussi, proposons-nous d'établir une petite typologie des différentes formes de bâti méritant à notre sens une politique de préservation pour leur caractère patrimonial, en la croisant avec leur devenir sur ces dernières années.

Localisation des illustrations

## Les « compartiments chinois »

Illustration 1 - « Compartiments chinois », rue Pasteur



Auteur : Jean-Yves Puyo, avril 2010.

- 4 Produit de la rencontre entre les colons hollandais et les commençants chinois originaires du sud de la Chine, le compartiment chinois se caractérise par des formes bâties étroites et mitoyennes, situées en limite de voie, à deux étages. Ouvert sur l'avant, la fonction commerciale ou artisanale occupe le rez-de-chaussée, la famille vivant à l'étage (Goldblum, 1996 ; Gibert, 2010). S'imposant au XIX<sup>e</sup> siècle au sein des communautés chinoises d'Asie du Sud-est, il est de même adopté à Saïgon par la population d'origine *kinh* (ethnie majoritaire du Vietnam). Emblématiques du vieux

Saïgon comme du quartier de Cholon, les compartiments chinois constituent une forme urbaine qui a payé un lourd tribut à la « modernisation » de l'arrondissement n° 1.

## Les villas coloniales en péril

Illustration 2 – Villa coloniale, rue Nguyễn Thị Minh Khai



Auteur : Jean-Yves Puyo, avril 2017.

- 5 Entre 1976 et 1979, les nouveaux dirigeants communistes s'octroient les biens fonciers et immobiliers - dont les villas dites coloniales - auparavant détenus par les « nantis » de la période coloniale française puis américaine (Gibert, 2014). Ces biens seront par la suite massivement privatisés, en deux phases distinctes : 1994-1995 puis 2005-2007. On compte alors par milliers les villas cédées au domaine privé (Nguyen C., 2013). Recherchées par des promoteurs privés pour la taille de leurs parcelles souvent arborées, elles ont généralement laissé place à des tours, faute longtemps de toute réglementation visant à les protéger (cf. conclusion).

## Les villas coloniales préservées

Illustration 3 – Villa coloniale



Auteur : Jean-Yves Puyo, octobre 2008.

- 6 À l'exemple d'Hanoi, le caractère public ou diplomatique de certaines de ces villas a permis d'en préserver les plus imposantes.

**Les bâtiments « prestigieux » de la période coloniale, ayant changé de fonction et conservés depuis**

Illustration 4 - Musée des Beaux-Arts de Saigon



Auteur : Jean-Yves Puyo, août 2006.

- 7 Les édifices relevant de cette catégorie s'avèrent dans les faits moins connus du grand public (notamment des touristes) que les bâtiments « phare » de la ville (cf. ci-dessous). C'est le cas du Musée des Beaux-Arts de Saigon, construction remarquable datant de 1929, alliant influences françaises et chinoises, à l'origine maison et siège de l'entreprise d'un important homme d'affaires chinois dans le domaine du bâtiment. De même, le palais de Gia Long, construit dans les années 1880, après avoir été l'ancien palais présidentiel de la République du Sud Vietnam, héberge depuis 1978 le musée dédié à HCMV. Enfin, parmi de nombreux autres exemples, la capitainerie du wharf de Nhà Rồng a été transformée en 1979 en un musée consacré à la personne d'Hồ Chí Minh.

## Les bâtiments patrimoniaux emblématiques d'Hô Chí Minh-Ville

Illustration 5 - Le marché Bến Thành



Auteur : Jean-Yves Puyo, février 2011.

- 8 Parfaitement conservés et maintenus dans leur fonction originale, des bâtiments sont étroitement associés à l'image de la ville. C'est le cas de la Poste, de la Cathédrale, de l'Opéra, du palais de la Réunification, de l'hôtel Continental, de l'hôtel Majestic, du tribunal d'HCMV ou encore du marché Bến Thành. Présents dans toutes les brochures touristiques et passages obligés des voyages organisés, leur futur est a priori « sans nuage ».

## Les « obscurs »

## Illustration 6 - Vue aérienne sur le quartier des troupes de marine



De l'autre côté du fleuve Saigon, l'arrondissement n°2 (péninsule de Thủ Thiêm), de nos jours en totale transformation.

Auteur : Jean-Yves Puyo, septembre 2007.

- 9 Témoins de la période coloniale, ils s'avèrent encore à ce jour préservés ; mais jusqu'à quand ? Nous pouvons par exemple mentionner la caserne de l'infanterie coloniale (ex caserne Martin des Pallières) qui héberge de nos jours l'Université des Sciences Sociales et Humaines d'HCMV (campus Đinh Tiên Hoàng, boulevard Lê Duẩn), l'hôpital militaire Grall devenu l'hôpital des enfants, le lycée Chasseloup-Laubat rebaptisé Lycée Lê Quý Đôn ou encore l'ancien quartier des troupes de marine, dont l'usage n'a pas changé.
- 10 Soulignons enfin que certaines opérations immobilières, annoncées dans le plan d'aménagement de 1993 de l'arrondissement n° 1, ont vu passer plus de 20 années avant d'être lancées. C'est le cas de l'immeuble du *Tax Trade Center* (anciennement les *Grands Magasins Charner*), situé à l'intersection des boulevards Lê Lợi et Nguyễn Huệ. Construit entre 1922 et 1924 (un troisième étage étant rajouté en 1942), sa fermeture est intervenue en septembre 2014, puis sa destruction, en décembre 2016. À sa place est prévue la construction d'un gratte-ciel de 43 étages, le futur *Satra-Tax Plaza*, conçu pour héberger un hôtel, des bureaux et un centre commercial.

## Illustration 7 – Le Tax Trade Center



Auteur : Jean-Yves Puyo, août 2006.

- 11 En conclusion, ce patrimoine urbain constitue à notre sens une réelle ressource urbaine (Labbé, 2004 ; Michel & Ribardi re, 2017). Par son originalité, il rend attractif les lieux d'échanges ou de consommation, nombreux au sein du cœur historique d'HCMV. Et en ce sens, le patrimoine urbain représente un vecteur potentiel de développement économique au même titre que le tourisme, l'hôtellerie ou l'offre culturelle. Or, si depuis peu les autorités municipales affichent le souhait de préserver les biens immobiliers les plus prestigieux<sup>2</sup>, la multiplication des destructions que nous relevons depuis plus d'une décennie ne pousse guère à l'optimisme. *Sic transit gloria centri*.

---

## BIBLIOGRAPHY

Berdoulay V., Ngô Thi Thu Trang, 2017. Femmes et habitats périurbains : recompositions de genre à H  Chi Minh ville. *EchoGéo*, 39 | 2017, en ligne, URL : <http://echogeo.revues.org/14865> [consulté le 30 mai 2017].

Gibert M., 2010. Moderniser la ville, réaménager la rue   H  Chi Minh Ville. *EchoGéo*, 12 | 2010, en ligne, URL : <http://echogeo.revues.org/11871> [consulté le 7 mai 2017].

Gibert M. 2014. Déplacements forcés et renouvellement urbain à H  Chi Minh Ville. *L'Espace Politique*, 22 | 2014, en ligne, URL : <http://espacepolitique.revues.org/2905> [consulté le 29 mai 2017].

- Goldblum Ch., 1996. Le compartiment chinois ou le passé recomposé, Facettes et enjeux de la requalification du centre ancien à Singapour. *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 72, p. 68-77.
- Labbé D., 2004. *Gestion des ressources urbaines communes : le patrimoine résidentiel du vieux quartier de Hanoi, Vietnam*. Mémoire universitaire de maîtrise en sciences de l'architecture, Université Laval, Québec, 188 p.
- Michel A., Ribardièrre A., 2017. Identifier les ressources urbaines pour lire les inégalités socio-spatiales. *EchoGéo* 39 | 2017, en ligne, URL : <http://echogeo.revues.org/14925> [consulté le 29 mai 2017].
- Ngoc Du Thai Thi, 1991. L'évolution et la répartition de la population de Hô Chi Minh-Ville (Vietnam). *Cahiers d'outre-mer*, n° 173, p. 77-88.
- Ngoc Du Thai Thi, 1996. Métropolisation, gestion des villes et habitation à Hô Chi Minh-Ville. *Cahiers d'outre-mer*, n° 196, p. 377-386.
- Nguyen Cam Duong Ly, 2013. Outils d'urbanisme et investissements immobiliers privés – Fabrication de l'espace central de Hô Chi Minh-ville. Thèse de doctorat, Université Paris-Est, 486 p.
- Nguyen L., 2000. Les architectes en chef de Hanoi et Hô Chi Minh-Ville entre autorité et marché. *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 88, p. 58-62.
- Quertamp F., 2015. Faire la ville : lecture croisée des méthodes et outils de l'urbanisme en France et au Vietnam. Capitalisation des expériences de la coopération décentralisée. In Stéphane Lagré (eds), *Regards sur le développement urbain durable – approches méthodologiques, transversales et opérationnelles*, AFD, 318 p. (p. 71-82), en ligne, URL <http://www.afd.fr/webdav/shared/PUBLICATIONS/RECHERCHE/Scientifiques/conferences-seminaires/13-VF-Conferences-seminaires.pdf> [consulté le 30 mai 2017].

## NOTES

1. Nouveau nom donné à Saïgon le 30 avril 1975, une fois achevée la réunification du pays.
2. Depuis 2009, la démolition des villas coloniales est soumise à autorisation (Quertamp, 2015).