



CNRS / Université Bordeaux Montaigne

« Document produit avec l'appui du projet mobilisateur « Appui à l'élaboration des politiques foncières » financé par l'Agence française de développement et piloté par le Comité technique « Foncier et développement ».

Son contenu n'engage que ses auteurs et ne reflète pas la position de l'administration française et du Comité technique « Foncier et développement ».

Insécurité foncière et développement en tension

Devenir des politiques foncières au Viêt-Nam

Quentin VILSALMON

Mars, 2014

AVANT-PROPOS



Je tiens à adresser mes plus vifs remerciements à Mme. Marie Mellac, pour m'avoir fait confiance, pour m'avoir toujours conseillé et pour m'avoir permis de vivre une expérience de vie aussi enrichissante au sein de ADES et de l'IPSARD au Viêt Nam. Son travail de suivi et sa disponibilité

m'ont permis de découvrir sous un autre angle pendant les deux dernières années un magnifique pays, riche et

IMAGE 1 : UNE AGRICULTRICE DANS SA RIZIERE PRES DE HANOÏ

(SOURCE : IAEA.ORG)

culturellement foisonnant. Je remercie également mon directeur de thèse, M. Denis Retailé pour sa patience et pour sa réflexion inégalable sur la société.

Un remerciement tout particulier au personnel de l'IPSARD et du RUDEC pour m'avoir accueilli si chaleureusement, notamment à M. Le Duc Thinh, pour m'avoir si bien adopté et renseigné sur les politiques foncière et la nébuleuse administrative vietnamienne pendant mes deux années passées à Hanoi. Je remercie également mon équipe de traductrices, Mlle. Nguyen Ha Thuong Nguyen, Mlle. Nguyen Thị Kim Oanh et Mlle. Pham Quynh-Anh, pour m'avoir accompagné, aidé et expliqué les nombreuses subtilités de la langue et de la société vietnamienne lors de mes séjours. Je tiens également à saluer Mlle. Danielle Labbé, professeure adjointe à l'université de Montréal, pour nos discussions autour d'un café sur le foncier au Viêt Nam et sur la recherche en général. Merci aux membres du Comité Technique « Foncier et Développement » de m'avoir permis de vivre cette expérience de recherche à l'étranger.

Je tiens aussi tout particulièrement à remercier ceux qui m'ont toujours entouré lors de cette année. Merci à mes parents, Brigitte et Claude, qui m'ont toujours soutenu et épaulé lorsque cela n'allait pas. Merci à mon père pour ses longues relectures. Enfin merci à mes colocataires et amis Hanoïens pour leur compagnie, leurs conseils avisés, leur soutien et pour tous les bons moments passés en leur compagnie.



TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS.....	2
LISTE DES ILLUSTRATIONS	4
LISTE DES SIGLES.....	5
I. METHODOLOGIE	6
1. Rappel de la problématique.....	6
2. Une analyse des conflits fonciers et de leurs conditions d'émergence.....	8
3. Atouts et limites du travail accompli.	11
II. L'INSECURITE FONCIERE ET SES CAUSES AU VIETNAM.	14
1. Complexité, opacité et dysfonctionnement de l'administration foncière.....	15
1.1 <i>Une législation de plus en plus dense et en constante mutation</i>	15
1.2 <i>Des institutions adaptées aux défis actuels ?</i>	21
2. Une méthode de récupération complexe et opaque face aux enjeux économiques.	27
2.1 <i>Une méthode lourde, complexe et opaque</i>	27
2.2 <i>La récupération pour « l'intérêt général »</i>	36
III. ETUDE DE CAS : LES LIENS ENTRE INSECURITE FONCIERE ET LES CONFLITS ACTUELS AU VIETNAM	40
1. Tien Lang, « Ce dossier est fondamentalement une question de survie pour le régime ».....	40
2. Tien Giang, pression et intimidation des autorités de Ho-Chi-Minh Ville.	50
3. Conflit de « masse » liés à l'urbanisation : le monde rural abandonné ?.....	54
4. Le cas particulier des minorités, les cas des catholiques de Con Dau.	67
IV. TYPOLOGIE DES CONFLITS FONCIERS.....	71
1. Les conflits fonciers reconnus par la loi foncière de 2003.	72
2. Une typologie des conflits selon la nature des objets de conflit.....	73
3. Une typologie d'après les impacts des conflits fonciers.	74
4. Résultats.....	78
V. DYNAMIQUE DES CONFLITS FONCIERS.....	80
1. Un terreau historiquement favorable à l'émergence de conflits fonciers.	81
1.1 <i>Collectivisation et « Everyday Politics » (1975 – 1988)</i>	81
1.2 <i>Décollectivisation, « Doi Moi » et Réforme foncière (1988 – 2003)</i>	83
2. La conflictualité depuis 2003, développement, expropriations et radicalisation.	85
2.1 <i>Une urbanisation et une industrialisation en pleine expansion créant une vraie pression sur le foncier.</i>	85
2.2 <i>Une conflictualité en augmentation depuis 2003</i>	88
2.3 <i>Les expropriations, le facteur principal de la radicalisation de l'engagement.</i>	93
2.4 <i>Les moyens de protestations en pleine diversification</i>	95
3. Un devenir des politiques foncières incertain.	98
CONCLUSION.....	102
BIBLIOGRAPHIE.....	108
ANNEXES.....	117

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1: Les liens entre les différents échelons du gouvernement ..	26
Figure 2: Matrice d'une typologie des conflits fonciers.....	77
Figure 3: Le traitement médiatique des catégories de conflit	79
Figure 4: La radicalisation des conflits fonciers sous l'impulsion des récupérations.....	79
Figure 5: Le nombre de pétitions envoyées au MONRE	89
Figure 6: Les conflits fonciers dans la presse par année	89
Figure 7: L'intensité sociale des conflits traitée par les types de média.....	91
Figure 8: La radicalisation des conflits liés aux expropriations.....	94
Figure 9: Un large éventail de dispositif de mobilisation en phase de radicalisation.....	96
Figure 10: Un engagement physique prépondérant dans les situations "bloquées"	96
Image 2: Le district de Tien Lang et Doan Van Vuon à son procès. (Source : RFA)	40
Image 3: L'assaut des forces de sécurité publique sur la propriété de la famille Vuon. (Source : VNA)	42
Image 4: Les moyens considérables employés pour déloger Doan Van Vuon. (Source : VNA)	43
Image 5: La mobilisation pour soutenir Doan Van Vuon et sa famille. (Source : AFP)	46
Image 6: Les accusés de l'affaire des « coups de feu de Tien Lang ». (Source : Reuters/Stringer/VNA)	48
Image 7: « Les autorités de Tien Giang sont corrompues. Que le gouvernement vienne en aide aux citoyens »	51
Image 8: « Les personnes injustement traitées de Tien Giang, Demande la restitution de leurs rizières	52
Image 9: Le campement des manifestants traduisant leur détermination à poursuivre leur mouvement.	53
Image 10: Localisation des conflits de Van Giang et Duong Nuoi. (Source : RFA)	55
Image 11: « Ecopark, le plus grand projet écologique du pays, vole les terres du peuple »	58
Image 12: « We are farmers, we need land to make our living	61
Image 13: Le conflit de Duong Noi, jumeau de Van Giang. (Source : Reuters)	64
Image 14: Le conflit de Vu Ban, une résistance typique des conflits fonciers liés aux récupérations	65
Image 15: Le conflit de Kim Son et la violence des réactions face aux forces de police	67
Image 16: les funérailles du 04 mai 2012. (Source EDA)	69
Image 17: Le nouveau quartier résidentiel « The Mannor » à Hanoï. (Source : IMV)	87
Tableau 1 : L'évolution des différents paramètres traités par les lois foncières successives.....	16
Tableau 2: Liste des textes légaux sur le foncier à l'échelle nationale (2003-2013).....	17
Tableau 3: Le nettoyage des sites concernés par des projets urbains à Hanoi entre 2000 et 2006.....	34
Tableau 4: Les écarts entre prix officiels et prix du marché pour une terre rizicole.	34



LISTE DES SIGLES

DONRE : Department of Natural Resources and Environment.

FMI : Fond Monétaire International.

IPSARD : Institut of Policy and Strategy for Agriculture and Rural Development.

MONRE : Ministry of Natural Resources and Environment.

OMC : Organisation Mondiale du Commerce.

ONG : Organisation Non Gouvernementale.

PCV : Parti Communiste Vietnamien.

UBND : Uy Ban Nhan Dan (Comité Populaire).

UKAID : United Kingdom Agency for International Development.

VND : Vietnam Dong.

WB : World Bank.



I. METHODOLOGIE

1. Rappel de la problématique

Les politiques de développement au Viêt Nam ont considérablement évolué depuis l'ouverture du pays au marché international. L'histoire récente des institutions foncières vietnamiennes en est une parfaite illustration (Mellac et al, 2010). Le tournant du Doi Moi, en 1986, a jeté les bases de politiques foncières orientées vers le développement du pays grâce à la libéralisation progressive de l'accès à la terre, tout d'abord par la décollectivisation des terres (la réforme foncière de 1986 – 1993), puis vers l'émergence d'un véritable marché foncier (la loi foncière de 1993) et enfin par une ouverture aux marchés internationaux et aux investisseurs industriels (la loi foncière de 2003) de l'accès à la terre. Alors que la libéralisation de l'économie, et paradoxalement son ralentissement, ne cesse de s'accroître depuis 2003, le gouvernement choisit d'axer la poursuite de son développement sur les villes, utilisant le foncier comme un levier afin d'activer la croissance économique. Ces politiques foncières, combinées au développement économique, ont contribué à créer d'importantes mutations dans le mode de vie traditionnellement rural des vietnamiens.

En effet, attirées par l'espoir d'emplois et de meilleures conditions de vie, les populations rurales quittent les campagnes pour s'installer en ville. La population urbaine est ainsi passée de 11% en 1950 à 20% en 2000 et avoisine désormais les 30% (Handbook, 2010). Un tel afflux de population a induit une extension galopante des zones urbaines. Les routes, les immeubles et les centres commerciaux sont ainsi apparus un peu partout à un rythme effréné. L'intensification des activités de développement urbain, tout en étant nécessaire pour répondre aux exigences de l'expansion économique et le logement de la population urbaine en constante augmentation, entraîne inévitablement la perte à grande échelle des terres agricoles dans la frange périurbaine des grandes régions métropolitaines. Une estimation tirée des statistiques du ministère des Ressources Naturelles et de l'Environnement chiffre à 366000 Ha de terres agricoles converties entre 2001 et 2005, soit 4% de l'ensemble des terres cultivées (Nguyen Thi Dien, 2011). Plus de 73000 Ha de terres agricoles sont ainsi converties chaque année pour des usages non-agricoles, affectant près de 2,5 millions de personnes (Nguyen Thi Dien, 2011).

Si la réforme foncière dans son ensemble a accompagné l'expansion économique du monde rural, elle a aussi contribué à la création de nouveaux clivages et la réforme foncière elle-même a conduit à des tensions sociales à l'intérieur du pays. Alors qu'il avait fondé sa légitimité sur une idéologie de l'égalité et une agriculture familiale, l'État voit les masses populaires rurales manifester de plus en plus souvent leurs mécontentements à propos



d'inégalités croissantes concernant l'accès au foncier. Les populations rurales sont particulièrement critiques envers les méthodes de gestion foncière et les politiques agricoles qui favorisent de plus en plus la concentration des terres.

Les pratiques de compensation des droits d'usages et d'expropriation se voient, ainsi, de plus en plus critiquées (WB, 2011), parfois de façon violente. *«Un problème récurrent est en effet celui des modalités d'expropriation, en particulier les indemnisations, des personnes détenant les droits d'usage»*. (Marie Mellac et al., 2010, p.8). En effet soulignés par une étude de la WB, 2011, les nombreux cas d'expropriation posent la question de la justice de ces indemnisations. Les droits d'usage des terres sont compensés par une somme généralement moins élevée que le prix du marché foncier puis concédés ou loués en tant que terres non agricoles à des prix bien plus élevés, autorisant des plus-values qui échappent totalement aux anciens détenteurs des droits. Ces différences entre les prix de compensation et les prix du marché sont alors facteurs de conflits, de résistances des agriculteurs (Nguyen Van Suu, 2007). Ces actes de mobilisations sont de plus en plus nombreux dans le delta du Fleuve Rouge et du Mékong. Le foncier et les expropriations sont ainsi un sujet de tensions très vives entre les nouvelles classes riches et moyennes urbaines qui aspirent à disposer d'espaces d'investissements, les ruraux qui se sentent floués par les bas niveaux de compensation et l'État dont le rôle d'intermédiaire souvent peu clair laisse libre cours à toutes les interprétations. Le gouvernement ne semble pourtant pas tenter de clarifier la situation des modalités de son développement.

« Alors que l'amélioration et la sécurisation de l'accès au foncier est un argument classique des politiques de développement et de lutte contre la pauvreté » (Lavigne Delville et al., 2009), l'extension des récupérations et le mécontentement qui l'accompagne pose la question de l'insécurité foncière et de la reconnaissance des droits fonciers de la population par l'État. En effet, les problèmes institutionnels tels que la corruption, la collusion d'intérêt entre gouvernants et groupements économiques et le processus inachevé de décentralisation sont des facteurs aggravants de l'insécurité foncière et de l'exaspération de la population. Les délais et les errements institutionnels ne laissent que peu de place à la population pour contester la légalité des récupérations les plaçant dans une situation où leurs droits ne se retrouvent pas réaffirmés et totalement garantis.

Promulguée dans le but de faciliter les investissements industriels et commerciaux des entreprises, la loi de 2003 contribue à l'accélération de la transformation et de la concentration de la terre, renforçant de fait ce fort sentiment d'insécurité foncière au sein de la population. Les terres agricoles se retrouvent enfermées dans d'une catégorie foncière spécifique censée garantir un accès égalitaire, limiter l'accumulation et les protéger des



changements d'affectation, notamment pour les rizières. Les terres sont ainsi en quelque sorte immobilisées dans une catégorie semi marchande tout en étant vulnérables aux pressions du marché, notamment par la combinaison de l'assouplissement des conditions de changements de catégorie et d'une législation autorisant les expropriations (Mellac et al., 2010).

Jusqu'à présent, les effets de cette insécurité foncière ont été abordés, que ce soit au nord comme au sud du pays, qu'à partir d'études de cas de conflits ne dépassant que rarement l'échelon de la commune ou celui du district (Nguyen Van Suu, 2007 ; Culas & Nguyen Van Suu, 2010 ; Labbé 2011). Elles n'ont que rarement donné lieu à une tentative de compréhension de la problématique « globale » des conflits fonciers liée aux grandes tendances de mutation du pays. Il ressort que ces analyses s'attachent à expliquer la diversité des situations foncières locales, mettant plus particulièrement l'accent sur les phénomènes de résistances locales et font de la variété des conditions locales les principaux facteurs explicatifs essentiels. Plutôt que de tenter d'expliquer une diversité de situations « locales », ce projet se propose de dresser une vue panoramique des conflits fonciers qui émaillent le pays et ainsi expliciter les facteurs d'insécurité foncière en recoupant les points communs entre les différents cas recensés. L'extension des luttes pour le respect des droits fonciers à travers le pays, force le gouvernement à dresser un diagnostic de sa politique foncière, à en comprendre les travers et les forces, afin de répondre au mieux aux revendications du pays. A ce titre, cette analyse ne peut faire l'économie d'une interrogation du modèle socialiste de marché emprunté par le gouvernement et le parti communiste, ni sur son devenir si les conflits et les tensions sociales se poursuivent.

2. Une analyse des conflits fonciers et de leurs conditions d'émergence.

Construit grâce à l'analyse de la littérature scientifique (travaux scientifiques et littérature grise), notre postulat de départ perçoit les mobilisations de plus en plus importantes de foncier pour activer le développement du pays comme génératrices des tensions sociales importantes, elles-mêmes nourries par les conditions d'insécurité foncière actuelle. Sur le plan méthodologique, ce travail a donc choisi comme entrée l'étude des conflits afin de détailler les différentes revendications adressées par la population à son gouvernement. Cette entrée nous permettra de pouvoir cerner les conditions d'insécurité foncière qui contribuent à augmenter l'intensité des tensions et conflits.

Méthodologie

Les zones privilégiées de l'étude ont été centrées autour des deux deltas du pays, le delta du Fleuve Rouge proche de Hanoï au Nord, et le delta du Mékong proche de Ho-Chi-Minh Ville au Sud. Ce sont en effet les deux régions qui se retrouvent en mutations rapides et qui



présentent de forts risques de conflictualité dus à la transition entre mode de vie urbain et mode de vie rural, notamment autour des deux grandes métropoles. Hai Duong, également située dans le delta du Fleuve Rouge, a également été un terrain de recherche privilégié, des entretiens y ayant été précédemment menés.

La méthodologie développée dans ce travail s'inspire de l'approche développée par André Torre et son équipe (Torre et al, 2010) dans le croisement des sources (presse, juridiques, entretiens semi-directifs) pour repérer les conflits et dresser un panorama de la conflictualité spatiale en Île-de-France. Nous avons choisi comme parti pris de nous intéresser aux articles de presse diffusés sur internet (sites de journaux nationaux, sites de journaux internationaux, blogs et sites d'oppositions...) cela pour deux raisons : le ton y est plus libre et l'information plus abondante que chez un organe de presse. Ensuite, plus pragmatiquement, un large épluchage de la presse vietnamophone se révélant problématique du fait de la maîtrise de la langue.

Le traitement des articles de presses diffusés sur internet nous a permis de dresser un état des lieux de la conflictualité foncière dans le pays, et ainsi pouvoir définir quelques indicateurs communs pour dresser une typologie des conflits fonciers. Nous avons ensuite décortiqué les articles retenus en soumettant chaque conflit à une grille d'analyse construite d'après les approches traditionnelles d'analyse des conflits (date, type de média, acteurs, motif, engagement, intensité, espace concerné etc.). Nous avons également fait preuve d'une grande précaution dans l'utilisation et l'analyse des sources de presse. Les échantillons retenus ont tous été croisés avec d'autres sources selon le principe de triangulation de l'information afin d'être sûr de la véracité des faits présentés.

Le second type de source choisi concerne les entretiens avec les « experts » (responsables de l'administration foncière) afin d'explicitier les détails de fonctionnement de l'administration foncière. Les entretiens, semi-directifs, durent approximativement deux heures. Ces entretiens ont été réalisés au niveau central (Ministère) et local (Province). Le thème de la conflictualité a été abordé de façon détournée afin de ne pas heurter l'interlocuteur. Le thème de la gouvernance foncière et territoriale a ainsi été utilisé pour aborder le rôle des acteurs dans la gestion de la ressource foncière. Ces entretiens ont été faits en parallèle du travail de repérage des conflits en permettant d'approfondir la compréhension des processus et des dynamiques conflictuelles, afin de compléter le panorama de la conflictualité du foncier au Viêt-Nam.

L'association de ces deux sources nous a permis de présenter un panorama précis et détaillé des conflits fonciers et leurs répercussions sur les mutations territoriales et politiques que connaît le Viêt-Nam depuis quelques années. Ces deux sources ont également permis de



recueillir les discours officiels sur la gouvernance locale du foncier et, en les comparant aux pratiques observées, de mettre en évidence certaines contradictions significatives.

Cadre conceptuel

Il convient également d'expliciter dans quel cadre conceptuel ce travail a évolué en définissant ce que nous entendons par développement, conflit et insécurité foncière.

La notion de développement a été mobilisée dans un sens assez large, pouvant regrouper plusieurs définitions de ce processus. De façon « banale », nous entendons par développement, toutes les opérations, les discours cherchant à susciter l'accroissement des richesses associé à l'amélioration des conditions de vie d'une population dans un espace donné. Toutefois, nous avons également choisi de nous placer dans une démarche critique de ce processus, afin d'en dresser une lecture aussi objective que possible des différentes recompositions qu'il génère au sein d'une société. Mettant en jeu, l'intégralité des représentations d'une société (économique, sociale, politique, symbolique et religieuse), il permet d'analyser « *l'ensemble des processus sociaux induits par des opérations volontaristes de transformation d'un milieu social, entreprises par le biais d'institutions et d'acteurs* » (Olivier de Sardan, 1995) permettant la mise à jour de ruptures et de contradictions à l'intérieur des dynamiques sociales dont les conflits en seraient une des formes d'expression les plus visibles.

Avant de caractériser les conflits, il convient d'abord de distinguer la notion de conflit de celle de tension. Cette démarcation traduit un processus d'évolution dans la confrontation entre les différentes parties. On passe d'un dysfonctionnement dans la communication entre les acteurs (tension) à une véritable opposition (conflit), avec un engagement manifeste d'une des parties engagées, quel que soit le moyen ou la méthode utilisée. Toutefois, la notion de conflit ne traduit pas seulement la dégradation d'une relation, il est également l'expression et le révélateur de l'état du lien social, avec son histoire, ses dynamiques propres et ses moyens de régulation ou d'apaisement. Nous avons donc considéré la production des conflits comme liée au contexte social, aux dynamiques locales et aux diverses recompositions territoriales, économiques, sociales et politiques. Les conflits n'ont ainsi pas été considérés comme des entraves au processus de développement, mais comme une partie intégrée à celui-ci. Ils expriment une différence de perception, des recompositions que connaît actuellement le Vietnam, ainsi que des objectifs poursuivis par les politiques de développement. Il traduit également un malaise d'une frange de la population face aux effets du développement économique, l'insécurité foncière dans le cas étudié.



Pour définir l'insécurité foncière, nous nous appuyerons sur la définition proposée par le livre blanc des acteurs français de la coopération sur la gouvernance foncière et la sécurisation des droits dans les pays du sud.

« L'insécurité foncière est le risque de voir des droits fonciers légitimes remis en cause, soit par l'État (expulsion, appropriation de la terre), soit par des tiers (revendications contradictoires sur une même parcelle). L'insécurité est aggravée par les dysfonctionnements des dispositifs de régulation foncière et de gestion des conflits (arbitrages injustes ou absence d'arbitrage). Mais dès lors que les droits détenus font l'objet d'un consensus social, et que les instances d'arbitrage fonctionnent, informalité n'implique pas insécurité.

L'occupation d'une parcelle sur le domaine public, le recours à des droits coutumiers extralégaux, mettent en situation d'insécurité, mais celle-ci ne prend pas nécessairement effet, elle peut n'être qu'un risque potentiel. Lorsqu'elle est réelle, elle peut avoir plusieurs origines :

- juridique (contradictions entre le droit positif, et les principes légitimes localement) ;*
- normative (indétermination sur les normes devant régler un cas de figure donné) ;*
- institutionnelle (concurrence entre les instances de régulation foncière) ;*
- contractuelle (caractère flou ou indéterminé de la convention entre les parties). »*

(Lavigne Delville, 2009, p.114)

3. Atouts et limites du travail accompli.

Ce travail a rencontré de nombreux obstacles.

La première limite de ce rapport résulte notamment de problèmes de blocages administratifs, nous empêchant de mener à bien l'intégralité des entretiens prévus. Les autorités locales n'ont ainsi pas été autorisées à nous rencontrer. Ce blocage a été le fait de la sécurité intérieure, qui a annulé nos autorisations de rencontrer et d'interviewer les autorités locales de Ho-Chi-Minh Ville et de Long An, ainsi que la population du district de Thu Thiem, proche du centre-ville d'Ho-Chi-Minh Ville, concernée par un vaste projet de construction d'un nouveau centre urbain. De même à Hanoï, nos études de terrain proche de Van Giang, ont été « découragées », notamment par les lourdeurs administratives, les retards et les réponses



évasives. Ces blocages peuvent s'expliquer par la situation tendue dans laquelle le Vietnam se trouvait à l'horizon 2013.

En effet, de nombreux cas de conflits fonciers de grandes ampleurs s'étaient déroulés en 2012. A notre arrivée à Hanoi, en février 2013, des sit-in de protestation d'agriculteurs des provinces de An Giang, Binh Duong, Dong Nai et Ninh Thuan se tenaient de façon ponctuelle près de l'Assemblée nationale. Lors de notre second séjour, en octobre 2013, un cas meurtrier de conflits a touché de près les autorités locales : un agriculteur, excédé par son expropriation, est entré dans le bureau provincial du Department Of Natural Resources and Environment de la province de Thai Binh en ouvrant le feu, tuant 5 membres du département. A ces tensions il faut ajouter en arrière-plan, le débat qui a animé l'Assemblée nationale durant l'année, le gouvernement et le Parti Communiste du Vietnam sur la nouvelle loi foncière. Une grande consultation a débuté en janvier 2013 auprès de la population, via internet, sur les modifications que devaient connaître la loi foncière. Lors de notre second séjour, la loi se trouvait en débat à l'Assemblée. Ce contexte législatif a contribué, selon l'ONG OXFAM, à alimenter la crainte des autorités concernant les travaux menés par les étrangers, notamment sur le traitement de la question des conflits fonciers et des expropriations de masse.

Toujours du fait du contexte, l'analyse des décisions juridiques émises par les tribunaux ou bien par les Comités Populaires (District, Province) n'a pu être réalisée, nous privant d'une source potentielle de renseignements sur les conflits et leurs résolutions. Toutefois, le foncier reste un sujet d'actualité important, ayant une forte présence dans les médias, nous permettant de collecter des informations par ce canal et d'aborder l'aspect juridique par ce biais.

La seconde limite réside justement dans le choix des articles de presse traitant des conflits fonciers. La recherche via internet pose deux biais : l'un technique et historique, l'autre dans l'exhaustivité des conflits recensés. Le premier biais est une difficulté à trouver des conflits fonciers antérieurs à 2008/2009, c'est-à-dire avant la diffusion plus vaste de contenus sur les sites internet de grands médias locaux. De fait, il est rare de trouver un article datant d'avant 2007 et traitant d'un conflit foncier. Nous avons donc collecté peu d'éléments sur les conflits fonciers entre 2003 et 2007. Nous avons donc dû nous appuyer sur les ressources disponibles dans la bibliographie scientifique. Le second biais est la surreprésentation de certains conflits dans les échantillons d'articles collectés et analysés. En effet, le fait de trouver sur internet, des articles de blogs ou de médias internationaux focalise l'attention sur quelques conflits spécifiques, jugés emblématiques de la situation foncière au Vietnam. Ainsi les grands conflits fonciers tels que les conflits de Van Giang, de Hai Phong, ou de Con Dau se retrouvent largement surmédiatisés et surreprésentés dans le corpus retenu.



Enfin la dernière limite considère l'ère des conflits étudiés. Ayant fait le choix de l'étude par la recherche sur internet, l'étude se focalise sur la thématique de la transformation des catégories foncières (agricole à non-agricole) et des expropriations autour des centres urbains. Cette focalisation, par biais des sources, sur les conflits de « masse », impliquant une foule, éloigne les cas de litiges, querelles ou conflits fonciers entre individus, pour des questions de limites, d'appropriation de parcelles ou d'imprécisions administratives. Nous pensons, entre autres, aux conflits entre particuliers, portant sur la propriété d'une parcelle, sur ses limites ou son utilisation. Bien que les impacts de ces querelles quotidiennes autour de l'accès ou la sécurisation de la terre soient avérés dans l'utilisation efficace du sol, ces conflits ne nous semblent pas révélateurs de grandes dynamiques nationales. Elles dépendent souvent des conditions locales, notamment dans l'état d'avancement du processus d'enregistrement des droits d'usage de la terre, ou bien dans la situation particulière du droit foncier (persistance de droits coutumiers, ou de contrats oraux). De plus, ces conflits ne débouchent que rarement sur des revendications nationales, et se trouvent résolus par la conciliation entre les parties grâce à l'administration. Il existe ainsi un large champ de conflits, mentionné dans la typologie, dont les enjeux et les dynamiques ne seront pas analysés en détail.

Au cours de ce rapport, nous développons donc quatre axes majeurs. Chacun d'entre eux nous permet d'éclairer les problématiques qui entourent actuellement la relation entre le développement du Vietnam et son système de gestion foncière. Dans un premier temps, nous avons travaillé sur les causes de l'insécurité foncière au Vietnam. Le problème des dysfonctionnements des institutions, de leur opacité, nous a permis de lever le voile sur les problèmes que rencontre aujourd'hui la société vietnamienne dans la mise en place de grands projets de récupération de foncier. Dans un second temps, nous avons porté notre regard sur l'analyse de quatre cas de conflits fonciers afin d'en cerner les causes, les liens avec l'insécurité foncière ainsi que leur dynamique interne. Grâce à cette analyse, nous avons pu proposer, dans un troisième temps, une typologie des conflits fonciers au Vietnam, permettant de distinguer les caractéristiques différentes de ces phénomènes récurrents au Vietnam. Enfin, notre quatrième temps a été consacré à mettre en relief la dynamique de ces conflits en proposant tout d'abord une perspective historique de ces conflits, puis une réflexion autour de leur évolution actuelle.



II. L'INSECURITE FONCIERE ET SES CAUSES AU VIETNAM.

La particularité du foncier au Vietnam réside dans le peu de recul qui existe dans la mise en place des institutions chargées de sa gestion. En effet, de l'état « zéro » des institutions en 1980 (Mellac et al, 2010, p.7) jusqu'à aujourd'hui, il n'y a qu'une trentaine d'années pour appréhender les mutations d'un système, jusqu'à il y a peu, faiblement documenté. Pourtant, l'évolution de ces institutions reflète et contribue aux transformations sociales et au développement économique extrêmement rapide du pays.

En effet, en un très court nombre d'années, le Vietnam d'après-guerre, collectiviste et isolé sur le plan international, est devenu un exemple du miracle économique asiatique. Il a rejoint l'OMC en 2007, connaît une croissance moyenne de 6,6% de son PIB sur la période 1980 – 2012 (FMI) et connaît une forte poussée de son urbanisation. La structure de sa population suit également cette tendance en s'implantant dans les centres urbains : de 20% en 2000, elle a augmenté à 26% en 2006, et devrait croître de 33% à 45% en 2020 (Yeung, 2007). La croissance urbaine rapide a enclenché une intense activité de développement urbain et économique, allant de la construction d'infrastructures à la rénovation urbaine en passant par la production de logements, de bureaux et de zones industrielles. Cette activité économique a propulsé la demande en foncier, poussant le gouvernement à convertir de vastes étendues de terres agricoles en terrains. Il est estimé que plus de 10.000 hectares de terres agricoles au Vietnam sont convertis en terrains urbains par an (Coulthart et al., 2006). En moyenne, Hanoi perd 1.000 ha de terres agricoles chaque année (Nguyen Hoang et, 2007).

Parallèlement, les institutions foncières ont elles-aussi largement évoluées afin d'accompagner et d'activer la croissance économique (Mellac, 2010). Néanmoins, les tensions, les conflits et les dysfonctionnements croissants dans la gestion du foncier posent la question de l'adéquation des institutions face aux défis actuels du pays. De nombreuses études (UKAID, 2010 ; WB, 2011 ; WB, 2012 etc.) pointent ainsi le retard et l'inadaptation des institutions, trop lourdes, trop complexes et dont les personnels seraient trop peu formés pour gérer les enjeux fonciers actuels. La complexité de l'administration foncière vietnamienne est un héritage des périodes passées, mais aussi des choix plus récents afin de gérer au mieux la métamorphose de l'économie. La législation s'est ainsi densifiée, les institutions se sont progressivement multipliées, les compétences et les pouvoirs n'étant pas toujours clairement définis et établis. Cela favorise l'opacité et les abus de la part de certains membres des administrations foncières créant une situation d'insécurité foncière pour une partie de la



population. Le manque de transparence, de diffusion des informations contribue à alimenter, auprès de la population, un sentiment d'impunité et de toute puissance de certains cadres au sein de leur province.

1. Complexité, opacité et dysfonctionnement de l'administration foncière.

1.1 Une législation de plus en plus dense et en constante mutation depuis le Doi Moi.

Entre 1980 et 2013, la législation en matière foncière s'est profondément accrue et densifiée. Afin de répondre au mieux aux défis du développement, de l'urbanisation et de l'ouverture au marché international, le Vietnam a dû progressivement adapter ses lois aux nouvelles situations, contribuant à complexifier son cadre légal. Une anecdote illustre de façon symbolique ce processus : la première loi foncière de 1988 ne fait qu'une vingtaine de pages ; la loi de 2003 plus d'une centaine. Le tableau 1 montre l'évolution successive du contenu de la législation foncière depuis 1988. On constate aisément la complexification croissante de celle-ci : que cela soit dans le nombre de catégories de terre (de cinq à trois avec huit sous-catégories pour les terres agricoles), dans les usagers reconnus de la terre (avec la reconnaissance des acteurs privés) ou dans le nombre de droits associés aux droits d'usage de la terre (d'aucun droit en 1988 à dix droit dont ceux de sous-louer, d'affecter un cautionnement etc.), on remarque clairement l'augmentation des paramètres traités et développés par la loi foncière. La densification aussi rapide du corpus législatif augmente la difficulté pour les acteurs du foncier, particulièrement pour les fonctionnaires peu formés, ou pour les habitants concernés par l'identification de leurs droits et/ou fonciers.

Cette densification des textes s'accompagne d'une multiplication des décrets, circulaires et résolutions concernant le foncier. On constate ainsi dans le tableau 2, une spécialisation de plus en plus pointue des résolutions des décrets (perception des taxes, règles financières pour les ventes aux enchères, management et gestion des terres) à destination des cadres de l'administration foncière locale.

TABLEAU 1 : L'EVOLUTION DES DIFFERENTS PARAMETRES TRAITES PAR LES LOIS FONCIERES SUCCESSIVES.
(SOURCE : LOI FONCIERE ; MELLAC, 2010)

Année	Catégorie foncière	Usagers Reconnus	Durée des droits d'usage	Superficie maximum	Droits associés
1988 - Loi Foncière	<u>Cinq catégories :</u> Terres agricoles (deux sous-catégories : terres à usage économique des familles ; terres de production individuelle) ; terres d'habitation ; terres à usages spécifiques ; Terres non-utilisées.	<u>Sept usagers :</u> Fermes d'état ; entreprises d'état ; institutions ; armée ; coopératives ; groupes de production ; organisations sociales et individus.	Non spécifié – Durée laissée au choix des autorités responsables de l'allocation	De 300 à 1000 m ² selon les régions ; En fonction des disponibilités de terres et du nombre de foyers pour les terres de production	Aucun
1993 - Loi Foncière	<u>Six catégories :</u> terres agricoles ; terres forestières ; terres résidentielles ; terres urbaines ; terres à usage spécifique ; terres non-utilisées	<u>Trois types d'usagers :</u> les organisations de l'état (organisations économiques, sociales et politiques, armée et institutions) ; les foyers ; les individus	20 ans pour les cultures annuelles et l'aquaculture ; 50 ans pour les cultures pérennes	3 Ha : 2 Ha au nord ; 3 Ha au Sud pour les cultures annuelles ; 10 Ha dans les plaines et 30 Ha dans les montagnes pour les cultures pérennes	<u>Cinq droits associés :</u> Droit d'échanger ; de céder ; de louer ; de laisser en succession ; d'hypothéquer. Usage Gratuit et droit de recevoir un certificat d'usage
2003 - Loi Foncière	<u>Trois catégories :</u> Terres agricoles (huit sous-catégories) ; terres à usage non-agricole ; Terres dont l'usage n'a pas été déterminé	<u>Sept groupes :</u> Organisations étatiques et groupements économiques ; Individus et foyers vietnamiens ; Communautés de population ; Institutions religieuses ; Organisations diplomatiques étrangères ; Vietnamiens résidents permanents à l'étranger ; Personnes physiques et groupements étrangers	Cultures annuelles : 20 ans ; Groupements économiques : 70 ans	Réglémentés seulement pour les individus et les foyers : pour les cultures annuelles, aquaculture, trois Ha (plafond de cinq Ha max pour les trois catégories) ; Pour les cultures pérennes, 10 Ha max dans les plaines, 30 Ha max dans les montagnes	Dix droits associés : + droit de sous-louer ; de donner ; d'affecter à un cautionnement ; d'apporter au capital d'une entreprise ; d'être indemnisé en cas de réattribution du terrain. Usage gratuits pour les trois première catégories, les autres = location.

TABEAU 2: LISTE DES TEXTES LEGAUX SUR LE FONCIER A L'ECHELLE NATIONALE (2003-2013).

Année	Date d'émission	Texte de loi
2003		Loi No. 13/2003/QH11- Loi foncière
2003	17/06/03	Résolution No 15/2003/QH11 de l'Assemblée Nationale sur la dispense ou l'abaissement des taxes d'utilisation des terres agricoles
2003	03/11/03	Décret No 129/2003/N.-CP du Gouvernement organisant le détail de l'exécution de la résolution de l'Assemblée nationale No 5/2003/QH11
2003	26/11/03	Ordre No. 23/2003/L-CTN de promulgation de la loi foncière No. 13/2003/QH11
2004	09/02/04	Directive No. 05/2004/CT-TTg organisant la mise en œuvre de la loi foncière de 2003
2004	29/10/04	Décret No. 181/2004/ND-CP promulguant la mise en œuvre de la loi foncière
2004	29/10/04	Décret No. 182/2004/ND-CP sur les sanctions appliquées en cas de violations administratives dans le domaine foncier.
2004	16/11/04	Décret No. 188/2004/ND-CP sur les méthodes permettant de déterminer le prix du foncier et sur les tranches de prix y étant assorties
2004	03/12/04	Décret No. 197/2004/ND-CP sur les compensations, les aides et la relocalisation en cas de récupération des terres par l'Etat
2004	03/12/04	Décret No. 198/2004/ND-CP sur la levée des taxes foncières
2004	07/12/04	Circulaire No. 117/2004/TT-BTC guidant la mise en œuvre du décret No. 198/2004/ND-CP
2004	31/12/04	Circulaire No. 38/2004/TTLT/BTNMT-BNV Guidant les fonctions, les tâches, les pouvoirs et l'organisation des bureaux d'enregistrement des droits d'usages de la terre et des organisations de développement des fonds fonciers
2004		Instruction No. 116/2004/TTC-BTC sur la mise en œuvre de la réalisation de l'arrêté No197/2004/ND-CP
2005	08/11/05	Décret No. 135/2005/ND-CP à propos de l'intégration des terres agricoles, des terres forestières et des espaces piscicoles au sein des plantations agricoles et forestières d'Etat.
2005	14/11/05	Décret No 142/2005/ND-CP sur le paiement des taxes foncières
2005	23/11/05	Décision No 304/2005/QD-CP sur l'expérimentation de l'allocation de terres forestières et de forfaits de protection de la forêt aux foyers et aux communautés populaires dans la région des Tây Nguyên
2006	24/01/06	Décret No 13/2006/ND-CP sur la détermination de l'utilisation des terres et le calcul des prix sur les propriétés de toutes les organisations auxquelles le gouvernement a attribué des terres dont l'usage se fait à titre gratuit
2006	22/02/06	Directive No 05/2006/CT-TTg du Premier Ministre pour combattre les erreurs et les fautes dans la continuation de la mise en œuvre de la loi foncière

2007	27/05/07	Décret No. 84/2007/ND-CP portant certaines dispositions sur la délivrance et les modalités d'exercice des droits d'usage de terrains ("DUT"), sur les réquisitions gouvernementales des DUT, les procédures de compensation, d'assistance et de relogement qui suivent ces réquisitions, et sur les plaintes relatives à l'exercice des DUT
2007	02/07/07	Circulaire No. 06/2007/TT-BTNMT guidant l'implantation d'un certain nombre d'article du Décret No. 84/2007/ND-CP
2007	27/07/07	Décret No. 123/2007/ND-CP amendant le Décret 188/2004/ND-CP daté du 16 novembre 2004 sur la méthode de détermination des prix et du cadre des prix pour tous les types de terre.
2008	09/04/08	Décret No. 44/2008/ND-CP amendant un certain nombre d'article du Décret No. 198/2004/ND-CP sur la collecte des redevances pour l'utilisation de terres
2009	29/06/09	Loi No. 34/2009/QH12 amendant l'article 126 de la loi sur les maisons et l'article 121 de la loi foncière (vietnamien ayant une résidence permanente à l'étranger)
2009	13/08/09	Décret No. 69/2009/ND-CP précisant les dispositifs de planification de l'usage des sols, des prix fonciers, des recouvrements fonciers, des compensations, des aides et des réinstallations.
2009	01/10/09	Circulaire No. 14/2009/TT-BTNMT détaillant les compensations, les aides et les réinstallations et les procédures pour le recouvrement des terres, leur allocation et leur location
2009	01/10/09	Circulaire No. 192/2009/TT-BTC Guidant le paiement des redevances sur l' utilisation des terres pour des projets de construction de nouvelles aires urbaines, résidences ou parcs industriels, ou des infrastructures techniques selon la résolution No. 33/2008/NQ-CP.
2009	11/11/09	Décret No. 105/2009/ND-CP sur les sanctions prévues pour des infractions administratives dans le domaine foncier.
2010	08/01/10	Circulaire No. 01/2010/TTLT-BTNMT-BNV-BTC Guidant et précisant les fonctions, tâches, pouvoirs, structures organisationnelles et les mécanismes financiers des organisations de développement des fonds fonciers.
2010	30/02/10	Décret No. 121/2010/ND-CP amendant un certain nombre d'articles du Décret No. 142/2004/ND-CP of Novembre 14,2005, sur la collecte des loyers fonciers et des loyers sur la surface de l'eau.
2010	10/06/10	Décision No. 44/2010/QD-TTg sur l'exemption de redevance foncière ou de loyer foncier pour les aires foncières utilisées pour la construction d'installations de soutien sur une autoroute nationale.
2010	24/11/10	Résolution No. 55/2010/QH12 sur l'exemption et/ou la réduction de la taxe pour les terres agricoles.
2010	30/12/10	Décret No. 120/2010/ND-CP amendant un certain nombre d'articles du Décret No. 198/2004/ND-CP of Décembre 3, 2004, sur la collecte de la redevance sur l'utilisation de la terre.
2011	29/06/11	Circulaire No. 93/2011/TT-BTC amendant la Circulaire No. 117/2004/TT-BTC of Décembre 7, 2004, Guidant l'implantation du Décret No. 198/2004/ND-CP of Décembre 3, 2004, sur la collecte des redevances sur l'utilisation des terres.
2011	01/07/11	Décret No. 53/2011/ND-CP détaillant et guidant un certain nombre d'articles de la loi de taxation des terres non-agricoles.

2011	15/11/11	Circulaire No. 39/2011/TTLT-BTC-BTNMT réglementant l'utilisation des fonds pour mesurer la superficie des terres touchés par des violations administratives.
2011	18/11/11	Circulaire No. 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT guidant l'inscription de l'hypothèque des droits d'utilisation des terres et des biens fonciers attachés.
2011	22/11/11	Résolution No. 17/2011/QH13 sur le plan directeur pour l'utilisation des terres à l'horizon 2020 et le plan d'utilisation nationale des terres sur cinq ans (2011-2015).
2012	16/03/12	Résolution No. 48/2012/TT-BTC guidant la détermination des prix de réserve et des règlements financiers pour la vente aux enchères des droits d'utilisation des terres soumises à des loyers et des taxes.
2012	11/05/12	Décret No. 42/2012/ND-CP sur la gestion et l'utilisation des fermes rizicoles.
2012	10/12/12	Circulaire N. 216/2012/TT-BTC guidant la détermination des loyers pour les terres destinées aux arbres à caoutchouc.
2012	19/12/12	Décision No. 55/2012/QD-TTg amendant et remplaçant la décision No. 62/2009/QD-TTG sur l'exonération de la location de terres pour les entreprises qui fournissent des services de transport en commun
2013	07/01/13	Décision No. 02/2013/QD-BND amendant et remplaçant certains articles de la décision No. 108/2009/QD-UBND sur la compensation, l'aide et la réinstallation lorsque la terre est récupérée par l'Etat à Hanoi.
2013	05/05/13	Résolution No. 49/2013/QH13 sur l'extension de la durée d'utilisation des terres pour les cultures annuelles, la pisciculture, la fabrique de sel par les ménages.

La spécialisation de la législation, son inflation ainsi que sa constante mutation produisent un effet pervers, une complexification de la loi, à laquelle les cadres locaux ne sont pas toujours prêts. Lors d'entretiens menés en mars 2013, des membres du Ministry Of Natural Resources and Environment, à Hanoï et du Department Of Natural Resources and Environment de la province de Hai Duong nous ont expliqué que certains cadres, notamment les plus anciens, n'étaient pas suffisamment formés pour analyser et interpréter efficacement certaines directives jugées comme trop techniques.

« La nouvelle difficulté que certains d'entre nous rencontre en ce moment concerne les nouvelles directives qui arrivent de Hanoï. On ne sait pas dans quelle mesure nous pouvons/devons les faire appliquer, car soit nous n'avons pas les outils pour le faire (manque de formation ou manque de personnel), soit nous ne voyons pas la situation décrite dans ces textes chez nous. » Entretien au DONRE de Hai Duong, le 12/03/2013.

De même lors des entretiens menés auprès des administrations foncières de Hanoi, Ho-Chi-Minh Ville et Hai Duong, seuls quelques textes précis (indiqué en gras dans le tableau 1) ont



été cités. Lorsque nous les avons interrogé sur d'autres textes, par exemple la Résolution No. 17/2011/QH13 portant sur le plan directeur d'utilisation des terres à l'horizon 2020 et le plan d'utilisation nationale des terres sur cinq ans (2011-2015), les réponses ont été évasives :

« Nous ne savons pas qu'elles sont les orientations de l'utilisation des terres développées dans ce texte. Nous savons que l'État veut protéger les rizières, 3,6 millions d'hectares de rizière pour nourrir tout le peuple. Mais chez nous, c'est un autre texte, sur l'agriculture qui fixe les règles » Entretien à Hai Duong, 12/03/2013.

Il s'agit en fait de la politique des trois « nông », développée en juillet 2008. Ce manque de visibilité de certains textes considérés, de facto, comme subsidiaires est révélateur d'un besoin de simplification dans le méandre des textes promulgués récemment. Les « grands » textes cadres sont connus, maîtrisés, utilisés et cités; les textes « subsidiaires » plus techniques et spécialisés ne sont eux pas tous maîtrisés et cités. On peut s'interroger sur la nécessité d'une telle production législative au niveau national, alors même qu'aux échelons inférieurs, certains de ces textes sont appropriés de manières différentes selon la province, le district ou la commune. Les responsables du centre foncier de Ho-Chi-Minh Ville militent pour une intensification de la décentralisation et de la déconcentration, qui permettrait une véritable reconnaissance des problématiques locales et favoriserait l'émergence de solutions locales proposées par les cadres locaux. A leurs yeux, une loi nationale ne permet en effet pas de traiter dans les détails les spécificités des problématiques foncières qui ont lieu autour de la métropole.

« La loi nationale est un bon moyen pour encadrer, mais, parfois, les solutions proposées ne correspondent pas au contexte de Ho-Chi-Minh Ville. Par exemple, le décret n°69 sur les compensations propose d'augmenter les primes de compensations, afin d'éviter les conflits avec les habitants. Mais à Ho-Chi-Minh Ville, du fait de l'extension rapide de la ville et du besoin en infrastructure, nous aurions besoin d'un mécanisme pour limiter la spéculation et la montée des prix des terres. On a aussi choisi d'augmenter les compensations et les aides, mais avant le décret et plus haut, nous sommes presque au prix du marché. Les habitants ont moins de difficultés pour quitter leur propriété désormais. » Entretien à Ho-Chi-Minh Ville, le 18/04/2013.

Face à une densification de la loi à l'échelle nationale, et des difficultés à la mettre en place sur un territoire hétérogène marqué par des histoires foncières différentes, la volonté de décentraliser et moderniser les institutions est aujourd'hui un vrai débat au sein du Parti Communiste Vietnamien. Bien que reconnaissant les avantages d'une telle modernisation de la gestion, l'État Vietnamien reste excessivement inquiet et méfiant quant à déléguer ses compétences aux échelons inférieurs. Comme nous l'avons évoqué précédemment, ce



transfert de compétence peut vite aboutir à des abus de la part des cadres locaux. Ainsi, c'est un mouvement de recentralisation des compétences foncières qui est actuellement à l'œuvre aujourd'hui, l'État souhaitant réduire les abus, imprécisions des provinces, districts et communes dans la gestion des affaires foncières.

1.2 Des institutions adaptées aux défis actuels ?

Les difficultés d'identification et d'appropriation des textes législatifs conjuguées à la provincialisation de plus en plus marquée de la gestion foncière (Mellac et al, 2010) font que des espaces d'interprétations de la loi naissent au sein de l'administration. Ces espaces permettent une certaine « liberté » dans la politique foncière menée dans la province. L'exemple de Hai Duong et de l'appropriation des centres fonciers, créé en 2004, montre que cette liberté génère également des doublons de compétences, créant des structures « fantômes » qui contribuent à l'opacité de l'administration foncière (Vilsalmon, 2012). Les failles de la gestion foncière, les doublons de structure posent la question de l'adaptation des institutions au contexte actuel et soulèvent le problème de la corruption au sein de l'administration.

L'insécurité foncière présente au Vietnam trouve généralement sa source dans les problèmes de corruption au sein même des administrations, et particulièrement au sein de l'administration foncière. De récents rapports¹ soulignent la gangrène de la corruption au sein du pays. Selon le classement de la corruption publiée en 2012 par Transparency International, le Vietnam se classe 123^{ème} sur 188 pays en matière de transparence de la gouvernance. Le secteur foncier est, selon la population interrogée, l'un des secteurs privilégiés de corruption avec les domaines de la police, de la santé et de l'éducation². La corruption des autorités dans la gestion de la ressource foncière au Vietnam est ainsi une importante source d'instabilité sociale. L'argument de la corruption de cadres locaux dans le cadre de récupération foncière est, en effet, très souvent repris lors des conflits fonciers, parfois violents, qui émaillent le pays. La population n'est pas la seule à subir les effets de cette corruption généralisée. Près de 40 % des entreprises au Vietnam ont récemment avoué avoir eu recours à des « dépenses non-officielles » afin d'accélérer les procédures administratives, notamment l'attribution de certificats d'usage de la terre ou bien de déblayements de parcelles³.

Parmi la multitude de faits de corruption touchant à la gestion des terres, nous pouvons ressortir trois grandes catégories de délits. La première catégorie regroupe les tentatives de se

¹ Anti-Corruption Ressource Center. 2012. Overview of corruption and anti-corruption in Vietnam. En ligne.

² Transparency International, 2011, Forms and Effects of Corruption on the Education Sector in Vietnam. En ligne.

³ Ambassade du Danemark et de la Suède au Vietnam et la Banque Mondiale, 2011, Recognizing and reducing corruption risks in Land Management in Vietnam. En ligne.



servir des projets étatiques (les projets de réinstallation, les projets immobiliers et résidentiels, et les projets touchant à l'exploitation de la forêt) pour s'approprier des ressources foncières afin de favoriser son enrichissement personnel. La seconde catégorie concerne l'usage corrompu du pouvoir exécutif dans l'attribution de terres. Par exemple, la location de surface importante de terre, la localisation favorable de parcelle malgré la planification foncière, l'attribution de prix plus favorables, ou une simplification abusive des démarches administratives. L'objectif est de tenter de capter une partie des profits réalisés ou qui seront réalisés par les investisseurs. La troisième et dernière catégorie est l'usage autoritaire du pouvoir exécutif afin de demander des « présents » ou bien des « pots de vin » contre la réalisation de formalités telles que l'allocation des terres, la location de parcelles, le transfert des droits fonciers, l'octroi d'un certificat d'usage, le déblayement de parcelles etc.

Les récents conflits fonciers ont mis à jour un certain nombre de ces pratiques « non-légales » de la part des autorités dans la gestion du foncier, déclenchant l'ire de la population. A la suite des scandales de Tien Lang ou de Van Giang, de nombreuses enquêtes ont mis à jour les responsabilités évidentes de nombreux cadres des gouvernements locaux mais aussi des faiblesses au sein des processus de contrôle de l'administration. Après Tien Lang, le Premier ministre souligna, après d'intenses enquêtes, les problèmes qui avaient fini par déboucher sur des coups de feu entre la police et une famille. Il mit en avant la faiblesse du système judiciaire à faire respecter le droit au niveau local, le manque de moyens et de personnels au sein de l'administration foncière, le manque de communication entre les acteurs étatiques etc. Par ce fait, le Premier ministre accréditait en personne la thèse d'un système politique local gangrené par la corruption et d'une justice inopérante pour les personnes les plus nécessiteuses. Les intellectuels pointèrent également cette problématique dangereuse pour la santé de l'État.

« In Vietnam as in most other countries, state officials are the regulators of land and its disposition as the potential beneficiaries of its conversion to their own use. It is thus no wonder that so many Vietnamese corruption cases involve that great under-utilized but available resource of property : Party and government officials may well be carrying out their official tasks while pursuing their own interests at the same time » (Mark Sidel, 2012)

Plusieurs économistes pointèrent l'énorme responsabilité des autorités locales dans les conflits fonciers, mettant en cause un certain nombre d'opérations locales, discrètes, opaques voire clandestines constituant des « clans » vivant du détournement et/ou de l'exploitation de la ressource foncière. Même les personnalités politiques n'ignorent plus le problème. Ainsi, la députée à l'Assemblée nationale Ho Thi Thuy reconnaissait que la corruption des cadres



locaux de l'administration et du PCV était un problème, certains d'entre eux abusant « *des politiques étatiques pour s'enrichir illégalement* ».

Ce problème de corruption des cadres locaux se voit également renforcé par les failles de la décentralisation entreprise au moment des politiques d'ouverture du régime au début des années 1990. La loi foncière de 2003 favorise la corruption, puisqu'elle attribue aux autorités locales (Provinciale) les compétences nécessaires à toute prise de décision relative à la nature et/ou à la durée des droits d'usage de la terre (Mellac, 2010). La figure 1 nous montre les liens très étroits qui existent entre les Comités Populaires et les autres organisations d'un état local mais aussi le poids prépondérant attribué au Comité Populaire de la province dans la hiérarchie administrative. De fait, les dirigeants de la province se trouvent en position de contrôler l'ensemble des activités concernant le foncier ayant lieu sur le territoire (allocation, transformation de la catégorie foncière, procès etc.). Le transfert des compétences foncières et fiscales à la province, sans avoir de contrôle et/ou de contre-pouvoir, ouvre la porte à la formation de clans, de potentats locaux. Parallèlement, la décentralisation fiscale a considérablement réduit les transferts venant du gouvernement central. Les autorités locales étant tenues d'assurer l'aménagement du territoire avec moins de moyens, elles ont obtenu une plus grande latitude dans la détermination de l'utilisation des terres afin de développer la province. Les gouvernements locaux peuvent désormais percevoir les taxes et les redevances sur les terres urbaines nouvellement créées. La réquisition des terres devient alors une aubaine et une importante manne financière afin de combler les déficits budgétaires locaux. Les organisations locales ont ainsi progressivement profité de leur contrôle sur l'offre de terrain constructible pour négocier avec les développeurs (promoteur, industriel...) la fourniture de biens publics en échange de l'approbation de leurs projets et la délivrance de titres fonciers (Kim, 2009) créant d'importantes connivences entre monde politique et économique.

Cette mainmise des provinces sur les compétences foncières et les connivences ont conduit à des abus dans l'aménagement du territoire notamment par la multiplication des projets résidentiels, touristiques et industriels dans les provinces sans réelles études ni justification socio-économiques. L'emprise des autorités locales, et donc de certains potentats, sur les compétences foncières et immobilières n'a fait que s'accroître depuis la décentralisation incomplète menée depuis 1995. De fait, elle menace l'intégrité du fonctionnement de l'Etat dans certaines de ces zones. Le Premier ministre, Nguyen Tan Dung, reconnaît lui-même, que nombre de cas de conflits ont été causés par la faiblesse ou la partialité de certains gouvernements locaux, poussant les citoyens à adresser leurs plaintes aux autorités centrales⁴.

⁴ PM urges faster handling of complaints, *Vietnamnews*, 03/05/2012.



Cette situation a contribué à accroître les tensions de la population, supportant de plus en plus mal l'enrichissement des promoteurs, des dirigeants locaux et des organisations étatiques à leurs dépens. Cette situation a parfois débouché sur des conflits avec le gouvernement central, qui n'a eu d'autre option que de tenter de reprendre en main un certain nombre de prérogative provinciale. On peut prendre pour exemple le cas de l'ex-province de Ha Tay, étudié par Musil et Labbé en 2011. La province de Ha Tay fut absorbée en octobre 2008 par la ville de Hanoi, officiellement afin de rendre la capitale compétitive à l'échelle internationale. Cependant, à travers cette refonte territoriale, les autorités visent des buts plus pragmatiques. Le foncier, en tant que source d'enrichissement d'une partie de la population, devenait problématique au sens où les pressions exercées sur la terre à la périphérie d'Hanoi menaçaient « *le développement harmonieux de la capitale* » (Labbé & Musil, 2011). Les menaces sont de deux natures. Tout d'abord, la première de ces menaces concernait la concurrence économique de Ha Tay, qui proposait de meilleures conditions pour les investisseurs. Celle-ci attirait plus de projets immobiliers qu'Hanoi, notamment grâce aux facilités administratives et à des terres moins chères. Les autorités décidèrent donc l'absorption de la province sous la pression du lobby des entreprises publiques, afin de mettre à la disposition d'Hanoi d'importantes ressources foncières (Labbé & Musil, 2011) ainsi que les revenus fiscaux qui en découlaient. Enfin la seconde menace était les tensions sociales générées par la multiplication des projets immobiliers auprès des agriculteurs. Devant les milliers d'hectares attribués à des promoteurs et l'expropriation de milliers d'agriculteurs de leurs terres, ceux-ci ont commencé à interroger « *la finalité du sacrifice* » (Labbé & Musil, 2011) qu'on leur imposait au nom de l'urbanisation et du développement.

« Ces populations ont interrogé la mesure avec laquelle ce sacrifice sert le bien commun ou enrichit le petit nombre. Les processus d'accumulation par dépossession qui accompagnent le redéveloppement des zones périurbaines sont, de fait, en contradiction flagrante avec le discours du Parti Communiste Vietnamien (PCV) qui fait la promotion d'un développement socioéconomique dont les bénéfices seront partagés par toutes les couches de la société » (Labbé & Musil, 2011).

Les actes de corruption sont extrêmement difficiles à combattre dans le contexte vietnamien. En effet, les réseaux et les liens étroits qui existent entre les élites nationales et locales, entre le monde politique, économique et judiciaire, rendent difficile toute enquête sur ces actes, chacun se protégeant derrière un supérieur. Ces réseaux imbriqués créent en effet des chaînes de responsabilités compliquées à remonter, d'autant plus si les enquêtes remontent au plus près du pouvoir et du gouvernement. Les enjeux politiques des enquêtes pour corruption sont importants pour un Parti monopolisant tous les pouvoirs. Cette « monopolisation » se révèle être un frein au combat contre la corruption. Les comités d'enquêtes chargés de lutter contre



le phénomène ne peuvent pas enquêter de façon libre et leurs actes restent strictement contrôlés par le Parti⁵ réduisant considérablement la portée et l'efficacité de leur lutte. Depuis 2001, près de 40.000 membres de PCV ont été concernés par des enquêtes pour corruption. 12 d'entre eux provenaient du comité central du Parti⁶. Un scandale de corruption illustre cette chaîne de responsabilité difficile à combattre frontalement dès lors que l'on approche des sommets de l'Etat-Parti. En janvier 2006, le directeur exécutif du Project Management Unit 18 (structure chargée de la construction d'infrastructures et rattachée au ministère des Transports) ainsi que le vice-ministre des transports furent arrêtés pour avoir détourné des fonds publics⁷. Peu après, les enquêteurs découvrirent que le directeur du PMU 18 faisait chanter des personnalités importantes du gouvernement avant de se faire arrêter. Mais afin d'étouffer le scandale naissant et limiter l'impact de telles accusations, le PCV engagea en interne une procédure judiciaire plutôt que de laisser les députés de l'Assemblée Nationale statuer du sort du maître-chanteur, dont les révélations pouvaient se révéler explosives pour le gouvernement.

Enfin les connivences entre personnalités politiques et personnalités économiques de premier plan ont été mises en lumière le 21 août 2012, avec l'arrestation de l'un des banquiers les plus influents du pays, Nguyen Duc Kien, pour « activités économiques illégales »⁸. Accusé de malversations financières dans trois des sociétés bancaires dont il détient des parts, cette arrestation met également la pression sur le Premier ministre Nguyen Tan Dung, dont il est un proche. Il était en relation d'affaire avec la fille du Premier ministre, dirigeante d'un important fonds d'investissement. Selon Carl Thayer, professeur à l'Université de New South Wales en Australie, cette affaire vise à limiter l'influence et le pouvoir du Premier ministre⁹. Plus l'activité économique ralentit, plus les tensions sociales s'étendent (grèves et affrontements autour des enjeux fonciers), plus les querelles au sein de la direction du PCV semblent s'intensifier : Le Président Truong Tan Sang tente désormais de court-circuiter directement le Premier ministre, qui est visé par les reproches des dirigeants communistes. Ceux-ci l'accusent de concentrer trop de pouvoirs autour de sa personne et de ses équipes (gestion des conflits fonciers graves, supervision de la lutte anti-corruption (reprise par le PCV depuis août 2012)) et de favoriser un petit nombre de groupements économiques privés et de sociétés publiques.

⁵ Anti-Corruption Resource Center. 2012. Overview of corruption and anti-corruption in Vietnam. En ligne.

⁶ The Partnership for Research in International Affairs and Development, 2012, Corruption and anti-corruption in Vietnam. En ligne.

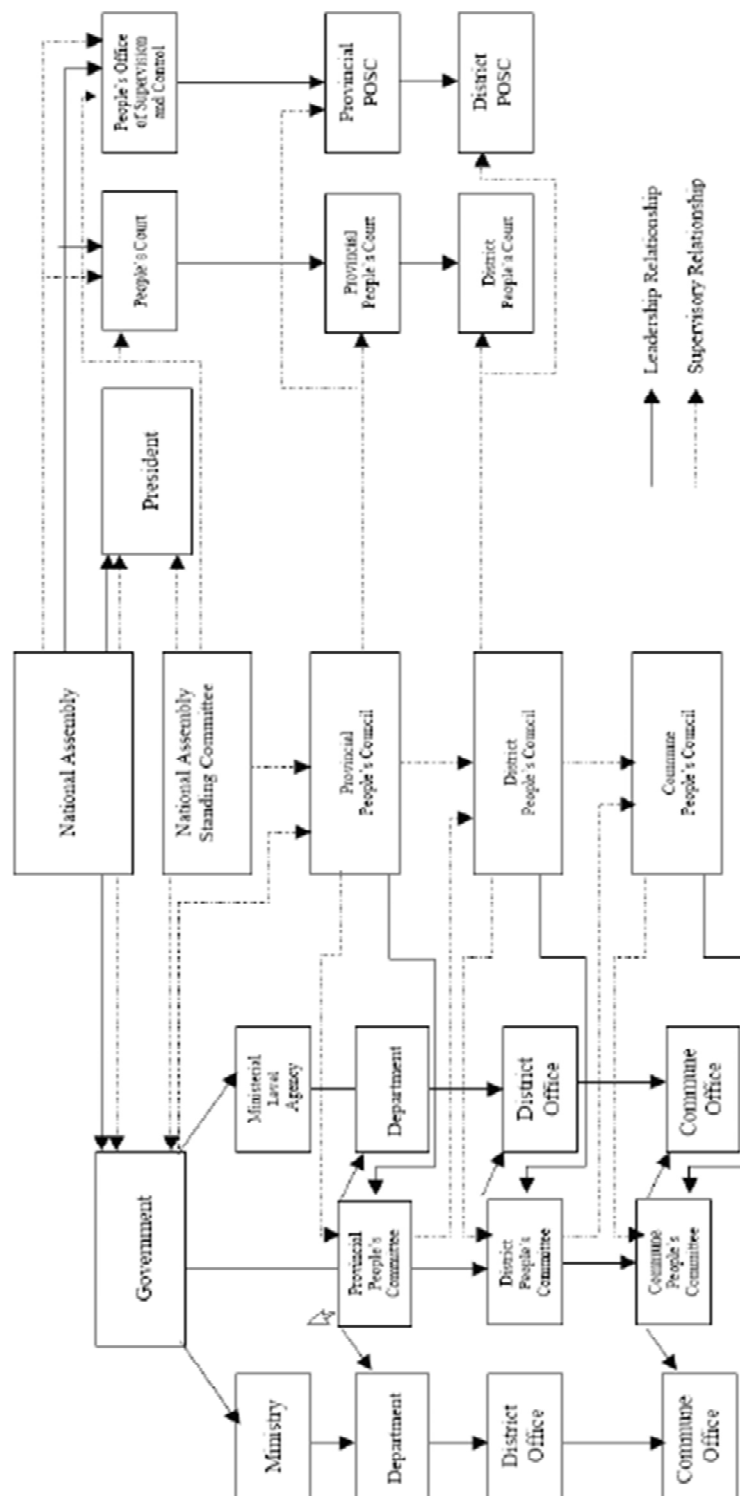
⁷ Antoine de Blauwe, L'influence du PCV sur la corruption dans le pays, *Redtac*, 01/04/2013

⁸ Vietnam: l'arrestation d'un banquier de premier plan secoue la finance, *l'Express*, 21/08/2012

⁹ Id.

FIGURE 1: LES LIENS ENTRE LES DIFFERENTS ECHELONS DU GOUVERNEMENT : LA MAINMISE DES PROVINCES SUR LES INSTITUTIONS LOCALES. (SOURCE : ADAM FFORDE, 2003).

A.1.3. Organisation du système politique vietnamien selon la constitution amendée de 1992



Source : Fforde et al., 2003, *Decentralization in Vietnam*. USAID.



2. Une méthode de récupération complexe et opaque face aux enjeux économiques.

2.1 Une méthode lourde, complexe et opaque

La propriété de la terre au Vietnam est définie d'un point de vue étatique, ou seul le droit d'usage de la terre peut être l'objet de transactions, d'échanges et d'indemnisation. La procédure d'expropriation est ainsi littéralement traduite par la langue vietnamienne sous la forme de « récupération » ou « libération » de la terre. La question de la récupération de la terre et de sa méthode est également une des principales zones d'insécurité foncière pour la population. Le manque de réserves foncières disponibles ainsi que la maîtrise compliquée du foncier par le gouvernement sont de puissants freins à l'extension urbaine et aux grands projets de développement. Le recours à la récupération et aux expropriations forcées de population s'est ainsi généralisé, constituant un recours systématique dans toute opération. Le coût de plus en plus conséquent des procédures, dans un contexte spéculatif de hausse non maîtrisée des prix des terres, ainsi que la complexité croissante de leur mise en œuvre génère de nombreux débats. De plus, le fait que ces méthodes soient le plus souvent opaques, peu lisibles et extrêmement complexes d'un point de vue administratif, ne favorise en rien la sécurisation des droits des fonciers de la population.

Cette récupération des terres est divisée en deux méthodes, la récupération obligatoire et la récupération volontaire. Cette dernière étant encore peu utilisée, nous traiterons seulement de la première. La récupération obligatoire menée par les agents des administrations locales, est la plus utilisée jusqu'à maintenant. Elle est aussi la plus lourde et la plus longue, étant découpée en sept étapes comme présentée dans l'encadré ci-dessous. La condition assez large de l'utilisation de cette méthode de récupération autorise les provinces et les entreprises à une large interprétation de la loi. La quasi-totalité des investisseurs économiques peut y recourir pour peu qu'on justifie un projet de développement économique, un projet de développement du parc résidentiel ou d'un intérêt public. De plus, cette méthode présente un grand avantage pour les entreprises et les autorités locales. Selon le Département du Plan et de l'Investissement de Hai Duong, cette méthode présente le double avantage d'être « officielle » et « de permettre une maîtrise des prix de la terre », sous-entendu une limitation des prix de rachat auprès de la population, les compensations proposées étant basées sur un barème fixé par l'État et souvent plus bas que le prix réel du marché.

« Les investisseurs sont rassurés car ils disposent ainsi de l'ensemble des papiers justifiant leur investissement et leur achat du droit d'usage. La province peut ainsi mener à bas coût des projets de développement et les investisseurs peuvent s'implanter



dans les provinces sans payer un prix élevé pour la terre. » Entretien DONRE, 12/03/2013.

Toutefois, l'étude de l'UKAID, menée en 2010 sur la publication des informations foncières au sein de l'administration, met clairement le manque de visibilité, de communications et d'informations données à la population sur les plans de compensation et de réinstallation par les administrations (UKAID, 2010).

Encadré 1 : La récupération obligatoire

La procédure de récupération mise en place se fait en 6 étapes, 7 si l'expropriation est nécessaire :

- a) Présentation du projet d'investissement et notification de récupération de la terre par l'Etat.
 - ⇒ L'investisseur soumet la demande de projet aux organismes locaux compétents.
 - ⇒ L'organisme compétent présente des lieux d'investissement potentiel après discussions avec les autres organismes concernés par le projet. Il soumet par la suite le dossier au comité populaire de la province pour approbation.
 - ⇒ Le comité populaire de la province notifie ou autorise les comités populaires du district à informer la population de la récupération de la terre par l'Etat.
 - ⇒ Préparation du plan de compensation, de soutien et de réinstallation ainsi que le plan de reclassement professionnel (formation et aide à l'emploi). L'organisme désigné est alors en charge du nettoyage du terrain et des deux plans précédemment évoqués.
 - ⇒ Cette étape de préparation des plans et d'annonce de l'acquisition des terres doit être inférieure à 30 jours à partir du jour de l'acceptation légale de la demande d'investissement.
- b) Préparation, évaluation et approbation du plan de compensation, de soutien et de réinstallation.
 - ⇒ L'affichage des plans doit être fait pendant 20 jours et confirmé par un représentant du comité populaire de la commune et du Front de la Patrie.
 - ⇒ Elaboration rapport présentant les résultats et l'analyse de la collecte des commentaires de la population concernée par le plan de compensation afin de l'améliorer. Le rapport et le plan corrigé sont soumis au DONRE pour évaluation.
 - ⇒ Le DONRE est chargé d'évaluer le plan de compensation de soutien et de réinstallation et de préparer les décisions de récupération de la terre par l'Etat.
- c) Décision pour la récupération, l'allocation ou la location des terres. Le comité populaire de la province et le comité populaire du district donnent la décision pour la récupération des terres pendant que le comité populaire de la province donne la décision pour l'allocation ou la location des terres à l'investisseur.
 - d) Approbation du plan de compensation, de soutien et de réinstallation. Le DONRE soumet le plan au comité populaire du niveau concerné pour approbation et affichage public du plan approuvé.
 - e) Le paiement de la compensation, du soutien et de la réinstallation
 - ⇒ Affichage du plan approuvé au comité populaire de la commune et aux endroits où la terre est récupérée. Envoi de la décision aux personnes concernées.
 - ⇒ Le « land fund development organization » ou les « comités pour libérer la terre » doivent payer la compensation, le soutien et organiser la réinstallation.
 - f) La remise de la terre récupérée. Les personnes qui ont reçu le paiement de leur compensation et/ou bénéficié de réinstallation sont responsables de la remise de leur terre.
 - g) La récupération de la terre de manière coercitive. Elle ne peut être utilisée que dans les cas suivants :
 - ⇒ Lorsque toutes les étapes de la procédure de récupération de la terre ont été respectées.
 - ⇒ Les personnes dont les terres devaient être récupérées par les organisations de compensation mais qui n'ont pas remis dans les 30 jours suivant la date de remise de leur terre.
 - ⇒ Les personnes qui devaient remettre leur terre, après avoir été convaincues par les représentants de l'Etat, et qui ont refusé.
 - ⇒ La personne expulsée reçoit la décision d'expropriation prise par le comité populaire compétent. Si la personne refuse de recevoir la décision, les organisations de compensation doivent coordonner avec le comité populaire de la commune l'affichage de la décision de la récupération.

L'étude montre en effet, que dans les provinces et les districts, les informations foncières ne sont pas suffisamment communiquées et accessibles à la population. Les témoignages



recueillis lors d'expropriations accréditent d'autant plus la thèse de l'opacité et la non-transparence des administrations sur les plans de récupération.

« M. N.A.K (nom changé) explique : « Il y aurait dû avoir un plan de concertation au niveau de la province ou au moins du district, mais la commune n'a pas agi selon les règles. C'est pourquoi nous nous y opposons. S'il n'y a pas d'ordonnance de saisie de la part des autorités centrales, alors on ne peut pas nous prendre (nos terres). Et si on nous prend (nos terres) alors il faut que nous soyons avertis à l'avance et qu'on discute des compensations. Au lieu de cela, ils utilisent la force. Ils ramènent des militaires, des policiers pour nous contraindre à rendre ces terres. » »¹⁰

Les habitants se retrouvent ainsi dans une situation de vulnérabilité où il devient difficile de faire valoir ses droits (d'autant plus lorsque la justice locale est aux ordres des dirigeants locaux, cf. Doan Van Vuon). La lourdeur de la méthode de récupération, la transparence du processus se retrouvent au cœur des conflits. Il en est de même pour la méthode de compensation.

De façon générale, lorsque la terre est récupérée par l'Etat. La législation prévoit que la compensation soit payable en fonction de l'utilisation originale des terres récupérées. La compensation est composée de trois éléments principaux: la rémunération pour la superficie qui est récupérée ; la rémunération pour les actifs existants sur la terre ; et un soutien financier pour la relocalisation, la stabilisation de la vie, la formation pour un changement d'emploi et d'autres formes d'assistance aux personnes expropriées de leurs terres. Selon la situation locale et la disponibilité en foncier, la compensation peut prendre la forme d'un logement en espèces, de terres de réinstallation dont la valeur doit être équivalente à la valeur de des terres au moment de la décision de réquisition. Dans le cas où la compensation en logements ou en terres de réinstallation proposées par les autorités est différente de la valeur des terres récupérées, cette différence sera payée en espèces.

La loi foncière de 1993 met en place un double système de prix du foncier, encore majoritairement utilisé aujourd'hui et provoquant des difficultés lors des procédures de compensation. De fait, l'État vietnamien s'arroge le droit de fixer le prix de la terre, d'après une grille tarifaire fixant les montants de compensation pour chaque catégorie de terre mais aussi en fonction du contexte géographique. Cette grille présente des montants très faibles par rapport aux réalités du marché foncier. L'objectif est double : attirer des investisseurs en leur garantissant des prix fonciers bas, tout en se positionnant comme intermédiaire incontournable et ainsi contrôler le marché des droits d'usages du sol (Pandolfi, 2001). Le

¹⁰ Heurts entre policiers et paysans à Yen Son, Viettan, 27/12/2008



promoteur cherchant à acquérir un terrain pour un projet, n'aura d'autres choix que se tourner vers le seul interlocuteur habilité à lui en céder un : l'État. Celui-ci se retrouve alors en charge de la « récupération » du terrain auprès de la population, et de l'arrangement de la compensation ainsi que la réinstallation des habitants. Les compensations financières sont fixées selon la grille des prix officiels, de même que le prix de revente au promoteur. Par contre, une fois le projet achevé, le promoteur est libre de revendre le terrain au prix du marché réel (Thien Thu et Perera, 2010).

La sécurisation des droits fonciers de ces nouveaux investisseurs est vite devenue un impératif. Cette logique se voit incarnée par la loi foncière de 2003. Toutefois en reconnaissant davantage de droits attachés au droit d'usage, cette nouvelle loi tend à complexifier les procédures d'expropriation forcées de par la diversité toujours plus grande des droits de la population à déplacer. Certains restent dans un déficit de légalité foncière, ne possédant pas de certificat pour leur droit d'usage, tandis que d'autres sont parfaitement en règle et comptent bien profiter au maximum de leur situation pour toucher un gain substantiel de leur expropriation, le plus souvent afin d'assurer leur reconversion.

« Mieux informés et conscients de la plus-value apportée par les projets à la valeur de leur terrain, cette dernière catégorie de résidents constitue une force de blocage redoutable face à la volonté de contrôle et de rénovation urbaine par les autorités » (Gibert, 2014).

Utilisant cette complexité, la population se plaint de façon régulière des montants proposés par les instances étatiques afin de compenser les terres. L'indemnisation est particulièrement ardue, notamment lorsque les projets requièrent des remembrements de parcelles foncières fragmentées. Dans de nombreux cas, les projets se retrouvent ainsi bloqués par les négociations d'indemnisation lorsque les agriculteurs ne sont pas d'accord sur le prix proposé et refusent de déménager (Kim, 2008). Selon une estimation, 80% à 90% des projets de développement immobilier à Hanoi connaissent des retards importants dus à la longue durée pour la préparation du site pour l'installation des travaux (Nguyen Hoang et, 2007).

« Ils nous ont pris 2.100 mètres carrés pour la construction d'une route. Nous n'avons pas accepté la compensation proposée. Nous ne voulons pas perdre notre terre pour ce projet »¹¹, Un agriculteur, Van Giang

¹¹ Protestations de centaines de paysans à Hanoi, Vietnam Aujourd'hui, 21/02/2012



« In fact [his] family had been living there for four generations ... He was not happy with [the government] compensation and had sent a number of complaints but got no answer »¹², Un témoin, Thai Binh

« Compensation rates are very low and those who take the land profit greatly. The land laws have many loopholes which have created fertile ground for those who, with the support of local governments, take the land from people for their personal benefit. »¹³ Pham Chi Lan, Economiste et conseiller du Premier ministre.

¹² Vietnamese farm owner in shooting spree over compensation dispute, *RFA*, 12/09/2013

¹³ Chris Brummit, In Vietnam, Rage growing over loss of land rights, *Yahoo News*, 31/01/2013

Encadré 2 : Une volonté d'accélérer la libération de la terre

Le décret 188/2004/ND-CP du 16 novembre 2004 est venu préciser la conduite des procédures de récupération et d'expropriation forcée, en créant un véritable barème officiel des compensations.

Ce décret fut suivi du décret 197/2004/ND-CP du 3 décembre 2004 qui instituait la compensation des dépenses du déplacement (perte des biens immobiliers, réduction temporaire ou perte des moyens de subsistance, prix de la reconversion et frais de réinstallation).

Ces deux textes, complétés plus tard par le décret 69/2009/ND-CP du 13 août 2009, témoignent de la volonté d'accélérer et de simplifier les procédures d'expropriation en limitant les arguments de résistances de la part des populations concernées. Toutefois ces textes restent encore souvent ambigus sur les points sensibles, comme la valeur des compensations financières, la conduite de l'évaluation des biens et les conditions de réinstallation proposées. Ainsi, les modalités d'évaluation de la valeur des biens immobiliers et fonciers, font toujours l'objet de soupçons de la part des expropriés qui critiquent les méthodes opaques de cette évaluation.

Ces témoignages concernant les retards imputables à la difficulté d'indemniser les ménages lors du processus de récupération se voient confirmer par le tableau 3. Il indique que de 2000 à 2006, sur 2.427 projets urbains menés et nécessitant la récupération de terrains à Hanoi, seul 1.048 d'entre eux avaient achevé le déblaiement et transféré les terres aux investisseurs, soit moins de la moitié des projets. De même, le faible nombre de ménages réinstallés traduit une véritable difficulté à trouver un accord avec la population sur les moyens de compensation et les aides à la réinstallation.

Ces difficultés peuvent s'expliquer par l'écart significatif qui existe aujourd'hui entre le prix « officiel » proposé par l'État, et visant à maintenir le foncier comme un levier facilement mobilisable et peu onéreux pour activer le développement du pays, et le prix « du marché », qui sous l'effet de l'urbanisation et de la spéculation foncière, s'envole, comme l'atteste le tableau 4.

TABLEAU 3: LE NETTOYAGE DES SITES CONCERNES PAR DES PROJETS URBAINS A HANOI ENTRE 2000 ET 2006 (SOURCE : SOURCE: NGUYEN AND HOANG (2007)).

Année	Nombre de projets		Surface des terres (Ha)		Nombre de ménage compensé		Nombre de ménage réinstallés
	Total	Projets avec sites « déblayés » complétés	Surface totale réquisitionnée	Surface totale des « déblayages » réussis	Nombre total de ménage concernés	Montant total des compensations (Million de VND)	
2000	139	64	854	3.490	11.450	43.800	921
2001	351	159	1.475	733	22.662	768.126	1.602
2002	417	194	2.863	1.003	27.767	930.530	969
2003	429	214	2.656	1.415	30.037	1.736.445	1.873
2004	417	161	2.814	875	20.889	1.551.248	1.212
2005	374	184	2.340	927	28.718	2.769.826	2.170
7 mois de 2006	300	72	1.524	397	12.202	1.926.534	1.833
Total	2.427	1.048	14.526	5.699	153.725	9.726.509	10.580

TABLEAU 4: LES ECARTS ENTRE PRIX OFFICIELS ET PRIX DU MARCHÉ POUR UNE TERRE RIZICOLE. (SOURCE: AUTEUR)

Localisation	Prix du marché, Prix de revente	Compensation
EcoPark, Van Giang	> 6.000.000 VND/m ²	150.000 VND/m ²
Duong Noi	> 8.000.000 VND/m ²	260.000 VND/m ²
Vu Ban	850.000 VND/m ²	67.000 VND/m ²
Dak Nong	10 Ha	1 Ha

Ces écarts s'expliquent par la méthode de calcul de la compensation basé sur la catégorisation de la terre. En effet, les prix pratiqués par l'État sont calculés en fonction des catégories de terre existantes, si bien que les expropriés ne profitent pas de l'augmentation de la valeur issue du changement de catégorie des terres agricoles en terres urbaines et voient leur indemnisation s'amenuiser petit à petit. Il n'est en effet pas possible pour un ménage agricole, confronté à une reconversion professionnelle compliquée du fait du manque de formation, de pouvoir avoir de nouveau accès à une parcelle dans une zone proche, créant de véritables problèmes pour sa survie. Une solution proposée est la diversification des formes de compensation. Celles-ci peuvent être de plusieurs natures : la loi prévoit en effet que lors d'une récupération de terre agricole, les habitants reçoivent une compensation soit sous forme de terre de même catégorie, soit sous forme d'une somme d'argent en cash. Elle prévoit également une aide au relogement dans un logement de valeur équivalent (Décret n°69/2009/ND-CP). Cependant, dans les cas de récupération aux abords des centres urbains,



la pression foncière devient telle, qu'il est impossible de trouver des parcelles à réallouer. Cela favorise un blocage de l'accès à la terre pour une partie de la population, les « sans-terres », qui rapidement deviennent une catégorie en grande difficulté socio-économique.

Enfin, plusieurs structures de rémunérations et de récupérations peuvent ainsi cohabiter au sein d'une même province/district/commune (Vilsalmon, 2012). Il a ainsi été relevé à Hai Duong, deux structures « concurrentes » dans la mission de récupération des terres. Schématiquement, les anciennes structures de mobilisation, les « Comités Pour Libérer la Terre », se sont vues adjoindre une nouvelle institution de récupération du foncier sur décision de l'État, les « Land Fund Development Organizations ». Les deux structures se sont vues confiées les mêmes compétences par la circulaire No. 01/2010/TTLT-BTNMT-BNV-BTC du 08/01/2010. Toutefois la province a fait le choix de maintenir les deux organisations concurrentes, et de procéder à la récupération par le biais des Comités Pour Faire la Terre Plate, laissant les Land Fund Development Organizations jouer un rôle « fantôme » auprès de l'Etat et de la population. Pour un ménage rural, il est alors compliqué de se repérer dans le « montage » de la récupération : qui se chargent de récupérer la terre ? Qui la compense ? Qui est chargé des procédures administratives ? Y-a-t-il des procédures de recours à la vente aux enchères du droit d'usage de la terre récupérée ? Les projets de développement peuvent alors s'éterniser en longueur, les récupérations et les compensations associées s'étalant sur plusieurs années. La population touchée par ces expropriations voit alors des prix de compensations différents être proposés aux ménages.

« Souvent, lorsque les projets de récupérations durent quelques années – cela ne vaut que pour les grands projets de développement – les compensations entre les ménages divergent en fonction du moment où ils se sont vus proposés l'indemnisation. Par exemple, en T0, le montant proposé aux habitants pour leur terre est X. Cent familles sur les trois cent concernées acceptent ce montant. Les autres décident d'attendre, pour espérer avoir un meilleur prix. A T+1, le montant de la compensation a été revu à la hausse, il est de X+1. Cent familles de plus acceptent le prix et ainsi de suite. Le problème c'est que les premières familles, qui ont cédé leurs terres pour un prix plus faible deux ans auparavant, ne sont plus d'accord avec le prix qu'elles ont obtenu, les autres familles ayant eu plus d'argent. Cela contribue à réalimenter les tensions avec l'administration et peut déboucher sur un nouveau conflit. » Entretien MONRE à Hanoi, le 07/03/2013.

Deux autres exemples, livrés par Bui (2009), illustrent parfaitement cette inégale répartition des compensations, sans logique apparente. Le premier cas présenté dans le journal *Tuoi Tre*, le directeur général d'une grande société immobilière raconte que, pour l'un de ses projets,



son entreprise a pu obtenir 99% de la terre nécessaire sur des bases communes de compensation. Cependant, les ménages restants, possédant les 500 derniers mètres carrés nécessaires au projet, se sont vu offrir la réinstallation sur des terres situées à proximité et cinq millions de VND/m² par la société immobilière afin que les ménages acceptent de libérer leur terrain. Ces conditions ont alors alimenté les jalousies de la part des ménages voisins. Le second cas, évoqué dans le journal *Hanoi Moi*, montre que trois projets, situés dans le district de Soc Son dans la province de Hanoi, ont bénéficié de structures de rémunération tout à fait différentes, bien que tous les résidents concernés possèdent les mêmes certificats d'utilisation des terres. La distinction s'est opérée à partir de la planification des terres lors de l'élaboration du schéma directeur : les terres du premier projet ont été classées comme terres forestières, tandis que dans les deux autres projets, la terre a été déterminée comme résidentielle. Ce faisant, certains résidents ont reçu une indemnisation s'élevant à plusieurs milliards de dôngs pour leurs terres résidentielles, tandis que les autres ont dû se contenter d'accepter un taux de compensation beaucoup plus faible. Une telle inégalité de la répartition des compensations contribue à la montée des tensions et la méfiance entre les résidents locaux et le gouvernement.

« Land programming and clearance resettlement or compensation, relating to infrastructure, transport and urban development, must be handled efficiently with the aim of preventing new complaints and stabilising the country's development, » Le premier ministre Nguyen Tan Dung¹⁴.

L'insécurité foncière tend à se nourrir de ces espaces d'ombres et de ses doublons de compétences. Le fait qu'il y ait deux méthodes de compensation (volontaire et obligatoire), deux prix et plusieurs acteurs pour récupérer la terre (comité pour faire la terre plate, land fund development organization, entreprise privée) contribue à l'illisibilité des méthodes de récupérations et de compensations. Cela renforce la difficulté pour les habitants à trouver un interlocuteur fiable, qui ne les renvoient pas vers un nouvel acteur en lui transmettant la responsabilité de la gestion du cas. De plus, cette illisibilité ne permet pas une identification rapide des droits et les éventuels recours dont la population dispose.

2.2 La récupération pour « l'intérêt général ».

Enfin, une dernière question se pose quant à la récupération massive du foncier entreprise par l'État et ses organisations : L'intérêt général et le flou entretenu par la loi autour de cette notion. L'État dispose de droits de récupération de terre pour des projets d' « intérêt public » formulés dans la l'article 38 de la loi foncière de 2003. La loi précise que « l'intérêt public »

¹⁴ PM urges faster handling of complaints, *Vietnamnews*, 03/05/2012.



comprend la construction de routes et le développement des infrastructures publiques telles que les écoles, les hôpitaux, les télécommunications censés bénéficier à l'ensemble de la population. Cependant la nature de cette notion permet une interprétation plus ou moins grande de la loi, renforcée par un amendement de l'article 38 de la loi par le décret n°69/2009/ND-CP, étendant de façon claire la notion « intérêt public » aux projets économiques majeurs destinés à attirer des investisseurs et générer des emplois, de la croissance et des recettes fiscales pour les autorités locales. Cette interprétation de la question de la récupération des terres par l'État se heurte néanmoins à de nombreuses résistances au sein de la population rurale. Ces intérêts ne sont pas toujours clairement perceptibles par la population qui n'hésite pas à protester quant à la définition étatique de « l'intérêt public » lors des projets. Un exemple de cette remise en cause, d'une partie des projets développés sous « intérêt public », a été analysé et traité par Christian Culas (Culas & Van Suu, 2010). Il se focalise alors sur le cas d'un village Den Thong, dans la province de Vinh Phuc. Den Thong est un village rural, situé à proximité des temples et pagodes de Tay Thien, classées « Héritage Historique et Culturel National ». Le village est sujet à l'élaboration d'un projet touristique important afin d'améliorer les revenus des ménages ruraux du village. Cependant, la population semble peu goûter à l'expansion du tourisme dans le village

« Many times during interviews, villagers said they did not understand the state's stubbornness and the fact that local authorities are pushing so strongly to move solely towards tourism. The villagers try proposals to diversify their income with fruits and flowers grown from domestic or wild areas (orchids) and with medicinal plants, but their demands do not reflect the interests of the state. » (Culas & Van Suu, 2010, p.32)

Le projet de complexe est pourtant maintenu. 183,85 Ha de terre doivent être exproprié, dont la majeure partie sont rizicoles. Les méthodes de récupérations de la terre ont alors créé des tensions entre la population et l'administration (Culas & Van Suu, 2010). On peut également citer le cas d'un golf de luxe près du projet EcoPark à Van Giang. Les témoignages font état de l'incompréhension de la population quant à leur intérêt économique dans l'implantation d'un golf de luxe en lieu et place de terres agricoles particulièrement riches et prospères, alors que les compensations ne leur semblent pas suffisantes.

À ce brouillage sémantique, s'ajoute la problématique des profits et des marges importantes réalisées par les autorités sur les opérations de récupération, de transformations puis de réallocation de la terre. L'État peut en effet récupérer des terrains agricoles de faible valeur pour les convertir en terres résidentielles et/ou commerciales de plus grande valeur (Kim, 2009). L'invocation de « l'intérêt public » lors de cette opération peut légitimement susciter la méfiance de la population ainsi que des tensions, particulièrement concernant les profits



réalisés lors de la réallocation. Du fait de la méthode de compensation, les profits dégagés par ces transformations et la revente des droits d'usages reviennent aux investisseurs et aux entreprises, ainsi qu'à l'État local. Les conflits surviennent lorsque la population s'aperçoit de cette répartition inégalitaire des fruits du développement et que la justification de l'intérêt public s'évanouit. La population remet alors en cause ses dirigeants et leur capacité à discerner et identifier le réel intérêt public. Certains dirigeants sont ainsi accusés d'entretenir des accords secrets avec des investisseurs afin de pouvoir récupérer de la terre à bas prix ou des terres communales et réaliser ainsi un large profit. Les populations pointent en effet une collusion étroite entre les autorités locales et les investisseurs.

En plus du tableau 4, nous pouvons détailler deux exemples de ces énormes marges qui échappent à la population. Tout d'abord, un cas tiré de l'analyse de A.Grard menée en 2004 dans la province de Hai Duong. La province a connu une inflation des prix du foncier suite à l'influence d'un promoteur immobilier en étroite coopération avec les autorités de la ville de Hai Duong. Une terre agricole à Hai Duong est compensée à hauteur d'une somme de 200.000 VND/m², comprenant la compensation du droit d'usage et les aides. Après transformation en terre résidentielle, cette terre sera revendue par le promoteur entre 40 et 120 millions de VND/m². Le deuxième cas est tiré d'une étude menée par Phuong Anh Bui en 2009. Elle dévoile le témoignage d'un habitant de Mai Dich, qui explique que les agriculteurs du village n'ont touché que 91.000 VND/m² en tant que compensation alors que les agents de l'État et les promoteurs urbains, après construction de résidences, ont revendu ces terres entre 15 et 20 millions de VND/m². Le témoin ajoutant que cette action se résumait « à prendre les actifs des pauvres pour les donner aux riches ».

De nombreuses protestations ont émergé pour dénoncer le comportement corrompu de certains gouvernements locaux dans la gestion des terres. Certains responsables locaux ont été accusés de passer des accords frauduleux avec les promoteurs afin d'approuver les projets et de faciliter la vente des terres rurales à bas prix et de terres communales pour des acteurs privés.

« One article in Tuoi Tre newspaper described a ward chairman as "powerful, profit hungry" through the sale of public land (Trung 2000). Other newspapers such as Lao Dong (Trade Union) and Thanh Nien (Youth Union) also published articles about land disputes that included criticism of local leaders several times a month (Kim, 2008). When the private land interest becomes the "public interest", the legitimacy behind land takings largely erodes, and local governments lose their credibility. » Phuong Anh Bui, 2009, p.47-48



L'indistinction de plus en plus prononcée des intérêts publics et privés contribue à menacer les droits des habitants en matière de sécurité foncière. Il devient plus compliqué de faire valoir ses intérêts lorsque d'aussi grands enjeux financiers existent au sein des échelons locaux, d'autant plus si la prospérité des milieux d'affaires et des milieux politiques se retrouve liée à ses mêmes enjeux. La captation des fruits de la transformation foncière, et l'insécurité sociale qui en résulte, trouve alors une corrélation avec l'insécurité foncière créant une profonde vulnérabilité de la population.

III. ETUDE DE CAS : LES LIENS ENTRE INSECURITE FONCIERE ET LES CONFLITS ACTUELS AU VIETNAM

Afin d'illustrer les cas concrets d'insécurité foncière et de mieux cerner les problématiques aboutissant à des conflits, nous avons choisi de nous intéresser à la description de quelques cas de terrain, les plus marquants et les mieux répercutés par les médias. Les événements de ces conflits sont intéressants à détailler car ils permettent de mettre en lumière les particularités et les spécificités des conflits fonciers. Ces exemples fournissent des clés pour comprendre les différents paramètres, nationaux et locaux, traversant les mouvements de protestation et de contestation. À partir de l'analyse de quelques-unes des dynamiques des conflits, nous pourrions dresser un panorama des mécanismes d'insécurité foncière aboutissant à l'émergence de conflits fonciers dans le contexte particulier du Vietnam.

1. Tien Lang, « Ce dossier est fondamentalement une question de survie pour le régime »¹⁵.

Le conflit qui se déroule dans le district de Tien Lang, proche de la ville de Hai Phong, le 5 janvier 2012 est, pour reprendre les mots de David Brown, « *le paradigme de tout ce qui ne va pas dans le système vietnamien*¹⁶ ». Ce conflit fut repris et commenté dans la presse locale, nationale et internationale par de nombreux experts locaux et internationaux ainsi que par les responsables politiques du pays.

IMAGE 2: LE DISTRICT DE TIEN LANG ET DOAN VAN VUON A SON PROCES. (SOURCE : RFA)



¹⁵ Vietnam : la tension monte autour des expropriations de terres, L'Express.fr, 17/02/2012

¹⁶ Id.



Ce conflit se déroule sur un temps long, près de 20 ans et tel un feuilleton voit de nombreux rebondissements avoir lieu. Ce conflit prend ses racines en 1993, lorsque Mr. Doan Van Vuon et sa famille reçoivent un droit d'usage pour une parcelle de 21 hectares de terres agricoles près de la côte, dans le village de Vinh Quang¹⁷. La parcelle est alors à l'abandon, ravagée par le passage d'un typhon. Conformément à la loi foncière qui vient d'être mise en place, son droit d'usage, attribué par le Comité Populaire de Tien Lang, est acquis pour une durée de 20 ans, et doit servir à la pisciculture. La Famille Vuon s'attèle donc à la rénovation et à la mise en valeur de « sa » parcelle. Ils construisent des digues, des écluses et rénovent les bassins afin de d'élever des poissons ainsi que des crevettes. En 1997, suite à la mise en valeur prometteuse de la parcelle, la famille Vuon se voit attribuer 19,3 hectares supplémentaires, dont la durée d'usage est indexée sur la première parcelle. Le bail doit ainsi s'achever en 2013, comme une multitude de parcelles attribuées en 1993, dans le cadre de la loi foncière, prévoyant le transfert de la mise en valeur et de l'exploitation de la terre des coopératives vers les ménages.

Les débuts des tensions commencent huit ans après cette dernière attribution. En 2005, les autorités de Tien Lang se montrent intéressées par la terre prospère de la famille Vuon. Les agriculteurs reçoivent alors des avertissements de la part de l'administration locale. Celle-ci les prévient que leurs parcelles seront reprises à la fin de la durée de leur droit d'usage de 20 années, mais sans compensation, malgré les transformations, la mise en valeur évidente de la terre et les investissements réalisés. Les choses se compliquent encore en 2009, lorsque Doan Van Vuon reçoit l'ordre du Comité Populaire de Tien Lang de rendre sa terre, soit 4 ans avant l'arrêt de son droit d'usage, sans aucune compensation. Les autorités locales souhaitent y développer un important projet d'infrastructure et avoir ainsi la possibilité de louer les parcelles à un prix élevé.

Le conflit éclate lorsque Doan Van Vuon décide de contester cet ordre d'expropriation en refusant la décision du Comité Populaire devant la Cour de Justice. Les pisciculteurs voisins également concernés par ces récupérations soudaines se constituent en association afin d'augmenter leur chance d'influencer la décision de la Cour. Après avoir vu sa demande rejetée par la Cour du District de Tien Lang et la Cour de la Ville de Hai Phong, la famille Vuon choisit de camper sur sa position. Les autorités usent alors de pressions, et de menaces physiques envers la famille Vuon. Des voyous sont suspectés d'avoir été engagé par certains membres des autorités locales afin d'intimider la famille de pisciculteurs en sabotant les bassins de l'exploitation de poissons.

¹⁷ Nguyễn Hưng, Góc nhìn đối lập về chủ đầm tôm bị cưỡng chế, *VN Express*, 11/01/2012.

Durant 3 ans, le conflit s'enlise. Chacun campe sur ses positions. Les avis d'expropriation et les menaces se font de plus en plus précis. Le 24 novembre 2011, le Comité Populaire de Tien Lang rend une décision forçant Mr. Vuon à restituer les terres exploitées. Jusqu'à ce 5 janvier 2012. Sans négociation, la réquisition d'un terrain de 50 hectares est ordonnée par le directeur de la police de Hai Phong. Au petit matin, une centaine de policiers et de soldats, accompagnés de pelleteuses, viennent pour forcer Doan Van Vuon et ses proches à quitter leur demeure ainsi que leur terre. Les images 3 et 4 montrent la disproportion des moyens policiers déployés. Face à cette situation, la famille, acculée dans sa maison, choisit de résister les armes à la main. Elle utilise des mines de fabrication artisanale pour gêner la progression des forces de police, puis une fois celle-ci rentrée, elle riposte grâce à l'aide d'arme à feu, blessant quatre policiers et deux soldats, avant de réussir à fuir. La machine policière ne mit cependant pas longtemps à retrouver les fuyards : Doan Van Vuon est arrêté le 6 janvier, trois de ses proches sont arrêtés peu après. Entre temps, la maison de la famille Vuon est complètement rasée, à tort semble-t-il car le périmètre de la récupération n'incluait pas celle-ci. Représailles ou excès de zèle ? Les quatre fuyards sont alors accusés d'homicides par le Comité Populaire, tandis que deux de leurs épouses sont poursuivies pour entrave aux forces de sécurité publique.

IMAGE 3: L'ASSAUT DES FORCES DE SECURITE PUBLIQUE SUR LA PROPRIETE DE LA FAMILLE VUON.
(SOURCE : VNA)



IMAGE 4: LES MOYENS CONSIDERABLES EMPLOYES POUR DELOGER DOAN VAN VUON. (SOURCE : VNA)



L'affaire aurait pu s'arrêter là si quelques anciens responsables politiques ne s'étaient pas publiquement posé la question de la légalité d'une telle opération de récupération sur le plan juridique. Ainsi Dang Hung Vo, ancien cadre au sein du MONRE, rappelle dès le 13 janvier le côté illégal de toute l'opération¹⁸. Ainsi, un bail est habituellement signé pour vingt ans et non quatorze comme le prétendait le Comité de Tien Lang ; de plus la surface confiée à Doan Van Vuon par le Comité Populaire n'est pas en accord avec la décision 773 du Premier ministre qui autorise l'attribution d'une surface maximale de dix hectares. De plus, il pointe du doigt le côté arbitraire de l'opération menée par la police de Hai Phong, ainsi que les manquements à la loi dans l'information d'une récupération. L'affaire prend encore d'avantage de poids puisqu'elle est relayée par le Premier ministre Nguyen Tan Dung, qui juge également l'expropriation illégale. Les événements s'accélérent alors.

Dans une conférence de presse datée du 17 janvier 2012, Do Trung Thoai, le vice-président du Comité Populaire de Hai Phong, nie la destruction de la maison de Mr. Vuon par les forces de l'ordre alors déployées. Il prétend que c'était le fait de la population locale excédée par la résistance de la famille de pisciculteur. Il justifie également la récupération « plus rapide que l'usage » liée à la situation géographique particulière de la parcelle de Mr. Vuon, celle-ci étant

¹⁸ Tiến Dũng thực hiện, 'Quyết định thu hồi đất ở Hải Phòng là trái luật', *VN Express*, 13/01/201



située sur la côte et nécessitant une considération particulière du fait des digues protégeant des intempéries. L'épouse de Doan Van Vuon réagit immédiatement qualifiant cette déclaration de « *calomnie* ». Le journal *Dân Tri*, quant à lui, affirme que ces propos étaient « *totalement dénués de pudeur* »¹⁹.

Sous la pression des plus hautes autorités du Parti, l'attitude des autorités de Hai Phong et de Tien Lang changent alors radicalement d'attitude. Devant la médiatisation croissante de l'éviction d'une famille de travailleurs menée par un ancien militaire, catholique, et comportant une suite d'éléments potentiellement favorables à la dégradation de la situation, l'État se décide à intervenir pour calmer et pacifier cette crise et rétablir l'ordre. Une réunion du 10 janvier 2012 crée une enquête interministérielle qui est chargée de préciser les conditions dans lesquelles la récupération fut décidée. Dans le même temps, le Front de la Patrie (une organisation de masse liée au Parti) mène lui aussi une investigation, prouvant l'importance de l'affaire dans les hautes-sphères du Parti et du gouvernement²⁰. Le Comité Populaire se retrouve vite embarrassé car les objectifs de l'expropriation présentent des erreurs et des contradictions manifestes entre le retour de la parcelle à la population promise par le Comité du district et la décision de récupération afin d'y aménager un aéroport international. Le 20 janvier 2012, le Comité Populaire de Tien Lang et la section locale du Front de la Patrie avancent une nouvelle tentative d'explication, quelque peu confuse : l'expropriation avait pour objectif de garantir l'égalité entre les habitants du village. En somme, Doan Van Vuon se voit accusé de n'avoir pas suffisamment contribué aux intérêts de la collectivité (impôts non-payés), s'enrichissant au détriment du district et créant un déséquilibre et des jalousies au sein de la population²¹. Les enquêtes croisées se multiplient également : en tout 5 enquêtes sont menées par des parties différentes (Enquête de l'évêque de Hai Phong, enquête du Front de la Patrie, enquête du MONRE, Enquête du Ministry of Agriculture and Rural Development et en fin enquête du Premier Ministre). Celles-ci démontrent la complexité de la responsabilité dans la gestion foncière.

L'affaire met en lumière sur la place publique une large série de dysfonctionnement dans l'administration et la gestion foncière, cela aux différents échelons locaux (communes, districts, provinces). Dès le 2 février 2012, le président du Comité Populaire de Hai Phong (ville de niveau provincial) est obligé de déclarer « *Nous ne couvrirons personne. Quiconque aura violé la loi dans cette affaire sera sévèrement sanctionné !* »²². Les révélations ne se firent pas attendre et tombèrent. Le 10 février, le Premier ministre délivre les résultats des

¹⁹ L'évêque de Hai Phong vient au secours d'un catholique spolié de son exploitation, *EDA*, 17/01/2012

²⁰ Nguyễn Hưng, *Lập đoàn giám sát vụ cưỡng chế đất Hải Phòng*, *VN Express*, 19/01/2012.

²¹ Nguyễn Hưng, *'Cưỡng chế đầm tôm ông Vươn để đảm bảo công bằng'*, *VN Express*, 20/01/2012.

²² Vietnam Net, 2 février 2012



enquêtes menées à Tien Lang. Ceux-ci ne sont pas une grande surprise : les conclusions se terminent par une condamnation sans appel aussi bien des irrégularités dans l'attribution de l'usage de la terre à Doan Van Vuon que des procédures de récupération entreprises par les autorités locales.

La chaîne des erreurs et des responsabilités est également établie. Les mesures disciplinaires touchent en premier lieu le secrétaire du Comité Populaire de Tien Lang, Le Van Hien, ainsi que son adjoint, Nguyen Van Khanh. Ils sont limogés le 23 février, après que cinq infractions et erreurs leurs furent attribués par le Bureau du Parti Communiste Vietnamien :

« Il leur est reproché tout d'abord de n'avoir présenté à la victime aucun projet concernant l'utilisation du terrain confisqué, ni aucun contrat d'indemnisation. Le signataire de l'ordre de récupération forcée de l'exploitation s'est également rendu coupable de n'avoir entamé aucun dialogue avec Doan Van Vuon. Quant à la destruction de la maison personnelle de la victime, elle constitue une faute lourde. Enfin, le choix de la période des fêtes du Nouvel An (année du Dragon) pour mener cette opération a fait très mauvaise impression sur la population. »²³

En mars 2012, les actes, les décisions et les rôles du président du Comité Populaire de Hai Phong et de son adjoint sont examinés par la section locale du PCV. Le 29 mars, elle publie un communiqué annonçant que près d'une cinquantaine de cadres de l'administration auront des comptes à rendre à leur hiérarchie²⁴. Le directeur de la Sécurité publique, le secrétaire de la section du Parti et le président du Comité populaire de la commune sont ainsi mis à l'index. L'ampleur de l'enquête sur la chaîne de responsabilité des autorités permet au PCV d'obtenir un délai et d'organiser sa « riposte ». Le 3 avril, le Comité Populaire de Hai Phong, bien que reconnaissant l'illégalité de la récupération, accuse Doan Van Vuon de diverses accusations, probablement pour noircir son image de « héros populaire ».

« Il lui est reproché de s'être accaparé plusieurs hectares de terrain qui ne lui avaient pas été alloués, d'avoir détruit un bois, d'avoir sous-loué la terre, d'avoir négligé de payer des impôts, etc. »²⁵

Dans le même temps, les organismes du PCV formulent de sévères critiques envers la presse officielle pour sa « sympathie » un peu trop prononcée pour les membres de la famille Vuon

²³ Haiphong : limogeage des responsables de la confiscation de l'exploitation de Doan Van Vuon, EDA, 08/02/2012

²⁴ Thái Thịnh, 50 cán bộ bị xử lý trong vụ Tiên Lãng, VN Express, 29/03/2012.

²⁵ Hai Phong : les pouvoirs publics semblent peu pressés de sanctionner les responsables, EDA, 16/04/12

et ses proches²⁶. Dès lors, l'intervention du Premier ministre passe pour les observateurs comme une stratégie afin de désamorcer la situation et éviter la propagation de la grogne sur l'ensemble de la région côtière.

IMAGE 5: LA MOBILISATION POUR SOUTENIR DOAN VAN VUON ET SA FAMILLE. (SOURCE : AFP)



Les procès qui suivent poursuivent la même logique d'accalmie et de stabilisation de la situation. Ceux-ci se déroulent en deux phases. La première phase se déroule avec le procès de Doan Van Vuon et de ses trois frères pour « homicide ». Le procès se tient du 2 avril 2013 au 5 avril 2013, mobilisant l'attention de la presse nationale et internationale. Venu en nombre soutenir Mr. Vuon et sa famille avec des pancartes proclamant leur innocence (image 5), ses partisans n'ont pas été autorisés à accéder au tribunal. Pour autant, ils manifestèrent leur soutien, notamment les autorités catholiques. Mgr Paul Nguyen Thai Hop, président de la Commission épiscopale « Justice et Paix » et de Mgr Joseph Vu Van Thien, évêque du diocèse de Haiphong, plaident pour la légitime défense de la famille Vuon devant le caractère illégal de la récupération, l'abus de pouvoir de certains cadres locaux et l'usage excessive de

²⁶ Haiphong : les pouvoirs publics semblent peu pressés de sanctionner les responsables de la récupération illégale des terrains exploités par M. Vuon, EDA, 06/04/2012.



la force policière pour « résoudre » le conflit²⁷. Enfin, ils rappellent que l'échange de coups de feu n'a causé aucun mort. Bien que restée lettre morte, cette tribune des autorités catholiques tend à dévoiler l'importance croissante prise par les catholiques dans l'opposition aux abus des autorités communistes. Doan Van Vuon et sa famille purent ré-exprimer leur légitime défense, leur intention de ne tuer personne et évoquer leur volonté première, qui était de transformer une « affaire administrative » bloquée en « affaire criminelle » afin de forcer les autorités à réexaminer leur cas. La séance du 3 avril examine les responsabilités dans le déploiement de la police et souleva de nombreuses interrogations, la plupart restant sans réponses. Ainsi, le rôle de Le Van Mai, le chef de la Sécurité Publique du district de Tien Lang au moment des faits, dans l'exécution de l'opération de récupération est questionné, celui-ci se réfugiant dans le mutisme. Les témoins ayant participé à l'affaire refusent de donner plus d'informations, se contentant de se protéger derrière une obéissance aux ordres sans se soucier de la légalité de la récupération²⁸. Le 5 avril, le tribunal rend sa décision. Doan Van Vuon et Quy, son frère, sont condamnés à cinq ans de prison, Doan Van Sinh à trois ans et Doan Van Ve à deux ans, pour homicide. Les épouses sont, elles, condamnées à 17 mois de prison avec sursis pour entrave à la force publique²⁹. Le verdict rendu préserve la logique d'équilibre décidé par le Premier ministre, les peines prononcées étant bien inférieures aux peines maximales prévues par la loi :

« Les conclusions du tribunal étaient le fruit d'un savant dosage entre diverses pressions contraires : le pouvoir central s'opposant au pouvoir régional, l'opinion publique mettant en cause l'autorité de l'Etat »³⁰.

Toutefois, le fait de confier la tenue du procès aux autorités régionales, « celles-là mêmes qui les avaient spoliés de leur terre et détruit leur maison »³¹ pose la question chez plusieurs observateurs de la presse la question de l'impartialité et de la validité d'un tel « spectacle ».

²⁷ Le président de la Commission épiscopale 'Justice et Paix' et l'évêque de Hai Phong demandent la libération immédiate de M. Doan Van Vuon et de ses frères, EDA, 03/04/2013.

²⁸ Hai Phong : deuxième jour du procès de Doan Van Vuon et de ses frères, EDA, 04/04/2013

²⁹ AVI, Affaire de Tien Lang : clôture du procès et verdict, Vietnam +, 05/04/2013.

Vietnam : cinq ans de prison pour un pisciculteur devenu héros populaire, Le Parisien, 05/04/2013.

³⁰ Hai Phong : la famille de Doan Van Vuon condamnée pour avoir résisté les armes à la main à son expropriation, EDA, 05/04/2013.

³¹ Hai Phong : la foule est tenue à distance du tribunal où Doan Van Vuon et ses frères sont jugés pour homicide, EDA, 03/04/2013.

IMAGE 6: LES ACCUSÉS DE L'AFFAIRE DES « COUPS DE FEU DE TIEN LANG ». (SOURCE : REUTERS/STRINGER/VNA)



La seconde phase des procès concerne la destruction de l'habitation de Doan Van Vuon par les autorités de Tien Lang. Après 10 mois d'enquêtes, cinq responsables locaux sont mis en examen le 8 avril pour leur rôle dans la destruction des biens immobilier de la famille Vuon : il s'agit de Le Van Hien, président du Comité Populaire de Tien Lang (pour Irresponsabilité ayant causé de graves conséquences) ; de son ancien adjoint Nguyen Van Khanh déjà placé en détention ; de Pham Xuan Hoa, ancien directeur du Bureau des Ressources naturelles et de l'environnement du district et adjoint en charge de l'opération de récupération des terres de Mr. Vuon ; de Le Thanh Liem, ancien président du Comité populaire de la commune de Vinh Quang et membre du Comité directeur chargé de la récupération des terres ; et de Pham Dang Hoan, ancien secrétaire du PCV de la commune de Vinh Quang (tous quatre pour destruction de biens)³². Cette fois la famille Vuon se trouve de l'autre côté de la barre.

Le procès permet de distinguer deux étapes dans la récupération des terres : la première, consistant à la récupération qui conduisit à l'affrontement entre les Vuon et la police, puis une seconde, non prévue, dans la nuit afin de démolir les installations et l'habitation de la famille. Il est également établi la responsabilité de Le Van Hien et Nguyen Van Khanh, le premier confiant au second la mission de diriger l'expropriation forcée. Khanh délégua ensuite la tâche à Hoa et à Liem. Il est aussi prouvé que l'objectif de la destruction des biens des Vuon avait pour objectif de ruiner la famille (la valeur des destructions approchant les 300 millions de Dongs soit environ 11 000 euros)³³. Encore une fois, la version des faits diverge fortement des premières déclarations des autorités de Hai Phong. Les accusés, quant à eux, se rejettent la

³² Xét xử 5 cựu quan chức phá nhà ông Vuon, *VN Express*, 08/04/2013.

³³ *id.*



responsabilité à tour de rôle, démontrant la complexité et l'opacité du fonctionnement de la gestion foncière à l'échelle locale. Le 9 avril, le verdict tombe. Le Van Hien est condamné à 15 mois de prison avec sursis pour manquements à ses responsabilités ; les quatre autres accusés sont condamnés pour destruction de biens ; Pham Van Hoa et Nguyen Thanh Liem sont condamnés à 24 mois de prison avec sursis ; Pham Dang Hoan reçoit une sanction de 15 mois de prison avec sursis ; Nguyen Van Khanh est condamné à la peine la plus lourde, 30 mois de prison. La famille Vuon se voit accorder une indemnisation couvrant les destructions et payée par les condamnés.

Ce conflit nous permet de mieux cerner la problématique de l'insécurité foncière, en nous permettant de caractériser les causes potentielles de cette insécurité. L'affaire des « coups de feu de Tien Lang » nous apprend ainsi beaucoup sur les dysfonctionnements, les abus et « oublis » de l'administration foncière, conduisant parfois à ne pas respecter des droits des habitants sur leurs terres. Les réseaux, les clans politiques, dynastiques, économiques, la corruption, les petits arrangements, les « amitiés » brouillent souvent la question de l'utilisation de la terre et des droits qui y sont attachés. Ces liaisons deviennent vite cause d'insécurité lorsque que des enjeux économiques et des jalousies sociales se combinent à cette connivence entre milieu d'affaire et politique. Il devient alors difficile de faire appliquer la loi foncière de manière uniforme sur tout le territoire national. De plus, la question des abus des autorités locales au sein des provinces ouvre la question de la formation de « potentats » provinciaux difficilement condamnable, même par le PCV. La non mise en examen des dirigeants de la province de Hai Phong et la clémence du tribunal vis-à-vis des dirigeants locaux soulèvent quelques questions sur l'avenir de tels abus. En effet, seuls des responsables de second rang du parti ont été condamnés. Les cadres du Parti et des autorités provinciales de Hai Phong n'ont jamais été inquiétés alors même que leurs noms apparaissent dans les enquêtes. Les « mandarins » de la ville-province restent donc libres de poursuivre leurs pratiques « féodales » causées par une idéologie communiste rétrograde. Certains n'hésitant pas à comparer les pratiques du régime actuel à celles de la période coloniale, les apparatchiks du Parti remplaçant l'ancien occupant³⁴.

Pourtant grâce au développement des moyens de communication et à la médiatisation, on peut constater une certaine forme de reconfiguration des rapports de force lors des conflits, et plus généralement dans l'insécurité foncière qui parcourt le pays. La presse, même officielle, puis la blogosphère témoignèrent abondamment de l'affaire, soulignant les dysfonctionnements, les responsabilités et la brutalité des autorités, contribuant à l'émergence d'une opinion publique. Elle permit de replacer le conflit et les actes de Doan Van Vuon dans la perspective

³⁴ That Linh, Án oan: Một nét đặc thù của chế độ cộng sản!, Dan Lam Bao.



plus globale de la gestion arbitraire et illégale du foncier dans le district, voir la province. De même, le rôle de relais de la hiérarchie catholique permet de mobiliser les proches de la famille Vuon. Face à cette pression médiatique puis populaire, les autorités et les potentats locaux ont rapidement été forcés de revoir leur position et de rendre, si ce n'est justice, au moins un semblant d'équilibre afin d'apaiser une situation potentiellement dangereuse pour le maintien de l'ordre.

Evidemment de grandes zones d'ombres restent à signaler et doivent relativiser la portée de ces recompositions. Ainsi la situation de blocage administratif de la famille Vuon n'a pas été évoquée, les enquêtes ne se sont pas préoccupées de faire la lumière sur cette situation. Y'avait-il des intérêts privés, comme le laisse supposer la décision de récupération émise par le district afin d'y bâtir un aéroport international ? Le mobile de l'expropriation étant également peu clair, la durée du droit d'usage de la terre n'étant pas conforme, on ne peut raisonner dans le cadre de l'application de la loi foncière. S'agissait-il de s'accaparer une terre rendue productive et rentable ? Des possibilités, des présomptions, peu de certitudes. Les questions restent bien présentes, et le verdict amer pour une large partie de la population³⁵. Toutefois, il est pertinent de dire que ce conflit est à considérer comme un modèle de mobilisation et de lutte contre les abus des autorités pour les conflits futurs. Pour quelques intellectuels, l'affaire de Tien Lang inaugure peut-être une nouvelle ère où les citoyens ont maintenant conscience que les autorités ne sont plus omnipotentes et doivent rendre des comptes à la population³⁶. Le pic de conflits enregistrés en 2012 peut aussi être analysé comme une conséquence de Tien Lang, la figure emblématique de Doan Van Vuon réveillant les consciences populaires.

2. Tien Giang, pression et intimidation des autorités de Ho-Chi-Minh Ville.

Du 23 mai 2007 au 15 septembre 2007, Ho-Chi-Minh Ville et ses provinces voisines de Tien Giang et An Giang sont secouées de vastes mobilisations d'agriculteurs réclamant la restitution de leurs terres. Le groupe de manifestants se mobilise du 23 mai 2007 au 15 septembre 2007. Les manifestants emploient une stratégie de mobilisation afin d'exposer ses revendications : le sit-in et l'occupation des espaces publics devant le bureau de représentations de l'Assemblée nationale à Ho-Chi-Minh Ville. Cette mobilisation se distingue par sa longueur exceptionnelle dans le contexte vietnamien.

³⁵ Ta Duy Anh, Hai Phong : la famille de Doan Van Vuon condamnée pour avoir résisté les armes à la main à son expropriation, EDA, 05/04/2013.

³⁶ Phuong Bich, Chuyện gì sẽ xảy ra nếu Đoàn Văn Vươn không nổ súng?, 09/04/2013
Thanh Quang, Quả bom họ Đoàn và tiếng trống kêu oan, RFA, 05/04/2013.

Le groupe, venant de la province de Tien Giang, se réunit une première fois le 23 mai 2007. Près de trois cent agriculteurs de la province se mobilisent pour faire le voyage jusqu'à la capitale économique, HCMV, afin d'y exposer leurs revendications sur la récupération de leurs terres saisies par les autorités locales³⁷. Elles viennent y dénoncer les abus commis par les autorités de Tien Giang, qui ne les ont pas suffisamment indemnisés pour leurs terres. Cependant leur premier mouvement de mobilisation est interrompu tout d'abord par la police de Tien Giang qui les empêche de prendre les moyens de transport pour se rendre à Ho-Chi-Minh Ville. Seulement 80 d'entre eux parvinrent à la capitale économique. L'image 7, ils transportent des bannières avec les inscriptions « *Les autorités de Tien Giang volent le peuple* » et « *les autorités de Tien Giang trahissent le peuple* ». Les manifestants sont finalement reconduits à leur point de départ par la police de Ho-Chi-Minh Ville.³⁸

IMAGE 7: « LES AUTORITES DE TIEN GIANG SONT CORROMPUES. QUE LE GOUVERNEMENT VIENNE EN AIDE AUX CITOYENS ». (SOURCE : VIETTAN.ORG)



Leur seconde mobilisation est celle qui connut le plus de retentissement grâce à la médiatisation dont elle fut l'objet via les blogs. Cette mobilisation eut également un grand écho du fait de la ténacité et de la persévérance de ces citoyens. Le 22 juin 2007, le même groupe d'agriculteurs se rassemble à Tien Giang et cherche à se utiliser toute sorte de moyens de transport afin de gagner Ho-Chi-Minh Ville³⁹. Après avoir réussi à se défaire de la police de Tien Giang, le groupe de manifestants, environ 200 personnes, monte dans la métropole du

³⁷ Des centaines de citoyens mécontents manifestent à Saigon, Viet Tan.

³⁸ Farmers from Tien Giang Protest Against Social Injustice in Saigon, Viet Tan.

³⁹ Des centaines de citoyens mécontents manifestent à Saigon, Viet tan.

sud du pays et installe un campement de fortune devant le bureau n° 2 de représentation de l'Assemblée nationale. Le bras de fer psychologique entre les autorités de Ho-Chi-Minh Ville et les manifestants va alors durer 27 jours. Rapidement les autorités de la ville promettent une enquête pour examiner leur cas et analyser les éventuelles responsabilités des autorités locales de Tien Giang dans la récupération forcée des terres des protestataires. Mais les manifestants ne se contentent pas de cette promesse, pouvant rester sans lendemain. L'image n°8 montre la détermination des agriculteurs pour obtenir gain de cause.

IMAGE 8: « LES PERSONNES INJUSTEMENT TRAITEES DE TIEN GIANG, DEMANDE LA RESTITUTION DE LEURS RIZIERES, DEMANDE DES DEDOMMAGEMENTS, POUR LA CONSTRUCTION DE LA LIGNE 500KV. » (SOURCE : VIETTAN.ORG)



Au 26 juin, l'enquête n'a toujours pas débuté. Les manifestants poursuivent leur protestation pacifique⁴⁰. Leur nombre s'élève à près de 300 personnes désormais. Elles sont étroitement encadrées par une centaine de policiers. Le 28 juin, la police annonce qu'elle va disperser la manifestation. Près de 250 policiers interviennent et tentent de débarrasser la rue des agriculteurs. Plusieurs manifestants sont brutalisés avant d'être emmenés au commissariat. Les manifestants lancent alors un appel aux habitants de Ho-Chi-Minh Ville pour se joindre à eux et relayer leur combat ainsi que les brutalités dont ils sont l'objet dans les différents médias⁴¹. Le 2 juillet, plusieurs groupes supplémentaires d'agriculteurs en colère et connaissant la même situation arrivent des provinces et communes voisines pour se joindre aux habitants de Tien Giang. Ils sont désormais près d'un millier de manifestants devant le

⁴⁰ Id.

⁴¹ Id.

lieu de pouvoir et campent dans une situation précaire, l'image 9 nous décrivant les conditions de vie précaires lors de la manifestation.

« Nous sommes à Sài Gòn depuis une dizaine de jours et par manque d'argent, notre situation est très précaire. Cependant, nous gardons le moral car malgré le black-out médiatique dans les journaux et télévisions d'état, d'autres personnes injustement expropriées dans d'autres villes que Tien Giang ont appris la nouvelle par bouche à oreille et elles nous ont rejoint. Aujourd'hui, ces nouvelles personnes ont amené quelques matériels de sonorisation, ce qui nous permet de crier plus fortement nos revendications. » Une manifestante, radio Nouvel Horizon⁴².

IMAGE 9: LE CAMPEMENT DES MANIFESTANTS TRADUISANT LEUR DETERMINATION A POURSUIVRE LEUR MOUVEMENT. (SOURCE: VIETTAN.ORG)



Le mouvement continue encore quelque temps, mais les manifestants, faute de moyens, de ressources financières et sous les pressions de la police finissent par quitter la rue. Ce « pic » du conflit a vu près d'un millier de personnes se rassembler et tenter de faire valoir leur cause auprès des autorités. Celles-ci se sont contentées de répondre par la force, les autorités portant atteinte à la liberté de manifester pourtant inscrite dans la législation vietnamienne. La police occupe désormais le trottoir devant le bureau de la représentation de l'Assemblée nationale afin d'empêcher toute nouvelle manifestation⁴³. La population de Tien Giang est repartie pleine de questions : Les autorités vietnamiennes veulent-elles réellement résoudre leur

⁴² Id.

⁴³ Nouvelles manifestations des paysans plaignants à Saigon, Viet Tan.



problème ? Ce doute trouve de nouvelles raisons de se manifester. Les tensions ne se sont en effet pas interrompues avec la fin de la manifestation. Les autorités locales maintiennent la pression sur les personnes reconnues comme les leaders de la manifestation de juin et juillet. Le 15 septembre 2007, plusieurs témoins font état de bande de « voyous » qui s'en seraient pris à deux des leaders de la contestation en criant, « *Cela vous apprendra à aller manifester à Sài Gòn, à porter plainte. On se fout de vos plaintes !!!* », tout en les frappant violemment⁴⁴. Les témoins de l'incident précisent que la police n'est pas intervenue malgré les appels sur le numéro d'urgence.

Tout comme l'affaire de Tien Lang en 2012, ce cas tend à nous montrer le pouvoir sans contrepoids que détiennent certains « potentats » locaux au sein de leur territoire, de leur province. Il montre également la collusion des intérêts au sein des différentes administrations, la chaîne des responsabilités dans de tel cas étant extrêmement longue et compliquée à remonter. Les brutalités et les menaces dont semblent être l'objet la population de Tien Giang devant la tentative de faire entendre leurs droits, confirment la situation d'insécurité foncière vécue par certains citoyens dans leur territoire. Malgré la médiatisation du conflit par la presse internationale et les blogs, nous n'avons pas trouvé de traces de poursuite envers les autorités provinciales de Tien Giang. La principale différence avec l'affaire des coups de feu de Tien Lang, tient surtout dans le peu de relais, médiatique et politique, dont ont bénéficié les manifestants au sein de l'opinion publique. Toutefois, ce conflit semble avoir marqué les esprits. Il est le point de basculement entre insécurité foncière et mobilisation massive des populations concernées, l'intervention de la police témoignant de tensions de plus en plus prépondérantes au sein de la société vietnamienne.

3. Conflit de « masse » liés à l'urbanisation : le monde rural abandonné ? Les cas de Vang Giang, Duong Nuoi, Vu Ban, et Kim Son.

Ces conflits de « masse » se sont en effet développés sous la pression de la demande en foncier afin de développer l'extension des aires urbaines. Les périphéries des villes, jusqu'alors fortement rurales (riziculture dans les deux deltas du pays autour des métropoles de Hanoi et de Ho-Chi-Minh Ville). Ces conflits sont aujourd'hui l'un des principaux risques de troubles sociaux et de remise en cause de l'Etat-Parti. Ils se retrouvent en effet au croisement de plusieurs dynamiques : pression sur les terres agricoles, expropriation à grande échelle, dysfonctionnements administratifs, spéculation foncière, corruption et/ou connivence entre acteurs publics et acteurs privés. L'imbrication de ces facteurs se retrouve dans différents cas exemplaires de l'émergence de ces conflits sur la scène nationale. L'un des

⁴⁴ Id.

principaux exemples des liens entre ces facteurs et conflictualité se trouve dans le conflit de Van Giang et Dong Nuoi.

Van Giang.

IMAGE 10: LOCALISATION DES CONFLITS DE VAN GIANG ET DUONG NUOI. (SOURCE : RFA)



L'image 10 montre que ce conflit se déroule dans les espaces péri-urbains de Hanoi. Les ressemblances entre ces deux événements sont frappantes : projet urbain et/ou industriel, compensation trop faible pour une partie de la population, expropriation forcée et résistance publique et physique aux autorités de Hanoi. La temporalité est cependant différente. Le conflit de Van Giang se déroule en effet sur un temps long. Celui-ci débute en 2004, après l'annonce de la création d'une nouvelle zone urbaine dans la province de Hung Yên, sur le district de Van Giang (à une cinquantaine au Sud-Est de la capitale ; cf image n°10). Le projet prévoit la construction d'un terrain de golf, d'appartements, d'écoles, d'un cinéma et de centres sportifs, le tout dans une perspective écologiquement durable⁴⁵, la documentation promotionnelle prévoyant « *l'harmonie parfaite entre l'homme et la nature* »⁴⁶. Le projet est rapidement ratifié par le Premier Ministre Nguyen Tan Dung le 30 juin 2004 (Décision 742/2004/ND-CP). Ce projet « EcoPark » nécessite la récupération de 500 Ha de terrains, expulsant près de 4.000 foyers d'agriculteurs. La construction est confiée à la Viet Hung Compagny pour un investissement estimé à environ 250 millions de dollars. Il est justifié par des arguments vantant les intérêts socio-économiques de cette nouvelle forme d'urbanisme

⁴⁵ Des agriculteurs manifestent contre des expropriations, *AFP*, 08/01/2009

⁴⁶ Failed land justice in Vietnam, *Blog Vietnam Aujourd'hui*, 05/02/2013



dans le pays alors qu'il s'agit davantage d'un symbole politique. Le projet EcoPark est envisagé par les autorités de Hanoi comme un emblème de la nouvelle modernité urbaine en marche du pays. Le gouvernement communique beaucoup autour de la dimension « durable » du projet, vantant le côté écologique de la nouvelle cité et l'entrée du Vietnam dans une nouvelle ère du développement « responsable » mondial⁴⁷. Cependant, le projet s'est vu contesté par une large partie de la population, 1.800 ménages refusant les compensations et les aides à la réinstallation proposées par les autorités locales⁴⁸. Celles-ci sont jugées trop faibles, les ménages insistant sur la précarité concernant leurs sources de revenus futures.

« Our village has 8000 people. Half are too old to work, OK, but how will the other 4000 earn a living? Already after giving up rights to their land, too many have no work. Already they just hang around the village. What have they got to do now? » Un habitant de Van Giang⁴⁹.

« They took around 2,100 square metres of my family's land for road construction. We do not accept the compensation they offered. We don't want to lose our land for this project », « We are here to ask for intervention from the government. We want our agricultural land back, for our children. » Un résident de Van Giang⁵⁰.

Le montant prévu de cette compensation s'élève à environ 150.000VND/m² en 2012 pour des terres agricoles particulièrement riches et des cultures pluriannuelles (les premières offres se situèrent entre 19.000VND/m² et 54.000VND/m² selon les catégories de cultures⁵¹). Ce projet constitue donc un manque à gagner important pour la population en plus de lui ôter sa source principale de revenu. De plus, la tentative de spéculer et d'amasser une importante plus-value de la Viet Hung Compagny fuita. Comme présenté dans le tableau 4, le m² est proposé à la revente par l'investisseur pour environ six millions de VND. Cet écart important par rapport à l'indemnisation prévue achève de convaincre les habitants récalcitrants à manifester leur désapprobation auprès des autorités. Après deux années de troubles entre la population et les autorités locales, les agriculteurs de Van Giang se décident à aller manifester à Hanoi devant les locaux de l'Assemblée Nationale en 2006 et réussissent à faire stopper les procédures de compensation et d'expulsion en demandant une enquête sur les montants de compensation et les pratiques des autorités locales concernant les informations délivrées à la population.

⁴⁷ Lee Bee Luen, Masterplan Ecopark, *Cpgcorp.com.sg*.

Ecoparkvangiang.com

⁴⁸ Des agriculteurs manifestent contre des expropriations, *AFP*, 08/01/2009

⁴⁹ Failed land justice in Vietnam, *Blog Vietnam Aujourd'hui*, 05/02/2013

⁵⁰ Vietnam farmers protest land lost to satellite city, *AFP*, 20/02/2012

⁵¹ Expropriations de Xuân Quang : plus de 3 000 policiers ont été nécessaires pour venir à bout de la résistance de la population, *EPA*, 05/04/2012



Les travaux sont néanmoins ré-autorisés dès 2007 sur décision officielle du gouvernement. La résistance des agriculteurs des communes concernées par la reprise des travaux (Xuân Quang, Phung Công et Cuu Cao) s'est alors organisée. Des plaintes remettant en cause la légalité des récupérations foncières ont été adressées, tout d'abord, aux dirigeants des comités populaires des communes, puis du district de Van Giang, puis de la province de Hung Yên et enfin aux autorités de Hanoi⁵².

« We people of Van Giang are opposed to the EcoPark project, which is totally illegal according to Vietnamese law. So we'll fight to the end. We are assured that we will be successful in having our land returned to us. » Un leader de la protestation à Van Giang⁵³

Ces plaintes, pétitions restent lettre morte, malgré une réévaluation progressive du montant des compensations proposées. Les conflits avec les autorités locales tout comme les heurts avec les agents de la Sécurité publique se sont alors multipliés. Les premières manifestations publiques se déroulent lors de la première phase de récupération des terres menées en 2009. Le 8 janvier 2009, près d'un millier d'habitants de Cuu Cao se rassemble pour résister à la récupération et à l'expropriation de leurs terres. Les autorités avaient prévu de récupérer ces terres pour achever la construction d'une route. La population se réunit sur les routes afin de bloquer les engins de construction et de démolition.

« Ils ont pris toute notre terre agricole. Maintenant, comment pouvons-nous vivre ? Ils ont dit qu'ils allaient nous donner de l'argent et des terrains près du site, mais nous nous n'avons pas encore vu la terre ». Une Femme de Cuu Cao⁵⁴.

Les autorités locales précisent rapidement que la foule se limitait à un petit nombre « d'agités »⁵⁵ qui essayaient de stopper les travaux car « ils n'étaient pas d'accord avec le taux de « compensation »⁵⁶ proposé. Cependant les forces de la police anti-émeute durent, tout de même, être mobilisées pour protéger les ouvriers du site de la foule. Dans le prolongement de cet acte de défiance vis-à-vis des autorités, les résistants de Van Giang ont multiplié leurs efforts pour faire entendre leur cause.

Durant les deux années qui suivirent, plusieurs manifestations dans les rues de Hanoi sont mises en place, avec occupation des lieux publics de la ville et sit-in devant les lieux de

⁵² Id.

⁵³ Vietnam :Peasant protests over lang-grab, WW4 Report, 10/11/2012

⁵⁴ Des agriculteurs manifestent contre des expropriations, AFP, 08/01/2009

⁵⁵ Id.

⁵⁶ Id.

pouvoirs. Les plus marquants eurent lieu les 27 avril 2011 et 20 février 2012 (peu après le conflit foncier à Tien Lang), lorsque entre cent et trois cent habitants de Van Giang se regroupèrent devant le bureau de l'Assemblée Nationale. Les manifestants, en majorité des femmes et des personnes âgées, brandissaient des pancartes « *Ecopark [...] vole les terres du peuple.* »⁵⁷ Les manifestants ont ensuite occupé une place non-loin du mausolée Ho-Chi-Minh, cherchant à attirer l'attention des passants et des médias sur leur sort. Ils réclamaient la restitution de leurs terres et la reconnaissance de leurs droits.

*« We have gathered to demand our rights.[The local government] took our land ... without any explanation, so we have been forced to ask for our land back. », Un agriculteur de Van Giang*⁵⁸

IMAGE 11: « ECOPARK, LE PLUS GRAND PROJET ECOLOGIQUE DU PAYS, VOLE LES TERRES DU PEUPLE », MANIFESTATION A VAN GIANG AVANT LES AFFRONTEMENTS DU 24/04/2012. (SOURCE : REUTERS)



Le point culminant du conflit eut lieu le 24 avril 2012. Le 23 avril 2012, les autorités provinciales ont fait annoncer que l'opération d'expropriation de 71 ha appartenant à 166

⁵⁷ Protestations de centaines de paysans à Hanoi, *AFP*, 21/02/2012

⁵⁸ Hundreds protest land grabs in Capital, *RFA*, 21/02/2012



foyers de la commune de Xuân Quan aurait lieu le lendemain. Alors que les agriculteurs opposés à EcoPark (entre 700 et 1000 personnes) s'étaient rassemblés dans la nuit sur les terrains qui devaient faire l'objet de la seconde phase de récupération (Image 11), les autorités mobilisèrent d'importantes forces de police, environ 3.000 policiers en tenue anti-émeute, afin de « déblayer » les terrains pour les bulldozers. Les deux parties s'affrontèrent durant près de sept heures, pierres et briques pour les agriculteurs contre grenades fumigènes et matraques pour la police.

« Gunshots were fired in the air... Police used tear gas and beat some people, then took them away. They have cleared all our farmland », Un protestant de Xuân Quan.⁵⁹

« We threw bottles of gasoline at them, but it did not help, they had shields. They used clubs to beat us. Even when we ran back to the village, they followed us and beat us », Un protestant de Xuân Quan.

Une vingtaine de manifestants sont arrêtés à la suite des affrontements. Le conflit extrêmement violent est largement repris dans les médias, nationaux et internationaux. Les résistants n'hésitent pas à témoigner à travers la presse de leur incompréhension et de leur résignation (Image 12). Comme le montre l'image, ils témoignent de la crainte pour leur avenir, dépossédés de leur source de revenu, de leur métier et devant se réadapter à un mode de vie qui leur est encore inconnu.

« They have acquired the land and used bulldozers to destroy our crops. We have lost to them. I don't know what to do next », Un résistant de Xuân Quan⁶⁰.

De nombreuses vidéos, filmées à l'aide de téléphones portables, sont mises en ligne sur internet et sur les différentes plateformes de visionnage de vidéo⁶¹. Elles permettent une identification de l'opinion publique aux manifestants. Le relai médiatique important dont bénéficie cette affaire poussa les autorités à réagir et à diligenter une enquête sur « les causes du trouble public » qui eut lieu le 24 avril. Parallèlement, les résidents de Van Giang déposent des plaintes auprès du tribunal populaire du district de Van Giang. Dès août, les

⁵⁹ Vietnam police break up land protest, AFP, 24/04/2012.

⁶⁰ Id.

⁶¹ <https://www.youtube.com/watch?v=AHgJaFog56I>
<https://www.youtube.com/watch?v=eq555t1zQpA>
<https://www.youtube.com/watch?v=prcfYdHJuGk>



plaintes sont rejetées par le tribunal, fautes de preuves⁶². Les autorités provinciales de Hun Yê rendirent également un rapport précisant que la province avait formulé des réponses aux plaintes déposées par le passé et que le développement du projet EcoPark était en bonne voie de finalisation. Cependant, certaines voix discordantes au sein de l'administration de Hun Yê émettent des soupçons sur la légalité des opérations de récupérations. Certaines agences auraient en effet violé la loi dans la gestion du conflit et des expropriations, mais que celles-ci avaient tout fait pour étouffer l'affaire, à cause de la « sensibilité » du cas, le Premier ministre étant impliqué dès le départ dans la conception du projet⁶³. Les agriculteurs de Van Giang tentèrent de faire valoir leur avis lors de deux nouvelles manifestations à Hanoi, le 8 octobre 2012 devant bureau central des relations publiques, puis le 24 octobre 2012 devant l'Assemblée Nationale.

⁶² A Year After Clashes, Vietnamese Land Dispute Unresolved, *RFA*, 24/04/2013

⁶³ Id.

IMAGE 12: « WE ARE FARMERS, WE NEED LAND TO MAKE OUR LIVING. NOW THAT WE LOST OUR LAND, HOW CAN WE SURVIVE? » (SOURCE : NAMVIET.US)



Ce cas rappelle fortement la mobilisation des agriculteurs de Tien Giang, tout d'abord par l'ampleur conséquente de la mobilisation populaire, mais aussi par les pressions et l'usage des forces de sécurité et les mots d'ordres utilisés par les opposants. Bien qu'il n'y ait pas eu de preuves concrètes d'une violation de la loi par les autorités, il existe de fortes présomptions d'abus d'autorité de la part des responsables des différents échelons administratifs. Contrairement à l'affaire de Tien Lang, la place prépondérante du Premier ministre dans l'élaboration du projet à empêcher les manifestants de pouvoir mettre en cause la légalité des opérations de récupérations en trouvant un soutien au sein des hautes instances du parti. De même, les intérêts économiques et politiques se trouvant aussi étroitement imbriqués, il a fallu à tout prix préserver une source d'enrichissement importante pour les décideurs. A ceci s'ajoute la présomption d'un favoritisme du Premier ministre envers sa fille, Nguyen Thanh



Phuong, gérante d'un important fond d'investissement, et décrite comme une investisseuse dans le projet immobilier.

Cependant, ces intérêts n'ont pas empêché la presse de traiter de façon abondante le sujet. Sans doute stimulé par la couverture de l'affaire des coups de feu de Tien Lang, elle s'est employée à fournir des témoignages et des éditoriaux plutôt favorables à l'opinion des agriculteurs. Cette nouvelle rupture de la discipline de la presse est potentiellement un reflet des tensions qui existent au sein du PCV, notamment entre le Premier ministre Nguyen Tan Dung et son rival le plus important, le président de la république Truong Tan Sang. Le blog « Aujourd'hui Vietnam » présente également une analyse du rôle de la presse dans cette lutte interne pour le pouvoir. Celle-ci aurait été utilisée par les adversaires de Nguyen Tan Dung afin de lui nuire et ainsi prendre le dessus sur lui au sein du PCV :

« Two days after the confrontation, Nong Nghiep, a newspaper that specializes in agricultural matters, published a lengthy account of the farmers' grievances. Then the feisty Saigon daily Phap Luat TPHCM began a four part series on the Van Giang incident. When the regime did not react, other large circulation papers scrambled to post their own investigative reports, all tending to fault the authorities for - as a manifesto by a group of intellectuals put it - "allowing special interests to misuse the law to steal the peoples' land at a low price. » »⁶⁴

Toutefois, Van Giang présente également un autre visage des expropriations et des conflits fonciers, celui de l'exaspération des responsables locaux face aux opposants du projet. Cet angle, peu analysé lors des précédents conflits, se contentait jusqu'à présent de fournir les versions « officielle » des événements. Dans le cas présent, les fonctionnaires ont largement réagi à l'abondance des articles et des vidéos diffusés par la presse et les blogs. Beaucoup se sont défendus d'avoir enfreint la loi, et justifiant les procédures ainsi que les taux de compensation proposés par la non-envie de discuter de la part des habitants de Van Giang, les accusant d'obstructions systématiques au projet. Selon eux le projet a été mené en :

« strictly according to law, with a good system of compensation, and will spur the development of the province. We've been trying to clear this land for eight years, » but « people kept filing complaints, holding big meetings, inciting, obstructing, refusing to cooperate, so that things got complicated. »⁶⁵

⁶⁴ Failed land justice in Vietnam, Blog Vietnam Aujourd'hui, 05/02/2013

⁶⁵ Id.



Les autorités estiment elles-aussi que ces conflits fonciers à répétition auront des conséquences importantes sur le pays mais aussi sur leurs activités qui seront plus souvent soumises à la suspicion et aux calomnies de la population.

« This matter... has roused opposition inside and outside the country. The on-the-spot reports are distorted, illustrated by phony video clips that slander and smear the authorities. »

Duong Noi, Vu Ban et Kim Son.

Ce type de conflit, mobilisant une importante foule autour de la protection des droits fonciers et n'hésitant pas à lutter de façon violente, ne cesse de se développer ces dernières années. Nous avons fait le choix de ne pas rentrer dans les détails de ces conflits, qui à quelques différences près, possèdent des caractéristiques similaires au conflit de Van Giang. De plus, les informations concernant ces conflits sont moins abondantes que pour les conflits précédents. Toutefois une présentation rapide de ces cas à travers des photographies contribuera à montrer une exaspération et une radicalisation de plus en plus présente au sein de populations concernées par les conflits fonciers.

Le conflit de Duong Nuoi, commune du District de Ha Dong à l'ouest de Hanoi (Cf. Image 10), débute en 2010, lorsque les autorités de la ville de Hanoi décident la récupération de 21,5 Ha et l'expropriation de 337 familles pour la construction d'une nouvelle ère urbaine. Le projet dans sa globalité prévoit le déplacement de près de 4.000 ménages. Sur les 337 familles concernées par la première expropriation, 155 ont accepté les conditions de compensations. Les 182 autres ménages ont refusé les compensations les jugeant trop faibles par rapport au prix du marché (Vu Quoc Ngu, 2013). Les autorités proposent 9.000\$ pour 720 m², soit environ 260.000VND/m². Les témoignages dans la presse montrent la conviction des agriculteurs à résister à l'éviction mais aussi de leur désespoir.

« We don't know what to do other than ask the government and the national assembly to help us. We need our land to survive, so we are determined to ask for our resources back. » Un protestant de Duong Noi⁶⁶.

« We are willing to risk our lives to keep our land, even if it means self-immolating in protest. » Un agriculteur de Duong Noi⁶⁷.

⁶⁶ Hundreds Protest Land Grabs in Capital, RFA, 21/02/2012

⁶⁷ Evicted Farmers Threaten Self-Immolation, RFA, 19/06/2012.

IMAGE 13: LE CONFLIT DE DUONG NOI, JUMENT DE VAN GIANG. (SOURCE : REUTERS)



De plus, le projet de « nettoyage » du site comprenait le déplacement de toutes les tombes du cimetière de Duong Noi. Les villageois, en colère face à cet acte « sacrilège », envoient des pétitions et des plaintes à plusieurs agences du gouvernement local, demandant l'interruption et l'abandon des réquisitions foncières⁶⁸.

Les résistances commencent avec des manifestations à Hanoi (entre autres, les 21/02/2012, 08/10/2012 et 24/10/2012) devant l'Assemblée nationale avec des groupes d'habitants de Van Giang, afin de faire entendre leurs revendications. Celles-ci se portent sur des demandes de retour de leurs terres, mais aussi sur une dénonciation des méthodes d'expropriations, arguant un manque de concertations, d'informations et de tentatives de résolution des problèmes de la part des fonctionnaires locaux.

« We have been doing this same thing for four years now but we have never been given a solution. Nevertheless, we must continue to try to get back our land. » Un Habitant de Duong Noi⁶⁹.

Malgré la promesse d'une enquête sur les conditions de récupération proposées, la population est repartie sans réponse claire des autorités. Le 17 janvier 2013, les autorités du district de Ha Dong dépêchent près de 200 policiers plus des « miliciens » afin de déloger les habitants de Duong Noi qui occupaient leurs champs pour éviter une démolition de leurs cultures sans

⁶⁸ Hundreds Protest Hanoi Land Grabs, *RFA*, 24/10/2012

⁶⁹ *Id.*

déclaration de la part des responsables du district. L'image 13 montre les deux parties se livrant à une opposition physique dans les champs. Une vidéo témoigne de la blessure d'un enfant par les bulldozers et de la tension qui règne autour des travaux de déblaiement des parcelles.⁷⁰ Le cas des expropriations de Duong Noi n'est actuellement toujours pas réglé, les autorités continuant les opérations de déblaiement des parcelles déjà récupérées.

Des cas similaires de conflits ont été notés et décrits dans plusieurs provinces et districts du pays. Dans chacun des cas, les autorités font appel aux forces de sécurité afin de déloger les agriculteurs de leurs parcelles, ceux-ci n'hésitant pas à résister par la force à leur expropriation. Le cas des expropriations du district de Vu Ban, (province de Nam Dinh) qui eurent lieu le cinq août 2012, témoignent de ces dynamiques. L'image 14 montre en effet les agriculteurs de la commune de Lien Minh résistant de manière frontale avec près de 300 policiers mobilisés par le district afin d'évacuer les parcelles occupées. Ces expropriations sont destinées à favoriser l'implantation d'une zone industrielle de 160 Ha sur des terres rizicoles. 988 ménages sont concernés par ces politiques de récupérations et de saisies foncière. 118 d'entre eux ont refusé de quitter leurs terres, car la compensation proposée avait été jugée trop faible (67.000 VND/m²)⁷¹. Les résistants témoignent de pressions de la part de fonctionnaires locaux afin de les forcer à accepter ces faibles compensations. Les méthodes de contestation habituelle (pétitions à la province, au Parlement et aux inspecteurs du gouvernement) restèrent lettre morte, poussant les agriculteurs à tenter de protéger par eux-mêmes leurs terrains.

IMAGE 14: LE CONFLIT DE VU BAN, UNE RESISTANCE TYPIQUE DES CONFLITS FONCIERS LIES AUX RECUPERATIONS. (SOURCE : ELEPHANTVOI-CANHCHIMTUDO.BLOGSPOT.FR)



⁷⁰ <https://www.youtube.com/watch?v=BejGhT8bTM4#t=32>

⁷¹ New Clash Over Land Eviction, RFA, 11/05/2012



Le cas des violences enregistrés lors de conflits fonciers concernant des expropriations trouvent encore un écho important dans le cas d'un conflit à Kim Son (province de Quang Ninh, 90 km à l'Est de Hanoi, raconté en janvier 2013 par la presse⁷². L'histoire du conflit ressemble à celles racontées dans le document ci-dessus. Un projet de résidence urbaine est planifié sur les terres agricoles de 852 familles. Cependant, plusieurs d'entre elles (selon les autorités moins de 10%) refusent les compensations d'environ 120.000VND/m² proposées par l'administration locale (revendu par la suite environ 6.510.000VND/m² selon les habitants⁷³).

« The compensation money will help us to survive for several years, but after that, how can we make our living? » Un résistant à l'expropriation de Kim Son⁷⁴

Les pressions des autorités sur les récalcitrants ont été importantes, allant jusqu'à les empêcher de cultiver leurs terres, les laissant à deux doigts de la famine.

*« M. T. T. , a 50-year-old who attended the protest, and whose family is among the seven holdouts, said authorities cut off irrigation to her land in 2010, making it impossible to farm. She said the investors in housing scheme should have negotiated with her directly, not the government. "Over the past two months, my husband and I have had no work," she said. "We have been trying to look for jobs, but no one hired us because we are old. We have no money and we are going hungry and we don't know how we can survive in the months ahead." »*⁷⁵

Après plusieurs mois de blocage, les autorités trouvèrent une « solution » : des fonctionnaires se rendirent dans des banques et y ouvrirent des comptes au nom des ménages qui refusaient toujours le plan de compensation et y déposèrent les sommes qu'ils jugèrent équitables comme compensation⁷⁶.

*« We are working together to build a more prosperous Kim Son," said Vu Van Hoc, chairman of the local people's committee. »*⁷⁷

⁷² Chris Brummitt, In Vietnam rage growing over loss of land rights, *News Yahoo*, 31/01/2013

⁷³ Id.

⁷⁴ Id.

⁷⁵ Id.

⁷⁶ Id.

⁷⁷ Id.

IMAGE 15: LE CONFLIT DE KIM SON ET LA VIOLENCE DES REACTIONS FACE AUX FORCES DE POLICE.
(SOURCE : VIETINNAM.WORDPRESS.COM)



Les agriculteurs en colère après cette manœuvre des dirigeants du Comité Populaire décidèrent de bloquer la route principale traversant le district. Ils occupèrent la route plusieurs heures, certains s'installant dans des cercueils, citant le père de la nation Ho-Chi-Minh :

« Nothing is more precious than independance and freedom, [...], we would rather die than lose our land. »⁷⁸

L'image 15 montre la violence de la réception de la police anti-émeute par les occupants. Jets de pierre et barres de fer sont utilisés contre les forces de sécurité. Douze personnes sont arrêtées pour troubles à l'ordre public. À ce jour, et malgré les plaintes de la population auprès du Premier ministre, aucune enquête n'a été menée sur les pratiques des dirigeants locaux quant au versement des compensations sur des comptes bancaires sans l'autorisation des bénéficiaires.

4. Le cas particulier des minorités, les cas des catholiques de Con Dau.

Enfin il convient de signaler un cas particulier au sein de ces expulsions de masse, celui des minorités, religieuses et/ou ethniques. Ces populations ont longtemps fait l'objet de discriminations et de persécutions de la part des autorités communistes, bien souvent pour leur soutien aux colons et/ou aux américains, mais aussi pour leurs différences culturelles, qui allaient à l'encontre de l'égalitarisme prôné par le pouvoir de Hanoi. Nous n'évoquerons pas

⁷⁸ Id.



plus en détails la situation de ces populations, toutefois, un détour sur leur implication dans un certain nombre de conflits fonciers de grande envergure nous semble indispensable, car il illustre bien l'attitude extrémiste des autorités vietnamiennes dans les cas de blocage de projet. Nous avons fait le choix de porter notre regard sur la minorité religieuse la plus représentée au Vietnam, les catholiques. Ceux-ci ont un impact considérable dans les courants d'opposition, notamment dans les mouvements réclamant le respect des droits de l'Homme, la liberté de conscience et d'expression. Ils constituent également une large part des blogueurs dénonçant la corruption des autorités. À ce titre, ils ont fait l'objet de plusieurs arrestations fortement médiatisées pour menace à la sécurité de l'État.

Le conflit sur lequel nous nous sommes focalisés est localisé à Con Dau, petite paroisse proche de la troisième métropole du pays, Da Nang. Tout comme Hanoi et Ho-Chi-Minh Ville, Da Nang est l'objet d'une rapide croissance urbaine impulsée par les pouvoirs publics de la ville. Le 26 juin 2008, le Comité Populaire de Da Nang émet la décision N°511/QD-UBND afin de récupérer les terres de la paroisse soit environ 450 hectares de terres habitées ou cultivables, déplaçant près de 2.000 personnes⁷⁹. La paroisse devait laisser place à une nouvelle zone urbaine d'éco-tourisme. Toutefois, la population, attachée à son mode de vie rural centré autour de leur église, refusa de céder ses terres. De plus, le projet prévoyait le déplacement du cimetière, âgé d'une centaine d'années et classé Héritage Historique National, ce qui choque profondément la population. Après analyse du projet, ils constatent que ce projet entraine en infraction avec le décret 181/0224/ND-CP, n'autorisant la récupération de la terre par l'État que dans des buts de défense nationale, de sécurité nationale, d'intérêt national et public et de projet de développement socio-économique (Appelé projet de groupe A)⁸⁰. Ce groupe n'incluant pas le développement urbain comme motif de récupération, le projet de Con Dau n'entre pas dans cette catégorie de projet. De plus, ce projet écotouristique est porté par une compagnie privée, ayant pour but de générer du profit privé, ce qui pour la population entraine en contradiction avec l'argument de l'intérêt public utilisé par les autorités. Le gouvernement n'aurait donc pas dû se mêler du processus de récupération et laisser la compagnie négociée directement avec la population les conditions de leur départ⁸¹.

⁷⁹ Les fidèles de Côn Dâu persistent dans leur refus de voir leur village disparaître au profit d'une zone urbaine « écologique », *EDA*, 16/03/2010.

⁸⁰ <http://democraticvoicevn.files.wordpress.com/2013/06/con-dau-parishioners-association-upr-submission-vietnam-january-2014.pdf>

⁸¹ Id.

IMAGE 16: LES FUNERAILLES DU 04 MAI 2012. (SOURCE EDA)



Devant ces refus, les autorités mettent la pression sur les habitants de la paroisse. Le début de l'année 2010 voit les autorités effectuer plusieurs visites à Con Dau pressant les paroissiens de quitter leurs terres et d'accepter les compensations proposées. Devant les portes closes rencontrées lors des différentes visites, les autorités pressent le curé de la paroisse de raisonner ses ouailles, sous peine de voir débarquer, dès le mois d'avril, les bulldozers et de pratiquer à une expulsion « musclée ». Le responsable se justifie par le fait que les terres appartenaient de plein droit à l'État et que les habitants n'en avaient qu'un droit d'usage⁸². Le conflit s'envenime alors.

Le 4 mai 2010, les autorités de Da Nang envoient une centaine de policier afin de bloquer les funérailles d'une paroissienne. La police justifie son intervention par la nécessité de déplacer le cimetière en dehors des limites de la paroisse. L'image 16 montre l'affrontement qui se déroula entre les habitants en colère et les autorités. Une centaine d'habitants, hommes, femmes et personnes âgées se plainquirent d'avoir été brutalisés par la police⁸³. 62 habitants sont arrêtés au cours de l'affrontement. Le premier juillet 2010, des miliciens battent à mort un paroissien pour lui extraire des informations sur des photos et des vidéos de l'incident du 4

⁸² Les fidèles de Côn Dâu persistent dans leur refus de voir leur village disparaître au profit d'une zone urbaine « écologique », *EDA*, 16/03/2010.

⁸³ <http://democraticvoicevn.files.wordpress.com/2013/06/con-dau-parishioners-association-upr-submission-vietnam-january-2014.pdf>



mai 2010 mise en ligne. Cet acte violent provoque la fuite de 90 personnes pour la Thaïlande où ils furent reconnus par le Haut-Commissariat aux Réfugiés victimes de persécutions⁸⁴. Plusieurs témoignages attestent que les autorités de Con Dau se livrent à des intimidations auprès des habitants restants afin d'apprendre où étaient les disparus.

« I heard that police went to their homes, asked for their residence registrations, and asked where [the missing] had gone. My relatives, who are still in Con Dau, told me not to contact anybody there for the moment. When I tried to call them, all the phones had been turned off. [My relatives] have been searched for three days. [The police] said the reason is only to check people's registrations. But they want to know where other people have gone and what they have been doing. » Un ancien habitant de Con Dau⁸⁵

« The police came to our house five times one night. They knocked on the door. But only the women were at home and we were so scared—we dared not open the door, » Un résident de Con Dau⁸⁶.

Ce climat de terreur persiste jusqu'en 2012, où près d'une centaine d'habitants refusent toujours les compensations proposées, 250.000VND/m² alors que les prix de revente du m² des résidences étaient estimés par le promoteur à 8.400.000VND/m². Malgré ces refus, les autorités procèdent tout de même à des expulsions sommaires courant 2012⁸⁷. Le 19 Décembre 2012, la police encercle une maison de Con Dau. Selon les sources, des voyous accompagnants la police forcèrent la porte et battirent une femme devant sa famille⁸⁸. Le couple a réussi à s'échapper de Con Dau paroisse le même jour, est allé se cacher dans un autre village et s'est ensuite enfui en Thaïlande.

Profitant de leur statut de minorité, les autorités n'ont pas hésité à franchir toutes les limites éthiques pour expulser ces catholiques. De l'illégalité de la réquisition foncière, en passant par les intimidations puis pour finir par la violence brute, les autorités n'ont jamais cherché à discuter de façon constructive avec la population. L'insécurité foncière des minorités est aujourd'hui un vrai sujet de débat. Du fait de leur statut particulier au sein du pays, les autorités hésitent d'autant moins à abuser de leur position pour accaparer leurs terres. De tels cas de persécutions sont encore monnaie courante au Vietnam. Des cas de conflits fonciers

⁸⁴ Id.

⁸⁵ Police Target Refugee Families, RFA, 09/09/2010

⁸⁶ Id.

⁸⁷ Côn Dâu : malgré les pressions, les habitants d'une centaine de foyers refusent toujours de quitter leurs maisons, EDA, 16/11/2012

⁸⁸ <http://democraticvoicevn.files.wordpress.com/2013/06/con-dau-parishioners-association-upr-submission-vietnam-january-2014.pdf>



avec des catholiques sont nombreux : La paroisse de Thai Ha, à Hanoi⁸⁹, La paroisse de An Bang, près de Huê⁹⁰. Si le cas des catholiques est aujourd'hui extrêmement médiatisé grâce aux soutiens des autorités épiscopales du monde entier, certaines minorités ont moins de capacités à se faire entendre. Du 30 avril 2011 au 05 mai 2011, un gigantesque conflit eut lieu avec des milliers de H'mongs dans la province de Dien Bien. Ceux-ci accusaient les autorités de spolier de leurs terres⁹¹. L'État réagit vivement en envoyant l'armée reprendre le contrôle de la situation.

IV. TYPOLOGIE DES CONFLITS FONCIERS

Afin de mieux cerner les points et les différences qui existent entre ces conflits, nous avons fait le choix de proposer une nouvelle typologie. Elle nous permet également d'expliquer certains mécanismes, logiques et ampleurs de conflits fonciers ruraux.

Jusqu'à présent, peu d'auteurs ont tenté de dresser une typologie des conflits fonciers ruraux au Vietnam. Les principaux travaux sur les conflits au Vietnam dressent une théorie générale de l'origine de la résistance en milieu rural (Scott, 1979 ; Kerkvliet, 1995 ; Nguyen Van Suu, 2007). La littérature sur les conflits fonciers s'intéresse quant à elle à une thématique conflictuelle spécifique : les forêts (Sikor, 2004 ; Mellac, 2009) ; l'urbanisation dans le delta

⁸⁹ Des centaines de fidèles et de sympathisants de la paroisse de Thai Ha manifestent dans la capitale, *EDA*, 18/11/2011

⁹⁰ Vietnam land conflicts spread, *EDA*, 15/09/2008

⁹¹ Les H'mongs de la région du Nord-Ouest manifestent contre les spoliations de terrain et pour la liberté religieuse, *EDA*, 06/05/2011



du fleuve rouge (Nguyen Van Suu, 2007, 2009 ; Labbé, 2011) ; les minorités et le café (Fortunel, 2005, 2008) sans dresser un panorama de ces événements dans une dimension plus globalisante. Seul Phan Viet Ha (2010) a dressé une typologie des conflits fonciers dans la province de Dak Lak, dont nous nous sommes servis pour dresser notre propre grille Dresser une telle typologie n'est en effet pas chose aisée, particulièrement dans un pays où il existe peu de données faciles d'accès sur les conflits, et où les autorités n'hésitent pas à bloquer les enquêtes sur des sujets dits sensibles⁹². Notre fiche présente trois typologies différentes, chacune possédant des avantages et des inconvénients pour la compréhension des conflits fonciers. Nous montrons les intérêts de chacune ainsi que leur complémentarité pour une analyse globale du phénomène des conflits sociaux.

1. Les conflits fonciers reconnus par la loi foncière de 2003.

La première typologie est la grille officielle tirée de la loi foncière. Afin de recenser les différents cas de conflits fonciers concernant, nous nous sommes d'abord appuyés sur la typologie des conflits dressés par la loi foncière de 2003. « L'expression « *litige foncier* » (*Tranh Chấp đất đai*) s'entend du litige relatif aux droits et obligations de l'usager des sols, né entre deux ou plusieurs parties participant à un rapport de droit foncier (Article 4.26, loi foncière 2003). La loi de 2003, orientée vers la résolution pratique des « litiges », reconnaît deux types de conflits : les conflits nécessitant l'identification des utilisateurs des droits d'usages légaux ; et les conflits dont l'utilisateur légal est déjà identifié, portant sur les processus d'utilisation de la terre et sur les obligations liées à cette utilisation. Ces deux groupes principaux sont eux-mêmes divisés respectivement en sept et trois sous-catégories.

Encadré 3

Les conflits fonciers reconnus par la loi (Article 4 :26, loi foncière 2003)

2 groupes de conflits principaux :

- Les conflits nécessitant l'identification des détenteurs des DUT légaux
 - Conflits sur les limites administratives des DUT
 - Conflits sur les limites de terrain contigus
 - Conflits sur demandes de retour de terres ou de biens associés par des propriétaires antérieurs
 - Conflits concernant appropriation foncière (Divorce etc.)
 - Conflits successoraux

⁹² Des typologies sur les conflits fonciers en Afrique de l'ouest ont été consultées pour tenter de s'inspirer d'une approche déjà confirmée. Toutefois leur grille d'analyse ne s'est pas révélé pertinent pour rendre compte du contexte vietnamien. Les récupérations de fonciers par l'Etat au Vietnam se différencient nettement des appropriations massives de fonciers dans les pays africains, souvent destinés à l'agrobusiness.



- Conflits sur l’envahissement de territoires appartenant à des autochtones par des migrants
- Conflits entre l’état et ses institutions et les populations locales (Envahissement de terres publiques non-utilisées, mal-gérées)
- Les conflits portant sur le processus d’utilisation de la terre et sur les obligations de la détention d’un DUT
 - Conflits sur les contrats
 - Conflits sur les usages
 - Conflits sur une récupération par l’état

Ce choix de typologie de la part de l’Etat vise à l’identification rapide des conflits d’après la légalité ou non des droits sur la terre des différentes parties prenantes du litige. Cette catégorisation vise à une résolution pratique des conflits fonciers par le recours à la conciliation comme prévu par l’article 135 de la loi foncière de 2003. En cas de difficultés quant à l’identification du plaignant dans son droit, la résolution fait appel à la solution administrative, sous la seule responsabilité des présidents de district, de province ou du ministre des ressources naturelles. En dernier recours, le recours à une procédure pénale est utilisé pour faire valoir le droit du détenteur du droit d’usage de la terre légal. Toutefois, elle ne met aucunement en relief les causes et les impacts potentiels de ces conflits fonciers. Elle se limite à une vision technique et juridique de ces conflits et de leur résolution.

2. Une typologie des conflits selon la nature des objets de conflit.

Pour la seconde typologie, nous nous sommes inspirés des travaux de Phan Viet Ha (2010) qui a dressé une typologie des conflits fonciers observés par ses soins dans la province de Dak Lak. Il définit les conflits fonciers comme des « *Conflits relatifs aux droits et aux obligations nés de l’utilisation foncière, nés entre deux ou plusieurs parties participant à un rapport foncier* » (Phan Viet Ha, 2010). Lors d’enquêtes menées en 2010, il s’est appliqué à recenser de la manière la plus exhaustive possible les différents conflits fonciers afin de livrer un panorama complet des différents types de tensions qui existaient sur le foncier au sein de la province. Afin de classer ces conflits, il a organisé sa typologie autour de quatre catégories d’objets conflictuels : les limites d’une parcelle ; La « propriété » d’une parcelle ; les droits d’usage et d’usufruit d’une parcelle commune ; enfin les devoirs dus à la détention d’un droit d’usage. Ces quatre catégories regroupent elles-mêmes vingt types de conflits fonciers.

Encadré 4 : Les types de conflits, d’après Phan Viet Ha, 2010



Conflits sur les limites d'une parcelle

- Cadastres manquants, avec limites imprécises
- Limites administratives imprécises, superposées
- Déplacements volontaires d'une limite parcellaire

Conflits sur la « propriété » d'une parcelle

- Demande de retour d'une terre « ancestrale » ou bien confisquée antérieurement
- Droit de succession, droit de divorce
- Location abusive et/ou Envahissement
- Documents de propriété à jour manquant
- Allocations illégales et/ou imprécises de terres par les autorités de l'Etat
- Allocation multiples de parcelle
- Rupture de bail
- Appropriation de terres publiques/communales à des fins privés
- Ventes et/ou hypothèques multiples de la terre
- Réquisition de la terre par l'état et prix de compensation

Conflits sur les droits d'usage et d'usufruit d'une parcelle commune

- Concurrence sur des espaces hydrologiques
- Ramassage de bois à brûler ou pour construire
- Accès limité aux espaces publics

Conflits sur l'exercice et la gestion du DUS

- Modification catégorie de la terre suite à nouvelle planification
- Transformations illégales, frais de transformation de la catégorie foncière
- Taxes foncières, fraudes
- Métayage et contrat « oraux »

Les enquêtes de Phan Viet Ha (2010) au sein de l'administration provinciale ont abouti à un recensement exhaustif des conflits fonciers de la province. En les classant d'après la nature de l'objet conflictuel, elle permet une description plus fine des cas de conflit ainsi que de leur ampleur dans la province. Toutefois, cette typologie ne permet pas de prendre réellement en compte les dynamiques générales causant des conflits fonciers. La thèse visait à rendre compte de la transition agraire et des tensions qu'elle entraîne au sein de la province de Dak Lak. La typologie reste cependant « déconnectée » de ce contexte, car elle se limite à la description de cas et non à leur explication par ce contexte transitionnel.

3. Une typologie d'après les impacts des conflits fonciers.

La troisième typologie se veut complémentaire des deux précédentes. Tout d'abord, nous avons choisi de bâtir cette grille de lecture des conflits autour d'une méthodologie empruntée à A.Torre (et al. 2010) et son équipe de chercheurs en utilisant le recoupement de source telles que la presse, la bibliographie scientifique et les entretiens. Cette grille nous a permis de repérer quelques caractéristiques communes à ces conflits mais aussi des oppositions très tranchées. A partir des articles de presse analysés, nous avons dégagé trois caractères principaux permettant une catégorisation efficace des conflits fonciers : ils permettent en effet



de différencier de façon net les impacts et les manifestations de ses conflits dans l'espace social.

- l'échelle du conflit ;
- l'intensité du conflit ;
- la nature du conflit.

Encadré 5 : Précision méthodologique

Cette typologie a été bâtie à partir de l'analyse d'un échantillon de 84 articles, traitant spécifiquement des conflits fonciers. La littérature scientifique a également été prise en compte afin de construire les catégories, la prépondérance des conflits « de masse » dans la presse ne garantissant pas une large revue de ces phénomènes. A ce titre, le recensement et la description des conflits réalisés par Phan Viet Ha a été largement utilisé.

L'échelle.

L'échelle du conflit désigne le nombre d'acteurs engagés, ainsi que son ampleur au sein de la société. Nous avons choisi de distinguer deux sous-catégories au sein de ce facteur.

1- Les conflits entre particuliers. Il s'agit de litiges de petite ampleur mettant aux prises deux individus, deux ménages, deux groupes familiaux, un particulier et l'administration... La faible dimension démographique de ce genre de conflit le limite à des cas issus du quotidien (déplacement de limites parcellaires ; rupture de bail ; transformation illégale de la catégorie foncière etc.).

2- Les conflits de masse. Ils réunissent des populations plus importantes, de quelques centaines de personnes à quelques milliers. Le plus important de ces conflits de masse enregistré a mis au prise près de 1.000 agriculteurs contre environ 3.000 policiers dans le district de Van Giang. La mobilisation populaire conséquente traduit des enjeux fonciers importants et souvent reliés aux cas de réquisition de foncier par l'Etat.

L'intensité.

Nous distinguerons trois niveaux de densité sociale dans les conflits fonciers.

1- Les conflits de faible intensité sont des confrontations débouchant sur des opérations de concertation, de négociation sans passer par une opposition hostile dans l'espace public aux



autorités. Ils ne sont pas porteurs de revendications collectives touchant à la structure même du système foncier ou aux autorités.

2- **Les conflits de moyenne intensité** sont des oppositions débouchant sur des tentatives de pressions, d'intimidation et de désobéissance mais sans opposition physique aux autorités. Ce stade traduit une dégradation de la situation entre les deux parties. Le dialogue n'est pas rompu mais il semble se distendre, les acteurs ne parvenant que difficilement à faire entendre leurs arguments à la partie adverse. Les revendications demandent généralement une réforme d'une partie spécifique de la législation.

3- **Les conflits de forte intensité** sont le dernier stade d'évolution d'un conflit. Le dialogue est rompu, on entre alors dans l'opposition active et physique par l'occupation des espaces publics et médiatiques. La désobéissance évolue jusqu'à l'affrontement avec les forces de l'ordre. Les revendications concernent la réforme en profondeur du système foncier et attaquent jusqu'aux plus hautes autorités. Principalement, situé dans les zones en mutation et en développement rapide, ces abus ou largesses administratives ont pour causes principales les spoliations de terrains, avec spoliation des bénéfices d'une éventuelle revente. Le double système des prix permet aux promoteurs et à certains membres de l'administration de dégager rapidement beaucoup de profit au détriment d'une frange de la population, qui se voit exclus du processus de développement. D'où une remise en cause des autorités, dénoncées comme corrompues.

Nature.

La nature du conflit correspond à la cause et à l'origine du conflit. Bien que les causes d'un conflit foncier soient multiples, nous avons choisi de distinguer ces causes en deux groupes :

1- **Insécurité foncière** - les conflits directement liés à de l'insécurité foncière et provoqué par de la corruption, de la connivence d'intérêts publics et privés, des droits non-reconnus, et des expropriations forcées. La nature sensible des causes de ces conflits en fait les détonateurs et des caisses de résonance parfaite pour l'expression d'un mécontentement populaire sur les transformations du pays dont la population, agricole le plus souvent, a à subir les conséquences ;

2- **Fonctionnements** – il s'agit des conflits de « fonctionnement » du système foncier tel que des dysfonctionnements administratifs, des limites parcellaires non-respectée, les droits de succession, de divorce etc. sont à mettre en relation avec une dimension quotidienne de la gestion foncière. Ce sont souvent des litiges sans gravité, portant sur des revendications de

particuliers sans buts politiques et sociaux. Ils ne touchent guère à la nature sensible de la question foncière mais davantage à son efficacité dans le traitement de ses tâches.

FIGURE 2: MATRICE D'UNE TYPOLOGIE DES CONFLITS FONCIERS (SOURCE: AUTEUR).

		Echelle	
		Particuliers	Masse
Intensité social du conflit	Faible	Fonctionnement	X
		Fonctionnement	
	Moyen	Et/ou	Insécurité Foncière
	Fort	Insécurité Foncière	Insécurité Foncière

Légende

- Nature des conflits fonciers.
- Conflit de gestion
- Conflit de récupération

A travers le croisement de ces critères comme présenté dans la figure 1, nous voyons se distinguer deux grands types de conflits :

A- Les conflits de récupération

Ce sont les conflits fonciers directement liés à la récupération foncière par des services étatiques et notamment sur les procédures de compensation, d'expropriation ou d'appropriation de terres communales pour des intérêts privés.

Les conflits causés par la récupération sont étroitement liés à la nature « sensible » et politique des conséquences et des revendications des populations concernées par ces procédures. Ils sont porteurs de mouvement collectif de « masse », de moyenne à forte intensité sociale, posant les questions sur la nature de l'appareil foncier et l'idéologie véhiculée par les autorités de l'Etat-Parti. Ils ont donc tendance à dériver sur des affrontements entre les différentes parties. Les manifestants n'hésitent pas à critiquer les autorités, leur corruption et les connivences qui existent entre des intérêts privés et les moyens de l'Etat. Exemple : Le conflit de Tien Lang⁹³ ; Le conflit de Van Giang⁹⁴.

⁹³ Le conflit du district de Tien Lang, Province de hai Phong, se déroule en février 2012. Il oppose un agriculteur, Doan Van Vuon, et sa famille aux autorités locales qui souhaitent récupérer sa terre avant l'expiration de son allocation, sans compensation. Devant la résistance de



B- Les conflits de gestion

Il s'agit des conflits liés à l'attribution, la gestion et l'utilisation des droits d'usages des terres tel que des dysfonctionnements administratifs, des limites parcellaires non-respectée, les droits de succession, de divorce etc. Ces deux catégories se distinguent particulièrement par les impacts sociaux des conflits sur la société.

Les conflits portant sur la gestion et l'utilisation des droits d'usages sont reconnaissables par leur dimension touchant au fonctionnement quotidien de la gestion foncière. Il s'agit de « petits » litiges fonciers, faibles par l'échelle réduite de l'ampleur de la mobilisation collective mais aussi par leur intensité sociale. Les parties n'expriment pas de revendications de nature à remettre en cause ni le système foncier dans son ensemble ni les autorités dans leur position. Ils critiquent toutefois, et parfois sévèrement, l'efficacité fonctionnelle de l'administration.

Exemple : Le Conflit à Vinh, Province de Nghê An⁹⁵

4. Résultats

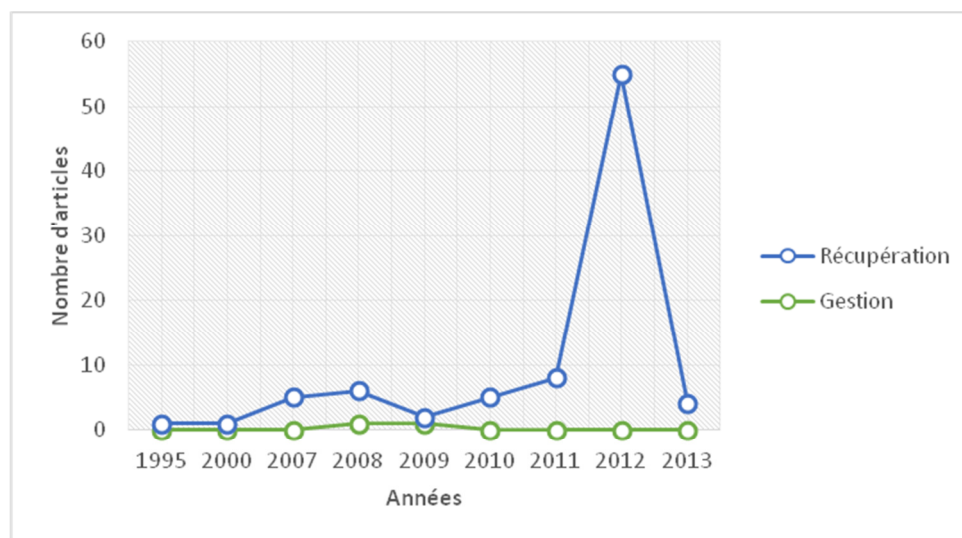
Le classement de la base de données à partir de cette typologie nous montre une large disproportion de la médiatisation des deux types de conflits. Sur les 85 articles scannés, seul deux articles traitent de conflits de gestion, les 83 autres documents se concentrent sur des conflits de récupération (Figure 2). Cette disproportion peut se justifier par la prépondérance des conflits de Tien Lang et de Van Giang dans les médias, qui se traduit par le pic de conflit en 2012. La presse nationale a en effet abondamment traité ces deux conflits, ceux-ci étant ensuite repris par un nombre important de médias étrangers. Le côté « sensationnel » de cette catégorie de conflit (masse + intensité) contribue à leur forte exposition médiatique.

Doan Van Vuon, les autorités déploient la police pour l'exproprier par la force. La manœuvre conduit l'agriculteur à ouvrir le feu sur les policiers en touchant six. Depuis, le Premier Ministre a jugé la récupération illégale, Doan Van Vuon a été condamné à la prison, ainsi qu'une partie des autorités locales, suspectées de corruption. On peut le classer dans la catégorie récupération (forte intensité, insécurité foncière, particulier).

⁹⁴ Le conflit du District de Van Giang (Province de Hung Yen) se déroule entre 2004 et 2012. Il concerne la récupération forcée de terre par l'Etat pour un projet urbain écologique (EcoPark). Devant les compensations trop faibles proposées, les agriculteurs de la région se mobilisèrent et résistèrent de façon collective aux actions de récupérations. Le conflit trouve son pic en avril 2012, lorsque près de 3.000 policiers sont mobilisés pour évacuer un millier d'agriculteurs qui bloquent le projet. Le conflit fut violent, les manifestants n'hésitant pas à riposter face aux policiers anti-émeute. On le classe dans la partie récupération (Forte intensité, insécurité foncière, masse).

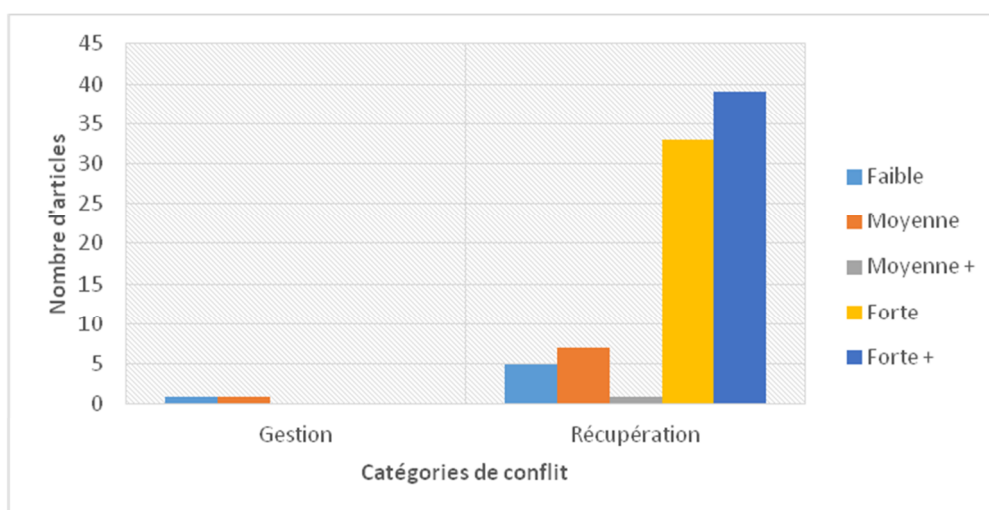
⁹⁵ Un cas de contestation sur l'héritage du droit d'usage d'un terrain appartenant à Nguyen Trung Dung, décédé en 2003. Son épouse et sa mère se dispute l'allocation car mère de Mr.Dung prétend qu'une partie du terrain appartenait à deux de ses filles. Les deux familles s'affrontent six fois devant les tribunaux, sans qu'une solution soit trouvée, les jugements des différentes cours de justice se contredisant. L'affaire traîne donc en longueur jusqu'en 2009. On classe ce conflit dans la catégorie gestion (Faible, Fonctionnement, Particuliers).

FIGURE 3: LE TRAITEMENT MEDIATIQUE DES CATEGORIES DE CONFLIT (SOURCE : AUTEUR).



Toutefois, cette place importante des conflits de récupération traduit également l'évolution de la représentation des problèmes fonciers que connaît le Vietnam depuis quelques années : les conflits se densifient, s'amplifient et s'intensifient aux contacts des mutations économiques (Figure 3). Les enjeux fonciers, formulés par la population dans ces conflits, témoignent de l'importance des questions posées par les récupérations foncières dans la nouvelle phase de développement du pays.

FIGURE 4: LA RADICALISATION DES CONFLITS FONCIERS SOUS L'IMPULSION DES RECUPERATIONS (SOURCE : AUTEUR)



Cette typologie se révèle efficace pour détailler les impacts de ces conflits fonciers sur la société. En choisissant de prendre en compte l'intensité et l'échelle de ces conflits, cette grille permet une description globale des dynamiques conflictuelles aujourd'hui à l'œuvre dans le pays et l'évolution des problématiques foncières vers la question de la récupération par l'Etat des terres. Le rôle central de l'insécurité foncière est souligné dans l'intensification de ces



conflits. Toutefois, elle ne permet pas une description fine des différents cas de conflit comme peut le permettre la typologie proposée par Phan Viet Ha. Le choix de se baser sur la presse pour constituer cette grille génère aussi une limite quant à la représentativité des deux types de conflits analysés. Ce nombre limité de source peut aboutir à une surreprésentation des conflits « sensationnels » comme peuvent l’être les cas de Tien Lang et Van Giang et « oublier » les cas issus du quotidien tel que les conflits lors des divorces, des successions.

V. DYNAMIQUE DES CONFLITS FONCIERS.

L’intensification de l’insécurité foncière tend à générer des conflits de plus en plus importants, impliquant toujours plus d’acteurs et soulignant le rôle de plus en plus prépondérant que la population vietnamienne se forge dans la construction des futures politiques foncières du gouvernement. Celui-ci s’adapte à la situation sociale, faisant preuve d’un fort pragmatisme dans les mesures de réglementation. Cette situation n’est pas nouvelle et trouve son début dans les pratiques de résistances développées par la population à l’époque coloniale et à la collectivisation. Toutefois, la population vietnamienne, traditionnellement habituée à se ménager des espaces de résistances dans la quotidienneté de certaines pratiques, doit aujourd’hui s’adapter aux mutations sociales, technologiques et à l’ouverture au marché international qui accélèrent et intensifient les dynamiques conflictuelles. La typologie précédemment produites nous permet de mettre en relief le dynamisme des conflits de masse. A l’heure actuelle, il s’agit du principal type de cas recensés dans l’échantillon d’article.



1. Un terreau historiquement favorable à l'émergence de conflits fonciers.

1.1 Collectivisation et « Everyday Politics » (1975 – 1988)

À la fin de la guerre contre les colons français, entériné par les accords de Genève en juillet 1954, la nouvelle République Démocratique du Vietnam se lança dans la mise en place d'un système socialiste de gestion foncière reposant principalement sur les organisations publiques et étatiques. Cette période marque le début de la collectivisation. Cependant cette collectivisation des terres ne se fit pas immédiatement. Elle fut précédée par une importante réforme agraire (1953-1956), redistribuant l'usage des terres des grands propriétaires et des terres communales aux petits agriculteurs et aux « sans-terre » (Mellac, 2010). Toutefois cette politique trouva rapidement ses limites et fut abandonnée au profit d'une politique de collectivisation progressive, mais non linéaire, étalée entre 1959 et 1975, années qui marquent l'apogée de l'agriculture collectiviste. De façon générale, la période collectiviste dura de 1975 à 1988 mais le déclin du collectivisme s'amorça dès 1981. Elle se caractérise principalement par la mise en place de structures agricole étatiques sur l'ensemble du territoire, et la reconnaissance comme seuls usagers légaux de la terre agricole que les coopératives, fermes et entreprises d'État. De fait, la question foncière se retrouva dissoute dans les problématiques organisationnelles des structures collectivistes (Mellac, 2010). Cette période fut particulièrement mal vécue dans les campagnes, la population se voyant retirer l'usage et la propriété personnelle de ses terres. Seules 5% des terres exploitées par les coopératives agricoles pouvaient être attribués aux foyers ruraux, à titre de lopins individuels avec choix libre d'utilisation et d'exploitation.

Les conditions de vie dans le Vietnam collectiviste et en guerre perpétuelle contre ses voisins (1954-1975 contre la République du Vietnam et les américains ; 1979-1989 guerre puis occupation du Cambodge ; 1979 conflit avec la Chine) se révèlent particulièrement difficiles. De graves crises alimentaires ont lieu à partir du milieu des années 1970. La population rurale, réduite au simple rôle d'exécutante dans les plans de planification centralisée, commence à mettre en place des techniques de résistances. Cet environnement est décrit par les études de plusieurs chercheurs, notamment J.C. Scott, et son élève B. Kerkvliet. Tous deux ont développé le concept des « everyday forms of peasant resistance ».

J.C. Scott (1985) et B. Kerkvliet (1995) ont traité les multiples petites disputes entre le monde rural et les autorités locales comme autant d'actes de résistances économiques puis politiques contre un régime autoritaire. J.C. Scott (1979) se place ainsi dans la perspective d'une recherche prioritaire de la sécurité alimentaire par les agriculteurs (« *Safety first* »), contrariée par le faible accès à la terre et la planification centralisée de l'économie agricole imposée par l'État. Dès lors plusieurs formes de résistances « douces » ont émergé : quolibets



sur les responsables des coopératives, retard dans les horaires, baisse des efforts de productivité, pratiques agricoles alternatives, accords tacites avec les responsables locaux pour des aménagements « discrets » de l'appareil collectiviste...

Reprenant les thèses de Scott sur la pauvreté et le « safety first », Kerkvliet (1995) enrichit l'approche par une dimension politique les « everyday politics », terme qu'il définit comme consistant en « *debates, conflicts, decisions and cooperation among individuals, groups and organizations regarding the control, allocation and use of resources and the values and ideas underlying these activities* » (Kerkvliet, 1985 in Nguyen Van Suu, 2007). La société étant un ensemble de valeurs, il est logique que celles-ci entrent en conflits. Dès lors, l'action politique quotidienne peut amener à transformer les valeurs en présence. En lien avec cette définition, il fait des résistances paysannes le principal facteur de la décollectivisation et de la transformation de la politique nationale sur le foncier (Kerkvliet, 2005). Selon lui, cette faculté de résistance au pouvoir communiste s'ancre dans le passé colonial et les multiples difficultés connues par les agriculteurs vietnamiens lors de cette période. Le fait que l'état colonial ait tenté de modifier les droits coutumiers de propriété de la terre, notamment par l'introduction de la privatisation, et des certificats de propriété, aurait permis au monde rural de développer des stratégies de résistances politiques plus discrètes et moins violentes que les émeutes réprimées dans le sang par le pouvoir colonial (Kerkvliet, 1997). Tout en mettant l'accent sur la genèse de ces résistances quotidiennes, Kerkvliet insiste sur les forces et faiblesses de l'État dans la gestion de la terre et de l'agriculture. Le pays est en effet encore très dépendant de son agriculture pour son développement, mais aussi dans la structure de sa société. La majorité de la population habite en effet en milieu rural et est dépendante de l'agriculture pour vivre. Il démontre la réelle capacité d'actions des agriculteurs, qui par le poids de leur nombre, représente un acteur politique non négligeable (Kerkvliet, 1997, 2005).

Sous l'influence probable de ces résistances politiques quotidiennes, l'État réforma un système à bout de souffle. Ainsi, au cours des années 1980, une refonte du système collectiviste (la résolution 100 en 1981 puis le contrat 10 en 1988) assouplit la répartition des ressources foncières à l'intérieur des coopératives en recréant des liens entre les ménages et le foncier (Bergeret, 1995). Très vite, une première loi foncière fut promulguée en 1988, permettant une reconnaissance des ménages ruraux comme producteurs, leur garantissant l'usufruit de terrains alloués pour une période de 15 ans. Toutefois, les structures étatiques restaient les seuls usagers légaux reconnus par la loi. Elles gardaient également les compétences de décider des surfaces concédées aux foyers, de la durée et de la rémunération de cette allocation. De fait, ces réformes successives ne faisaient qu'entériner l'institutionnalisation des pratiques paysannes jusque-là informelles. Bien que non-violentes, le potentiel subversif de ces méthodes de résistances a contribué, dans des proportions



difficilement quantifiables, à faire évoluer la situation de la population rurale. Elles ont permis de mettre une certaine forme de pression sur les dirigeants du pays et à ancrer la lutte quotidienne dans les mentalités des agriculteurs.

1.2 Décollectivisation, « Doï Moi » et Réforme foncière (1988 – 2003)

La mise en place en 1986 de la politique du « Doï Moi » entérina la fin du régime collectiviste. L'ouverture économique et politique favorisa la disparition des structures de coopération agricole. Les fondements de cette décollectivisation et de la transformation des rapports fonciers furent consolidés en 1993 avec la seconde loi foncière. Cette seconde législation, considérée comme le socle de la législation actuelle (Mellac, 2010) reconnaît le droit d'usage de la terre aux familles sur le long terme ainsi que cinq droits associés permettant l'échange, la cession, la location, l'hypothèque et le droit d'hériter de ce droit d'usage. Le Vietnam rompit ainsi avec les préceptes socialistes d'une tenure foncière collectiviste passant à une tenure individuelle directe (Pillot, 1995). Cependant la propriété de la terre reste l'apanage du peuple dans son entier, dont la gestion est confiée à l'État. Ce dernier fit alors la promotion de la tenure individuelle, installant de grands programmes d'attribution des droits fonciers dans tout le pays.

Entre 1993 et 2003, les institutions foncières évoluent pour soutenir le projet d'un Viêt Nam moderne, urbain et industriel. Les réformes constitutionnelles (1992) puis foncières (1993) ont pour but de préparer le pays à s'ouvrir à l'économie de marché et aux investisseurs internationaux. Les institutions se regroupent, la législation se complexifie afin de rendre possible le nouveau modèle de développement promu par l'État-Parti.

Ce changement de modèle et le retour à la tenure familiale génèrent plusieurs tensions et conflits. La redistribution agraire de 1953 puis le modèle des coopératives a en effet largement perturbé les équilibres locaux notamment dans l'identification des usagers de la terre et dans le respect de leurs droits. Les populations rurales déposèrent plusieurs réclamations afin de récupérer leurs anciennes terres, leurs terres ancestrales et les terres communales des villages. Des disparités dans les demandes peuvent être constatées. Dans la moitié sud du pays, les villageois demandèrent fréquemment, à titre individuel, le retour de leur ancien droit d'usage de la terre dont ils avaient perdu le bénéfice après la réunification. Dans la partie nord du pays, ce furent souvent des demandes collectives d'agriculteurs d'un même village qui s'associèrent pour réclamer la restitution des anciennes terres agricoles de leur village qui avaient été attribuées, à travers une coopérative de grande échelle, à un autre groupe d'un village différents. En 1992, un rapport rédigé par le Bureau Of Land Management révèle que près d'un millier de cas de ces réclamations de retour de droit d'usage de la terre se sont produits (Culas & Van Suu, 2010). La plupart de ces demandes se



sont souvent déroulées de manière collective, organisées avec un grand nombre de participants, eux-mêmes, très critiques envers les services de l'État.

Cette période de transition a également vu apparaître une nouvelle question, celle de la conversion des terres agricoles et des expropriations massives pour alimenter le besoin en logement urbain et surfaces industrielles de plus en plus croissant. De 1990 à 2003, à l'échelle nationale, près de 697.417 Ha de terres agricoles, forestières ou inutilisées ont été saisies dans le but de bâtir des zones industrielles, des zones commerciales, des infrastructures etc (Nguyen Van Suu, 2009). De 2000 à 2010, à Hanoi, c'est près de 11.000 Ha de terres cultivables qui seront convertis en terres urbaines et industrielles pour 1.736 projets, entraînant la disparition de la source traditionnelle de travail de 150.000 agriculteurs (Nguyen Van Suu, 2009). Dans les faits, ce sont près de 5.496 Ha de terres qui ont été convertis entre 2000 et 2004, impactant le mode de vie de près de 138.291 ménages, dont 41.000 classés comme ruraux (Nguyen Van Suu, 2009).

Le nombre de réclamations et de pétitions concernant les expropriations a fortement augmenté dès le début des années 1990 (Bui, 2009). On observe déjà les prémices des méthodes de protestations actuelles, notamment dans la remontée des pétitions dans les échelons administratifs supérieurs. D'abord déposées aux autorités du district, les plaintes remontent souvent jusqu'au niveau de l'État central, les plaignants ne s'estimant pas considérés par les autorités locales. À Hanoi, ces plaintes concernant des expropriations provenaient principalement des quartiers périphériques et en voie d'urbanisation ayant subi les plus profondes mutations spatiales, notamment l'absorption de village agricole par la ville. Cette problématique s'est également étendue dans le reste du pays, des protestations publiques apparaissant un peu partout. Certains villageois n'hésitaient pas à utiliser la violence pour faire pression sur les autorités afin de voir leurs revendications satisfaites par les autorités.

Le principal conflit qui marqua les esprits et annonça les tendances des conflits fonciers actuels eut lieu en 1997, à Thai Binh. D'importants groupes de villageois se réunirent devant les bureaux de la province. Ils venaient dénoncer les responsables locaux, accusés d'avoir illégalement organisé et autorisé la vente de terres communales à des investisseurs privés pour y bâtir des résidences et des zones commerciales (Nguyen Van Suu, 2007). La province de Ha Bac connut également des cas similaires en 1997. Près de 148 cas de conflit sont enregistrés, dont 75 eurent pour causes des litiges sur les droits d'usages et sur la corruption de membres du gouvernement local (Bui, 2009). Le sud du pays n'est pas en reste. La province de Dong Nai, proche Ho-Chi-Minh Ville a été l'objet de manifestations violentes toujours en 1997 après la récupération de la terre d'une Eglise Catholique par les autorités locales (Bui, 2009).



En 2003, la troisième loi foncière consacre l'aboutissement des réformes entreprises depuis 1993. Cette loi introduit de profondes modifications dans le fonctionnement de la gestion foncière notamment grâce à un assouplissement encore plus poussé des conditions d'accès au foncier (Mellac, 2010). L'octroi de nouveaux droits associés au droit d'usage solidifie la conception individuelle de la maîtrise foncière et permet ainsi aux investisseurs privés et étrangers d'être reconnus comme des acteurs privilégiés du foncier et des politiques de développement du pays (Vilsalmon & Mellac, 2012). L'association des problématiques sur la récupération des terres et la libéralisation du marché foncier contribuent à l'émergence de conflits plus nombreux et plus intenses : les nouveaux droits protégeant davantage les détenteurs légaux de droit d'usage, les projets de récupérations, en pleine augmentation du fait de l'arrivée de nouveaux investisseurs, se retrouvent à faire face à des agriculteurs déterminés à faire valoir leurs droits et à tirer un maximum de profit de ceux-ci. L'Etat et les investisseurs pour éviter les retards abusent des méthodes d'expropriation forcée. Le bouleversement de l'arrivée des lois du marché dans les campagnes marque donc le retour, de ce que Kerkvliet appelle les « everyday politics » (Kerkvliet, 1995), à savoir les résistances et les désobéissances contre les autorités afin d'influencer les décisions politiques. Ces luttes en s'intensifiant et en s'amplifiant par l'action de l'accélération du rythme du développement réactive un idéal socialiste d'une distribution égalitaire des terres cultivables à l'origine de l'indépendance de la République Démocratique du Vietnam en 1953. Il n'est, en effet, pas rare de voir des personnes âgées, vétérans de la guerre du Vietnam ou épouses d'anciens combattants, mener les villageois protestants, revendiquer l'héritage socialiste et citer les anciens leaders communistes (Labbé, 2011).

2. La conflictualité depuis 2003, développement, expropriations et radicalisation.

2.1 Une urbanisation et une industrialisation en pleine expansion créant une vraie pression sur le foncier.

L'accélération du développement urbain et industriel génère donc une forte pression foncière, particulièrement sur les terres agricoles à l'abord des centres urbains. Le Vietnam a fait le choix d'orienter le développement du pays vers une industrialisation lourde et une urbanisation large de ses milieux ruraux. Cette volonté de moderniser le pays pousse le Vietnam à accentuer la libéralisation de son économie. Cette recherche d'une libéralisation se fait autour d'une logique d'approfondissement de l'ouverture vers les marchés internationaux et les investisseurs étrangers afin de remettre en marche la croissance économique du pays. Témoin du succès de l'opération, le Vietnam fêtait en 2008 les vingt ans de sa loi sur l'investissement étranger avec un résultat de 9.500 projets d'investissement provenant de 82 pays ayant injectés près de 98 milliards de dollars de capital dans l'économie vietnamienne.



La presse fait état d'une volonté permanente de l'État de poursuivre dans cette voie et de continuer à étendre et améliorer l'appareil industriel et particulièrement son efficacité. Un peu partout pousse des parcs industriels et des quartiers résidentiels flambants neufs qui grignotent peu à peu l'agriculture périurbaine et les terres qui lui étaient destinée. Pour faire face à l'augmentation de la population et de sa densité, les infrastructures doivent-elles aussi être étendues et améliorée. Le Millénaire de la ville de Hanoï a ainsi vu les plans de modernisation des transports en communs (métro) et de rénovation urbaine se multiplier. Le cas du quartier historique de Hanoï, les trente-six rues, est emblématique de cette volonté de modernisation. Le quartier étant surchargé en termes de densité de population, la modernisation de l'habitat urbain se traduit par un déplacement forcé d'une partie de la population vers les nouveaux quartiers résidentiels construits à la limite de la ville et typique de l'ensemble de l'image 17.

Les parcs industriels sont également sujets à une demande croissante de la part de ces nouveaux acteurs, qui bénéficient souvent de facilité à investir dans la terre : remise de fiscalité pour s'installer dans des zones économiquement défavorisées, simplification administrative pour accéder à un droit d'usage du sol etc. En 2005, le Vietnam comptait 130 zones industrielles de large envergure effectives et opérationnelles, utilisant 26.517 Ha de terres. De 2005 à 2010, le gouvernement prévoyait de doubler ce chiffre en construisant 128 nouvelles zones industrielles pour une surface estimée de 22.318 Ha.

IMAGE 17: LE NOUVEAU QUARTIER RESIDENTIEL « THE MANNOR » A HANOÏ. (SOURCE : IMV)



Le monde rural est lui aussi sujet à des réformes générant une tension sur les terres. Pour faire face aux mécontentements des ruraux sur les politiques de développement et sur les conséquences de la crise alimentaire mondiale de 2008, l'État a promulgué une politique de protection des campagnes, la politique des trois « Nông ». Cela se traduit, entre autre, par la protection renforcée accordée aux terres rizicoles en bloquant une surface de 3,6 Millions d'Hectares de rizières. Chaque province doit dès lors présenter un plan de préservation des surfaces rizicoles selon des quotas établis par l'État central et intégrer ces surfaces préservées aux plans d'utilisations des terres. Ces blocages contribuent à renforcer la pression foncière, en laissant moins de surface possible à l'urbanisation et en enfermant les terres dans une catégorie difficilement marchandable. Cet accroissement de la pression foncière contribue par ailleurs à renforcer l'élévation des prix du foncier (Thien et Perera, 2010).



2.2 Une conflictualité en augmentation depuis 2003

Ces nouveaux paramètres induisent de plus en plus de tensions avec la population. Celle-ci constate en effet l'apparition d'une inégalité d'accès au foncier et une inégalité dans la répartition des retombées du développement.

Le climat dans lequel se déroule le développement économique du Vietnam est en effet un climat de tensions de plus en plus exacerbées, quasi-insurrectionnel pour nombre d'observateurs, comme le journaliste Le Dien Duc, spécialisé dans les sujets de corruption, qui rappelle la situation d'urgence à laquelle le gouvernement est aujourd'hui confronté :

« Pendant plus de deux décennies, les injustices se sont accumulées. Pour la période 2004-2011, 1,57 millions de personnes se sont rendues dans les organismes de l'État pour déposer 670.000 plaintes, dont 70 % concernent les questions foncières. Il y a eu des tragédies, des effusions de sang, non pas du fait d'une opposition mais de la répression directe des autorités régionales. En 2013 se termine le temps légal d'utilisation de la terre (selon la Loi sur la terre amendée en 1993), c'est une étape qui fera surgir les autres "affaires Tien Lang" si on n'intervient pas à temps. »⁹⁶

Les observateurs étrangers dressent un diagnostic similaire du contexte des récupérations foncières et des processus de développement au Vietnam. Philippe Papin et Laurent Passicousset ont dans leur livre *« Vivre avec les Vietnamiens »* parfaitement résumé ce contexte spécifique. Ils rappellent que le Vietnam « réel et représentatif » est le plus incarné dans le monde rural où près de 70% de la population vit (GSO, 2010). Ils rappellent également que l'addition des petites récupérations foncières et expropriations a considérablement impacté les campagnes, avec un chiffre officiel de près de deux millions de ménages ruraux privés de leur terre entre 2000 et 2005.

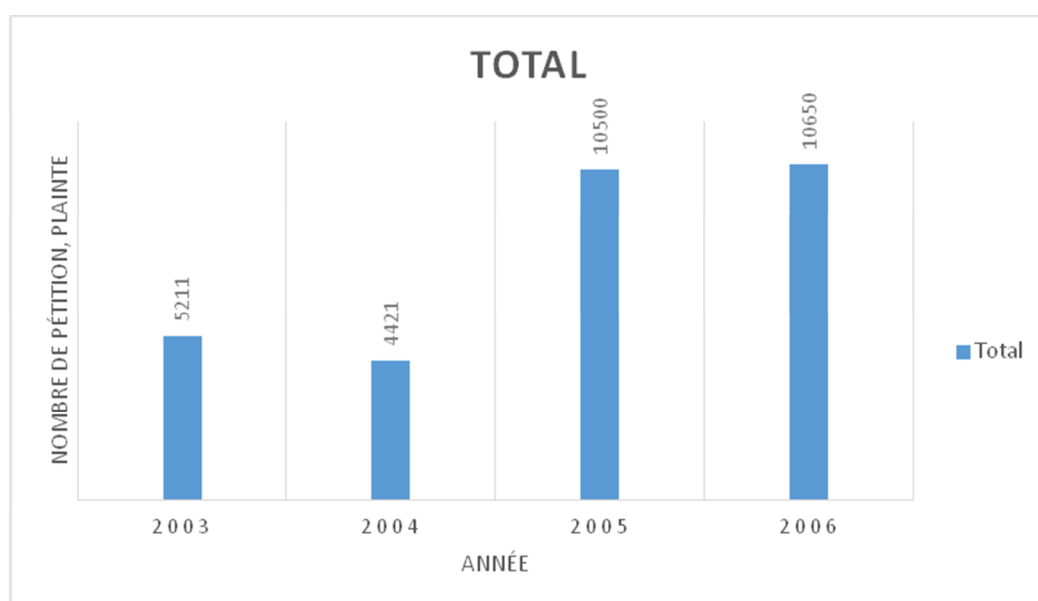
« On ne peut certes pas parler de vague de fond, de mouvements populaires de protestations, mais il est indéniable que, depuis le début des années 2000, les langues et les plumes se délient pour dénoncer les expropriations qui frappent de plein fouet les campagnes vietnamiennes, du nord au sud et d'est en ouest. » Papin et Passicousset, 2010.

Si l'on ne pouvait pas encore parler de vague de fond en 2010, il est aujourd'hui facile de constater une augmentation des conflits fonciers et de leur impact sur la société

⁹⁶ Le Dien Duc, *Vết nơ Tiên Lãng*, RFA, 08/04/2013.

vietnamienne. La figure 5 montre clairement une augmentation de plaintes déposées pour disputes et violations de la loi foncière depuis 2004. Les dernières enquêtes menées par la World Bank et le MONRE montrent une augmentation des plaintes et des dénonciations pour des conflits sur le foncier atteignant près de 70 % des plaintes enregistrées par le MONRE (WB, 2011).

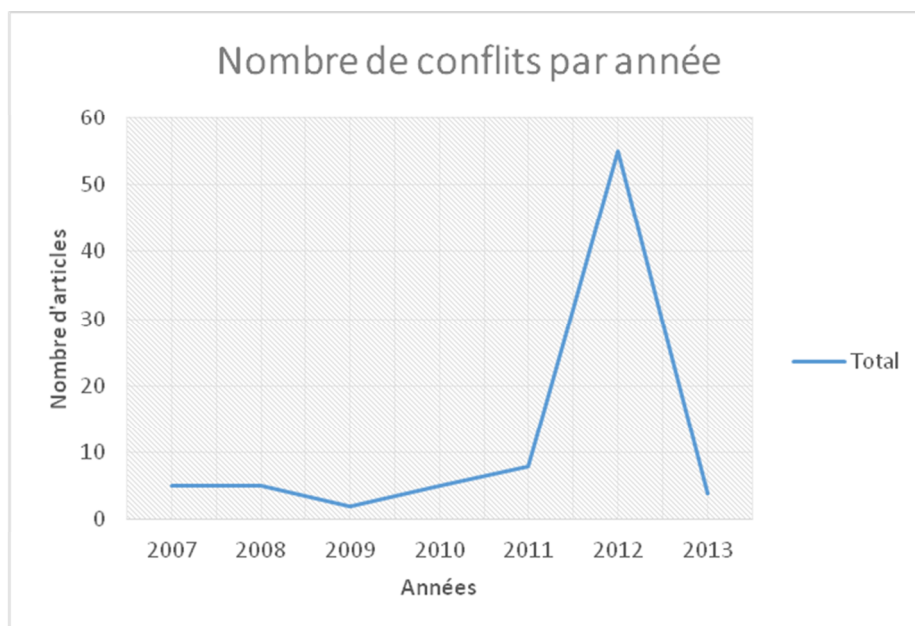
FIGURE 5: LE NOMBRE DE PETITIONS, DE PLAINTES ET DENONCIATIONS SUR DES CONFLITS FONCIERS ENVOYES AU MONRE. (SOURCE: WB, COMPULSORY LAND ACQUISITION AND VOLUNTARY LAND CONVERSION IN VIETNAM, 2011, P.41)



Cette hausse de la conflictualité est également observable par le nombre d'articles de presse traitant de cas de conflits fonciers entre janvier 2007 et septembre 2013, comme présenté dans la figure 6.

FIGURE 6: LES CONFLITS FONCIERS DANS LA PRESSE PAR ANNEE (SOURCE: ENQUETE AUTEUR)

Date des articles	Nombre d'Article
2007	5
2008	5
2009	2
2010	5
2011	8
2012	55
2013	4
Total général	84



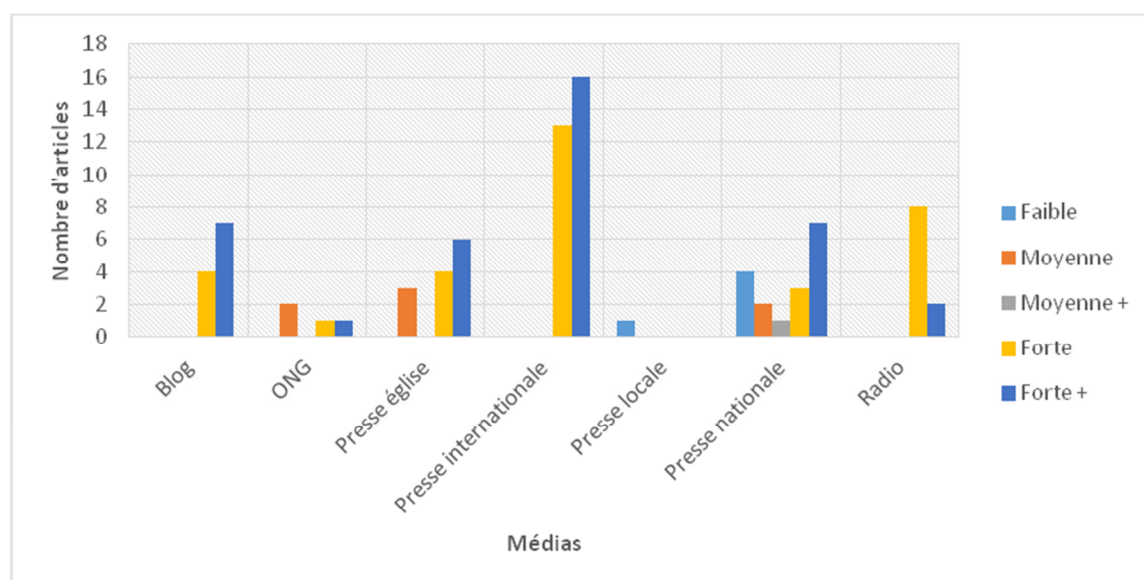
Encadré 6 : Précision méthodologique

183 articles traitant du foncier et de ses dynamiques au Vietnam ont été collectés dans différents médias disponibles sur internet. Pour créer ces données, un échantillon de 84 articles, traitant spécifiquement des conflits fonciers, a été isolé puis analysé. La base de données débute en 2007 pour des raisons pratiques : avant 2007, peu d'articles étaient mis en ligne sur ses sujets.

Au premier abord, on constate un fort pic des articles traitants de conflits fonciers en 2012. Plusieurs raisons expliquent cette hausse. Tout d'abord, 2013 marque la fin du temps légal des droits d'utilisation de la terre d'après la loi foncière de 1993. Beaucoup d'observateurs considèrent en effet que la peur suscitée par la fin de ces attributions pourrait être la cause d'apparitions de nouvelles « affaires » similaire à celle des coups de feu de Tien Lang où Doan Van Vuon avait ouvert le feu sur les forces de police venues récupérer sa terre. Cette peur de la population rurale de perdre la terre qu'elle a mise en valeur pendant vingt justifie une partie de cette. Toutefois, elle n'est pas la seule raison, car une augmentation de conflits justifiée par un vent de panique du monde rural se serait propagée en dehors du simple cas des terres concernées par un projet de récupération. Cette hausse de la conflictualité s'explique également par les différents jeux de pouvoirs qui s'exercent au sein du PCV. Le Premier ministre et le Président de la République se livrent en effet une bataille interne, le Président essayant de discréditer le Premier ministre à partir de ses résultats socio-économiques décevants et des soupçons de corruption autour de ses relations. Cette médiatisation importante serait alors organisée pour lui nuire directement peu après sa

conduite lors du XI^{ème} congrès du Parti Communiste en 2011. Enfin, la place importante accordée dans les médias à deux grands cas de conflits en 2012, Tien Lang puis Van Giang, peuvent expliquer cet écart important entre les années. La presse nationale a en effet abondamment traité ces deux conflits, ceux-ci étant ensuite repris par un nombre important de médias étrangers. Les médias ont en effet tendance à traiter les « grands » conflits, se focalisant sur les événements médiatiques tels que l’affaire des coups de Tien Lang ou Van Giang. La figure 7 montre la disproportion de la couverture par la presse internationale des conflits à intensité « Forte + ».

FIGURE 7: L’INTENSITE SOCIALE DES CONFLITS TRAITEE PAR LES DIFFERENTS TYPES DE MEDIA. (SOURCE: ENQUETE AUTEUR)



Étiquettes de lignes	Faible	Moyenne	Moyenne +	Forte	Forte +	Total général
Blog				4	7	11
ONG		2		1	1	4
Presse église		3		4	6	13
Presse internationale				13	16	29
Presse locale	1					1
Presse nationale	4	2	1	3	7	17
Radio				8	2	10
Total général	5	7	1	33	39	85

La presse parce qu’elle rend compte de ces conflits, finit indirectement par y participer. De fait, elle contribue à alimenter l’ampleur de ces conflits. La presse révèle un climat conflictuel en pleine évolution. L’analyse de la base de données nous a permis de distinguer deux grandes phases dans le traitement des conflits fonciers. La première phase se déroule entre 2007 et 2009. Bien que les cas de conflits de masse sur le thème du foncier soient déjà



présents, la presse ne traite pas encore de façon abondante ces événements. La majorité des articles traitant du foncier concernent les problèmes d'adaptation de la loi de 2003 et dressent un premier bilan de ses impacts sur le foncier. Toutefois certains cas sont traités de façon plus détaillée notamment par l'intermédiaire de blogs de militants des droits de l'Homme et de la libre expression. On voit ainsi émerger les premiers gros conflits sur les récupérations foncières et les expropriations : le conflit de Tien Giang dans la région de Ho-Chi-Minh Ville en juin 2007 et le conflit à Yen Son en 2008. La presse lors de ces deux conflits remet l'accent sur les violences qui ont éclaté : brutalité policière à Tien Giang et manifestations violentes à Yen Son. Les blogs de catholiques signalent également les premières tensions entre les catholiques et les autorités locales de la région centre et de Hanoï (Anh Bang, Huê dans le centre et Thai Ha à Hanoï). La baisse des conflits fonciers de « masse » traitée en 2009 correspond à l'émission du décret n°692009/ND-CP. La presse s'est concentrée sur la pédagogie et l'explication de ce décret amendant les articles de la loi de 2003 traitant des récupérations foncières par l'État, des compensations et des aides pour les personnes expropriées.

La seconde phase se déroule entre 2010 et 2013 et correspond à une montée du traitement des problématiques liée à la loi foncière de 2003. On constate une montée des revendications à réformer la loi foncière, notamment par la mobilisation d'universitaires, qui prennent comme cheval de bataille une libéralisation plus accrue du système foncier afin de réduire et résoudre les conflits fonciers. Ceux-ci se retrouvent également de façon plus abondante dans les médias, notamment grâce à la presse internationale et aux blogs d'opposants qui s'emparent du sujet, notamment par le traitement de grands événements conflictuels à partir de 2010, notamment Van Giang. Ce conflit dure depuis 2004, a été réactivé en 2009 par le lancement des travaux pour le projet écologique EcoPark. Celui-ci connaît d'ailleurs son pic de tensions en Avril 2012, avec un vaste affrontement entre la police et des agriculteurs. Les blogs d'opposants traitent également de façon abondante un vaste conflit foncier concernant les minorités H'mongs. Enfin, 2012 voit se dérouler le conflit le plus abondamment traité, celui de Tien Lang, mettant aux prises Doan Van Vuon et sa famille aux autorités locales de Hai Phong. Les catholiques via leurs journaux en ligne investissent totalement la question des droits fonciers et de leur respect en mettant en lumière plusieurs cas de conflits (Tien Lang, Con Dau, Da Nang en 2012 et Thu Thiem en 2013). Enfin les premiers mois de 2013 voient plusieurs conflits émerger (Kim Son, Thu Thiem, Thai Binh) témoignant de la violence de plus en plus présente dans les cas d'expropriation d'agriculteurs. Les origines de ces conflits sont de plus en plus traitées, et mettent à jour une vraie diversité de causes : Dysfonctionnements, corruptions, abus locaux, compensations trop faibles etc...

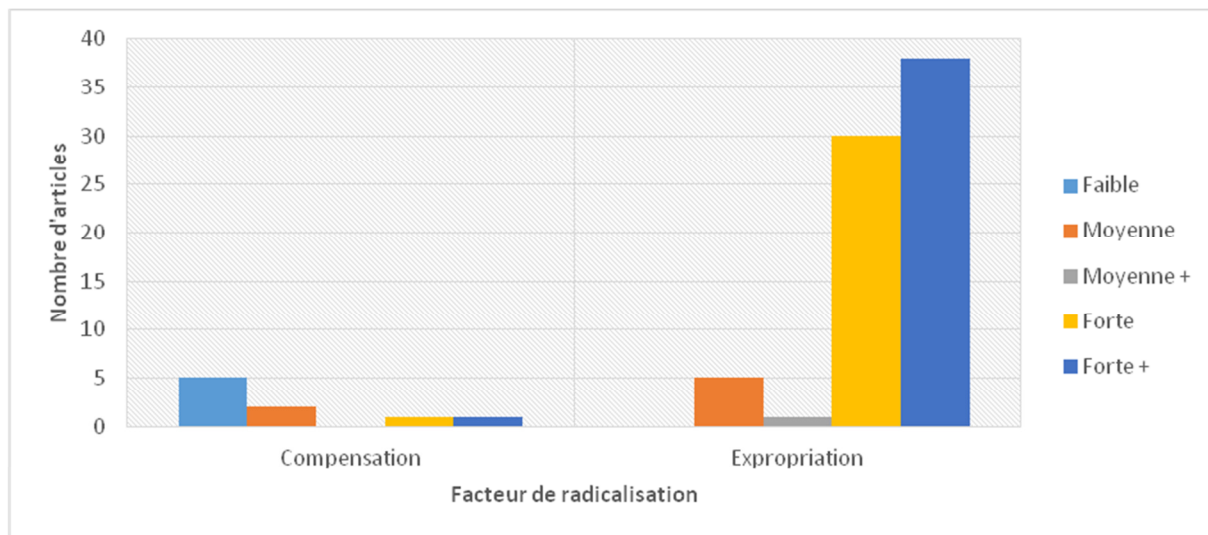


2.3 Les expropriations, le facteur principal de la radicalisation de l'engagement.

Cette augmentation des conflits fonciers de « masse » traduit un climat de plus en plus tendu entre les autorités vietnamiennes et la population. L'une des principales causes de cette radicalisation des mouvements de contestation tient dans la réalisation des opérations de récupérations massives de foncier pour satisfaire la demande des nouveaux investisseurs dans l'économie du pays. L'application de la méthode de récupération forcée est de plus en plus utilisée par les autorités locales afin de pouvoir recouvrer rapidement les surfaces. Dans le même temps, cette récupération (Encadré 1.) repose sur une bureaucratie lourde à mettre en œuvre. La lenteur du processus d'information aboutit souvent à une méconnaissance des projets par la population, soit sur les motifs même de la récupération, soit sur les détails techniques, compensation et aides à la réinstallation.

Grâce à l'analyse de la presse, nous avons relevé deux motifs principaux d'émergence de conflit foncier de « masse ». La figure 8 nous dévoile la prépondérance des expropriations dans les causes de conflit, mais également leur radicalisation, à travers l'intensité sociale du conflit. Il témoigne également un glissement dans l'évolution des motifs déclenchant les conflits et de leur intensité. Le plus souvent, les conflits débutent par une opposition des différentes parties sur le montant de la compensation, mais restant globalement peu intenses, les revendications étant la plupart du temps limitées à une revalorisation monétaire. L'évolution du conflit, lorsque celui-ci n'est pas parvenu à être résolu par les acteurs, débouche alors sur un conflit plus radical, plus intense, avec des mots d'ordre plus fort, tels que la lutte contre les élites corrompues, la réforme de la loi pour plus d'égalité. Les opposants expriment alors de façon générale leur intention de rester coûte que coûte sur leur terre. Le conflit pour la terre devient alors un véritable combat « d'identités » fantasmées : l'agriculteur, pauvre et opprimé, défenseur des vraies valeurs communistes, affronte l'élite, riche et corrompue, qui s'est enrichie sur le dos de la population. La réalité est cependant moins tranchée : l'agriculteur utilise aussi le conflit à son profit afin de toucher une compensation plus importante ; le fonctionnaire n'est pas toujours un corrompu travaillant pour ses intérêts.

FIGURE 8: LA RADICALISATION DES CONFLITS LIES AUX EXPROPRIATIONS. (SOURCE: ENQUETE AUTEUR)



Facteur de radicalisation/Intensité sociale	Faible	Moyenne	Moyenne +	Forte	Forte +	Total général
Compensation	5	2		1	1	9
Expropriation		5	1	30	38	74
Total général	5	7	1	31	39	83

Encadré 7 : Les degrés d'intensité social des conflits fonciers.

L'intensité sociale des conflits a été mesurée suivant la mobilisation et les conséquences des conflits sur la société vietnamienne et de son système foncier.

Faible : Conflit ou opposition sur un détail des opérations de récupérations du foncier (les compensations) et qui est en cours de négociation avec les autorités ou en conciliation auprès du tribunal.

Moyenne : Conflit en passe de s'envenimer. Les acteurs revendiquent de façon ostensible leur mécontentement, des cas de pressions physiques et/ou morales sont connus. Les opposants tiennent des propos revendiquant une réforme d'une partie de la gestion foncière.

Moyenne + : Similaire à moyenne, ce degré se distingue par des blessés lors des étapes du conflit.

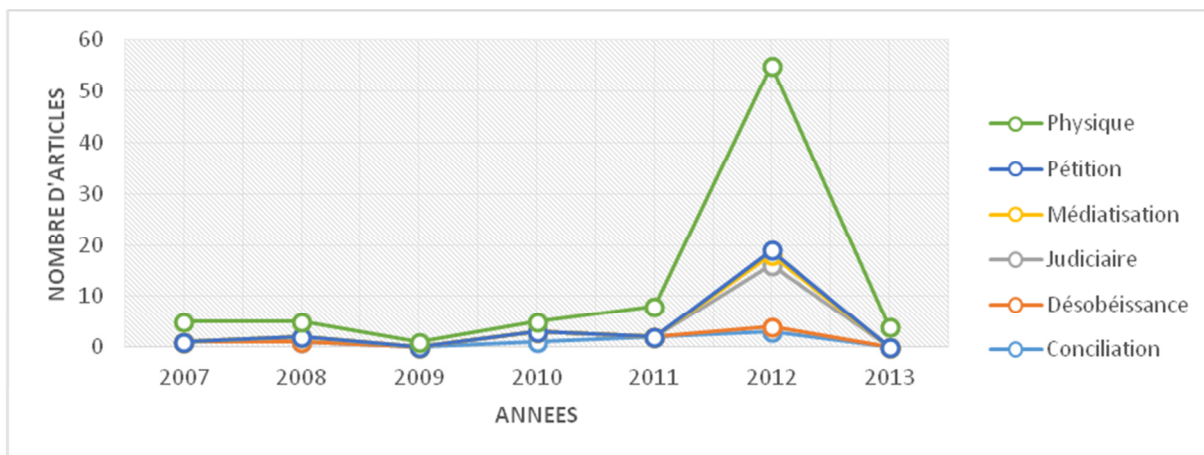
Forte : Conflit qui se manifeste ouvertement, souvent avec une protestation physique (manifestations, sit-in) près des lieux de pouvoirs (Hanoi et Saigon). Les mots d'ordre dénoncent la corruption d'une partie des fonctionnaires locaux, et réclament une révision du système de gestion pour plus d'égalité.

Forte + : Conflit violent qui se manifeste par une opposition radicale aux autorités par la confrontation physique et la résistance aux forces de l'ordre ; Génère des blessés, potentiellement des morts.

2.4 Les moyens de protestations en pleine diversification.

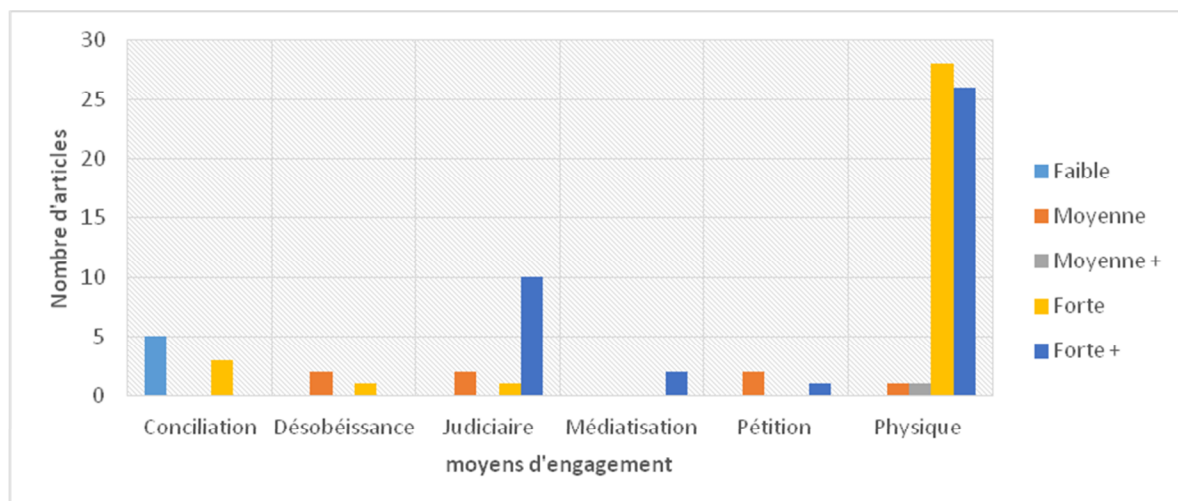
L'analyse du corpus d'articles tend à montrer une diversité des méthodes et modes d'engagement dans des actes conflictuels se rapportant à des tensions foncières, comme le présente la figure 9. Les méthodes d'engagements allant de la conciliation à l'engagement expriment aussi la variété des situations conflictuelles et des contextes locaux quant aux problématiques foncières. Toutefois le graphique 10 tend à montrer une moindre diversification des moyens d'actions et des recours dès lors que le conflit se radicalise et les opinions divergentes divergent diamétralement. Ainsi dans les cas d'expropriations à forte intensité sociale, le recours manifeste à l'engagement physique (manifestations, sit-in, occupation de lieux publics, résistances aux expropriations, barrages pour bloquer les polices) semble se généraliser. Le large recours à ces moyens d'engagements et de résistances traduit une réelle situation de tension globale autour de la question des expropriations massives.

FIGURE 9: UN LARGE EVENTAIL DE DISPOSITIF EN PHASE DE RADICALISATION. (SOURCE : ENQUETE AUTEUR.)



Moyen d'engagement/ Motif du conflit	Compensation	Expropriation	Total général
Conciliation	5	1	6
Désobéissance		3	3
Judiciaire	1	12	13
Médiatisation		2	2
Pétition		3	3
Physique	3	53	56
Total général	9	74	83

FIGURE 10: UN ENGAGEMENT PHYSIQUE PREPONDERANT DANS LES SITUATIONS « BLOQUEES ». (SOURCE : ENQUETE AUTEUR)



Moyen d'engagement/intensité du conflit	Faible	Moyenne	Moyenne +	Forte	Forte +	Total général
Conciliation	5			3		8
Désobéissance		2		1		3
Judiciaire		2		1	10	13
Médiatisation					2	2
Pétition		2			1	3
Physique		1	1	28	26	56
Total général	5	7	1	33	39	85



Ces différents modes d'engagements témoignent encore de l'évolution interne des conflits fonciers. Les figures 9 et 10 témoignent d'un phénomène de glissement entre les différents modes d'engagement, changeant à mesure de l'évolution des dynamiques du conflit d'un engagement à un autre en fonction de l'intensité du conflit. Ainsi, la résolution des conflits par la conciliation (article 135 de la loi de 2003), par la voie administrative (article 136, stipulant que seuls les présidents de districts, des provinces, le ministre de l'environnement et des ressources naturelles) se retrouve associée majoritairement aux cas de conflits peu intenses, lorsque les positions des acteurs autorisent encore un dialogue entre eux. Parallèlement à ces démarches de conciliation, le recours aux pétitions envoyées démontre la nécessité d'impliquer l'ensemble des autorités dans le processus de négociation via une pression collective.

Les pétitions suivent d'abord une logique locale : les plaintes sont déposées auprès des communes, puis des districts. De plus en plus souvent, les pétitions remontent jusqu'à la province et même jusqu'à l'État central car les signataires estiment ne pas avoir été suffisamment écoutés par les autorités du district (Nguyen, 2007 ; Kim, 2009 ; Labbé, 2011). Un exemple évoqué par Bui (2009) comptabilise 585 pétitions déposées à Hanoï entre 2000 et 2006, principalement pour des réclamations sur la compensation du terrain, sur la réinstallation et sur le nettoyage du site. Ces pétitions provenaient des quartiers périphériques (Ba Dinh, Tay Ho, Tu Liem) de la ville, récemment urbanisés, et qui ont connu une mutation spatiale extrêmement rapide. Les arguments utilisés sont extrêmement rationnels et répondent toujours à une situation particulière. Ils peuvent s'étendre d'une dimension religieuse à l'utilisation de détails légaux extrêmement pointus et pointilleux grâce à l'apport d'avocats engagés dans la défense des droits fonciers (Labbé, 2011). Cette stratégie de mobilisation d'appuis dans les hautes instances de l'État peut également être associée à la recherche de la médiatisation du conflit afin de créer une base plus large de soutien, et ainsi accentuer la pression sur les autorités dans l'arbitrage du conflit. La voie pénale (dans le cas de détention de DUT légaux) n'intervient qu'en dernier recours dans le processus de conciliation prévu par la loi. Les tribunaux sont alors chargés de veiller aux respects des droits et des procédures.

Cependant, face aux conditions d'insécurité foncière que connaît le pays, le conflit peut se poursuivre par un engagement renouvelé sous des formes différentes et plus radicales. Il s'agit des engagements « physiques », mobilisant les corps dans des actes d'engagement. L'éventail des modes d'engagement « physique » est large et procède de plusieurs logiques. Tout d'abord, les cas d'occupation d'espaces publics (sit-in devant les lieux de pouvoir, manifestations), se font de plus en plus nombreux. Il procède de la volonté de rester visible dans l'espace médiatique et public, en cherchant à rassembler un public plus large autour de mots d'ordre forts. On peut prendre en exemple le cas des agriculteurs de la province de



Hung Yen, au sud-est de Hanoï qui, le 21 février 2012, tinrent un « sit-in » devant les bâtiments de l'Assemblée nationale avec des pancartes « *EcoPark vole les terres du peuple* ». Un autre exemple d'un tel engagement nous est livré par Kim (2009) dans le district de Binh Chanh près d'Ho-Chi-Minh Ville. Les autorités y avaient modifié le plan d'utilisation des terres avec pour objectif de réquisitionner davantage de terres pour la construction d'un parking devant un supermarché d'une marque Française. Les ménages n'ont pas eu le temps de négocier. Pour exprimer leur désapprobation, ils décidèrent de camper sur un des plus grands boulevards de la ville pendant plusieurs jours.

Ensuite, les cas de résistances, d'entraves de barrages aux forces de police mobilisées afin de procéder à l'expropriation et au nettoyage de la terre. Les exemples de tels événements sont légions. Nous pouvons, par exemple, citer le cas du village de Tho Da, dans la périphérie de Hanoï, analysé par Nguyen Van Suu (2007). Il livre le récit de la résistance des villageois face à la tentative d'une récupération coercitive d'une surface de 93 Ha de terres par la police afin d'y bâtir un golf. En 2009 puis 2012, les agriculteurs de Van Giang (province de Hung Yen) s'opposèrent de manière frontale avec les forces de police venues protéger des bulldozers qui préoyaient de déblayer une surface de 500 Ha pour le projet EcoPark. La volonté de conserver et préserver ses biens coûte que coûte peut parfois aboutir à des cas extrêmes, provoquant des blessés ou des morts. Le cas des coups de feu de Tieng Lang en est un parfait exemple. En 2012, un agriculteur a blessé et tué six policiers à l'aide de bombes artisanales alors que ceux-ci venaient le déloger de son terrain et procéder à une récupération forcée.

D'autres conflits restent encore en activité fin 2013 : les conflits de Duong Noi et Con Dau n'étaient toujours pas résolus ; A Thai Binh, un agriculteur, désespéré suite à son expropriation, a ouvert le feu dans le DONRE de la province, faisant un mort et quatre blessés parmi les fonctionnaires⁹⁷ ; Trois femmes furent blessées par des tirs de la police dans la province de Vinh Long lors d'une protestation contre une récupération foncière pour bâtir une route⁹⁸ ; le gigantesque projet de Thu Thiem vient enfin de connaître, en 2013, la fin de sa « longue » (près de 10 ans) phase de récupération foncière qui connut de multiples conflits avec la population locale concernant les plans de compensation et de réinstallation (Gibert, 2014).

3. Un devenir des politiques foncières incertain.

Le Vietnam est aujourd'hui confronté à un tournant de son évolution économique. Les choix effectués par le gouvernement lors de ces dernières années place le pays face à un dilemme cornélien. Les autorités se retrouvent en effet confrontées à deux tendances opposées :

⁹⁷ Vietnamese Farm Owner in Shooting Spree Over Compensation Dispute, RFA, 12/08/2013.

⁹⁸ Three Women Protesters Shot, RFA, 21/09/2012.



libéraliser davantage au risque d'accroître les inégalités ; ou bien tenter de conserver une part de son héritage socialiste et continuer à pratiquer une économie planifiée et à tendance égalitaire. Cette situation schizophrénique se retrouve dans le cas de la question foncière et de son avenir. Plusieurs courants de pensée se démarquent ainsi au sein des sphères dirigeantes et intellectuelles : le PCV bien que conscient de devoir libéraliser davantage le système foncier et de limiter les restrictions imposées par l'État, se doit de prendre en compte les nombreux conflits qui parcourent le monde rural, réclamant une égalité de traitement.

A ce titre, les pressions des organisations étrangères telles que la Banque Mondiale, l'Asian Development Bank ou les ONG (OXFAM) sur la production de la dernière loi foncière publiée fin 2013 est révélatrice de plusieurs tendances quant à cette modernisation de la gestion foncière. Alors que la Banque Mondiale défend une vision centrée sur la protection des droits des investisseurs, OXFAM milite pour une loi plus protectrice des droits de la population. Les experts du MONRE sont conscients de la triple nécessité de favoriser l'investissement, de limiter les inégalités dans l'accès au foncier et de reconnaître les droits de la population. Ces influences se retrouvent également au sein de l'administration foncière vietnamienne, dont les « think tanks » (IPSARD) tentent de produire une version synchrétique de la vision socialiste (PCV), de la tendance néo-libérale (BM) et de la position « humaniste » d'OXFAM. La tentative d'ouvrir une nouvelle voie dans la gestion de la ressource foncière se heurte cependant au pragmatisme des hautes-instances du PCV : celles-ci n'ont pas complètement tranché le débat et le positionnement du Comité Central du Parti ne se présente pas comme une vision cohérente et clairement définie du devenir de la question foncière, mais comme un compromis « consensuel » entre les différentes tendances, privilégiant une certaine stabilité. A ce titre la toute récente loi foncière, votée le 29 novembre 2013, a déçu bon nombre des observateurs étrangers par l'ampleur limitée des réformes proposées, mais aussi parce que le texte a été déconnecté de la refonte de la constitution, votée elle une journée plus tôt. Cette nouvelle loi se propose comme objectif une meilleure gouvernance du foncier afin de limiter les plaintes et les conflits. La première mesure « phare » de la loi vise à sécuriser et rassurer le monde rural quant à l'allocation de leurs parcelles. Alors que 2013 voyait la durée d'attribution des terres agricoles arrivées à expiration (après vingt années) créant une vague de panique chez les agriculteurs, l'État s'est engagé à garantir le maintien des allocations actuelles sans réattributions. De plus, il a conforté la tenure des terres agricoles en étendant la durée des droits d'usages sur la terre à cinquante années, avec la possibilité de demander une prolongation auprès du DONRE une fois cette période expirée. La seconde mesure « phare » de la loi, concerne l'évaluation des prix du foncier ainsi que son suivi et sa maîtrise. La nouvelle législation propose ainsi une refonte du système d'évaluation des prix : la grille officielle des prix sera désormais publiée tous les cinq ans pour chaque catégorie foncière et



pour chaque province, et un nouvel organe de consultation, indépendant des services de l'État, sera impliqué au cœur du Conseil D'évaluation des Prix.

« Le prix des terres est un sujet important de la loi foncière amendée. Lorsqu'il s'agit d'évaluer le prix d'un bien, en principe, c'est le propriétaire du bien qui en a le droit. En l'occurrence, comme l'Etat représente le peuple pour assurer la propriété des terres, c'est donc l'Etat qui décide du prix des terres. Cependant, pour garantir une certaine objectivité, il faut l'intervention d'un organe de consultation indépendant. »

Dinh Xuan Thao, directeur de l'Institut de Recherches Législatives de l'Assemblée Nationale⁹⁹.

Enfin la troisième mesure phare touche à la notion d'intérêt public des projets de développement à des fins socio-économique. Les législateurs ont tenté d'affiner la définition de cette notion, afin d'en limiter l'usage lors de projet d'expropriation.

« Auparavant, nous avons confisqué des terres au service du développement économique. Cette pratique, qui avait grandement contribué au développement national, engendrait toutefois de nombreuses plaintes de la part du peuple. Ces inconvénients seront éliminés avec la nouvelle loi foncière. L'expropriation du terrain sera désormais strictement réglementée. » Le ministre des Ressources naturelles et de l'Environnement, Nguyen Minh Quang¹⁰⁰

Toutefois, ces mesures présentées comme solutions aux tensions s'épargnent une véritable réforme de fond sur l'appareil de gestion de la terre. Malgré la reprise de la compétence sur la fixation des prix du foncier à la province, la nouvelle loi ne tranche pas véritablement entre un approfondissement et une consolidation de la décentralisation et une recentralisation de la gestion de la ressource foncière. Un renforcement et une modernisation de l'administration foncière locale semble pourtant être une nécessité pour faire face aux abus et dysfonctionnement aux échelons locaux et ainsi améliorer l'efficacité du système.

Cette attitude ambivalente a pour objectif de limiter les tensions importantes autour d'un thème crucial pour la légitimité du pouvoir du PCV, alors que celui-ci était vivement critiqué du fait de la corruption et du ralentissement de la croissance économique. Le choix de ne pas trancher de façon résolue entre les différentes options (néo-libérale, socialiste, humaniste), en conservant un « verni » idéologique (propriété collective des terres, régime particulier aux terres agricoles par la limitation des surfaces et de la durée d'allocation) et en présentant des

⁹⁹ AN : adoption de la loi sur le foncier, *Vietnam +*, 29/11/2013.

¹⁰⁰ Assemblée Nationale : Modifier la loi foncière pour développer le pays, *VOV*, 06/11/2013.



réformes « libérales » (Droits étendus plus nombreux, prix du marché pour les compensations etc.), répond à une volonté de temporisation des autorités politiques visant à l'introduction progressive d'ouverture libérale et à la disparition du verni idéologique. Cette stratégie vise à éviter de heurter de manière brutale la société, spécialement le monde rural, fortement attaché à l'héritage du Doi Moi (retour à un accès individuel et égalitaire à la terre) et pas encore préparée à subir la concurrence de nouveaux acteurs.

« In Viet Nam, the state is acutely aware that decolonisation struggles and ultimately its own legitimacy revolved around the equitable distribution of land. People ownership and state management of land are central principles of Communist doctrine that underpin legal definitions of land ownership and use. Doctrinal issues are most evident in the regulation of rural and other income-producing land and less relevant to residential land. Finally, the land law regime in Viet Nam is exceedingly complex. »
(AusAID, 2000).

Cependant cette stratégie pose la question de l'aspect fonctionnel du système foncier, coincé entre cette vision schizophrénique. Selon le rapport produit par Mellac (2010), certains cadres pensent en effet que l'État est allé trop loin dans la libéralisation et la décentralisation sans véritable préparation en amont ; d'autres émettent plus de réserves et estiment que l'État n'a pas poussé assez loin ses réformes et que les hésitations dans ces choix stratégiques sont la cause des graves dysfonctionnements dont l'administration est aujourd'hui l'objet.

« Les dirigeants se disent communistes, mais tout ce qu'ils font est capitaliste, cela n'est pas tenable! » (Mellac, 2010).

CONCLUSION

Afin de conclure ce rapport, il est nécessaire de revenir à la source de notre interrogation sur la future évolution des politiques foncières au Vietnam. Ces questions s'articulent autour de deux niveaux, en profonde interaction l'un et l'autre.

Le premier niveau touche de près aux facteurs générant de l'insécurité foncière dans le pays et régulièrement pointés du doigt lors des conflits fonciers par les habitants. L'objectif était d'identifier ces facteurs en interrogeant les liens qui pouvaient exister entre les grands conflits fonciers et les éventuels dysfonctionnements des institutions. Quels facteurs et dynamiques génèrent l'insécurité foncière ? Pourquoi ? Les dysfonctionnements des institutions sont-ils dus à des faiblesses structurelles dans l'organisation internes de l'administration ou à des problèmes conjoncturels (urbanisation) ? Provoquent-ils les conflits ? Si, oui quels types de dysfonctionnements se retrouvent le plus souvent mis en causes ? Nous avons formulé le postulat que l'insécurité foncière était bien présente dans le pays et que celle-ci était une des causes majeures des tensions qui parcourent le pays, notamment à cause du sentiment d'iniquité d'une large partie de la population. Ces interrogations nous ont ainsi poussé à interroger l'opacité, la complexité croissante de la législation foncière, de la corruption au sein des différents échelons hiérarchiques de l'État, mais également la problématique de l'évaluation des prix de compensation et des expropriations forcées organisées par l'État. De fait, ces questionnements revenaient à interroger la place et la responsabilité des acteurs étatiques, de leur choix de politique, au sein des conflits fonciers.

Le second niveau de questionnement touche à la mécanique de ces conflits, à leurs caractérisations, et à l'analyse de l'évolution de leur dynamique interne. L'objectif proposé était de décrire au mieux ces phénomènes, leur augmentation et les conséquences de ceux-ci sur la société et sur les politiques foncières de l'État. Quelles étaient les sources de l'augmentation des conflits fonciers enregistrés depuis 2003 ? Quels étaient les moyens de d'entrée dans les conflits ? Ces moyens présentaient-ils des signes de radicalisation ? Pourquoi cette radicalisation ? A terme, ces questions nous ont permis de réfléchir sur le futur des politiques foncières développées par le gouvernement.

Afin de répondre à ces interrogations et parvenir à nos objectifs, notre démarche s'est appuyée sur une analyse des discours et des témoignages développés dans la presse autour des conflits fonciers. Après en avoir ressorti tout ce qui touchait à des conditions d'insécurité foncière, nous avons pu nous appuyer sur les entretiens menés auprès de fonctionnaires de



l'administration pour préciser et affiner notre représentation de ce phénomène complexe. Les étapes suivantes ont consisté à mettre en relation ces facteurs d'insécurité foncière avec les motifs de déclenchement d'un conflit foncier à travers l'étude des dynamiques internes de quatre conflits présentant des caractéristiques différentes. Enfin notre démarche nous a amené à utiliser les sources bibliographiques ainsi que les quelques données statistiques obtenues par le décortiquage des échantillons d'articles de presse collectés.

Cette conclusion va tenter de présenter les résultats obtenus en deux parties qui synthétiseront les connaissances acquises sur les relations entre insécurité foncière et conflit foncier. La première partie insistera sur l'opacité, productrice d'insécurité foncière, des institutions foncières vietnamiennes à travers la mise en relief de leur constante construction, de la corruption et du manque de transparence illustré par la méthode de récupération des terres, peu lisible. Elle visera à résumer comment les institutions créent des espaces de conflictualité par ses failles et ses abus. La seconde partie se focalisera sur la conflictualité en constante augmentation, en phase d'extension et en voie de radicalisation autour des dynamiques d'urbanisation du pays ; l'augmentation de la conflictualité d'un thème prépondérant du pouvoir du PCV, étant potentiellement un risque pour le devenir des politiques foncières telles qu'elles sont aujourd'hui développées.

Des institutions opaques en perpétuelles mutations et productrices d'espace de conflictualité

Alors que le Vietnam a connu une croissance économique extrêmement rapide dans les années 1990, ses institutions foncières ont tenté de s'adapter au nouveau rythme du développement imposé par l'abandon du modèle collectiviste. La réforme foncière, entamée dès 1988, a doté le pays d'institutions susceptible d'accompagner et d'encadrer la modernisation du pays. Cependant les mutations rapides, engendrées par l'accélération du développement, ont forcé le PCV à adopter un modèle de réformes permettant une certaine souplesse et une réaction rapide à la conjoncture économique. De fait, le choix de ce système de législation a abouti à une construction constante (Mellac, 2010) du droit foncier, fonctionnant par superposition de décret amendant des articles de la loi foncière. A ce titre, la loi foncière de 2003 a subi une inflation des décrets amendant ses articles, complexifiant considérablement un texte devenu très technique, et peu lisible pour certains fonctionnaires locaux peu formés et en manque de moyens. De plus, ces transformations successives ont abouti à des superpositions de structures et à des réformes inachevées faute de réflexivité sur les réformes en cours limitant grandement l'efficacité de l'administration foncière. Ainsi, le processus de proposition ascendant et de correction/validation descendant entraîne des retards dans la mise en application des décisions. Ce cas n'est pas rare dans les exemples de validation d'un plan de compensation, lorsque le district soumet son plan à la province pour



correction et validation. Le processus de renvoi génère un décalage de temps et force le district à traiter sans décision finale et donc de façon illégale (Culas & Nguyen Van Suu, 2010).

Ces failles dans les processus de réformes ont contribué à la construction d'une véritable opacité autour de la gestion foncière. Il est devenu particulièrement ardu de se procurer les informations sur les planifications d'usages des terres ou sur les plans de compensation pour un projet urbain. Profitant de la lourdeur de l'administration, ainsi que des dysfonctionnements administratifs, la corruption s'est installée au sein des fonctionnaires locaux, créant parfois de véritable clan au sein de province du fait de la connivence entre monde politique et monde économique. Les réformes de la décentralisation des compétences foncières ont abouti à une territorialisation importante de la décision en matière de foncier. Certains présidents de Comités Populaires et certains promoteurs se sont retrouvés ainsi avec la latitude nécessaire pour profiter du laxisme de l'État Central afin de se forger de véritables fortunes personnelles, brouillant la notion d'intérêt public dont les dirigeants se servent pour communiquer autour des projets qu'ils souhaitent faire adopter. Par exemple, les terres agricoles sont récupérées par l'État à bas prix puis converties en terres non-agricoles, plus chères, contre des faveurs (monétaires ou non) de la part des investisseurs. Ces investisseurs en profitent alors pour réaliser d'importantes plus-values à la revente. Les compensations proposées sont toujours inférieures au prix du marché foncier réel. L'usage par l'État d'une grille des prix de compensations et le calcul obscur de ce montant suscite la méfiance et les soupçons de la part d'une population de plus en plus récalcitrante à céder ses terres sans un montant d'indemnisation équitable. De même, il n'est pas rare de voir certaines provinces commettre des « délits d'initiées », profitant des informations disponibles mais peu communiquées et difficiles d'accès, pour se faire céder des terres peu chères, mais stratégiquement situées, qui prendront une importante valeur au moment de la conversion de la catégorie foncière. De plus, les méthodes d'expropriations forcées constituent souvent une étape obligatoire dans les aménagements de projets. Ces méthodes sont souvent utilisées en remplacement de véritables discussions et négociations sur les montants des compensations proposées. Le recours à la force empêche alors toute solution consensuelle. Cette corruption touche de façon importante l'administration foncière, qui, lors des dernières enquêtes, fut placée parmi les trois institutions les plus corrompues par la population vietnamienne, générant une insécurité foncière, accentuée par les pleins pouvoirs du PCV sur l'ensemble des pouvoirs (judiciaire, exécutif).

Le respect des droits foncier de la population se voit alors menacé par ces pratiques crapuleuses. La population n'hésite plus à faire entendre ses revendications de façon publique, occupant des lieux publiques, et résistant de façon physique à l'action de l'État. L'insécurité



foncière est souvent invoquée comme une des causes principales lors des conflits étudiés. Le cas de Doan Van Vuon et sa famille à Tien Lang est le parfait reflet de la conjonction des dysfonctionnements de l'administration et de soupçon de corruption de fonctionnaires à plusieurs échelons locaux.

Une augmentation des conflits fonciers en phase de radicalisation.

Cette insécurité foncière ne suffirait pas à elle seule à créer une telle situation de tensions sociales au sein du pays. La prolifération de conflits, parfois violents (Tien Lang, Van Giang, Duong Noi, Con Dau, Vu Ba, Kim Son) s'explique également par l'accélération de l'urbanisation et de l'industrialisation, gourmandes en terres. La création d'une pression foncière à la périphérie des centres urbains a engendré une importante augmentation du nombre d'expropriations forcées. Alimentée par la fin de la durée d'allocation pour vingt ans des droits d'usages des terres agricoles (en 2013), une vague de panique s'est emparé du monde agricole lors de l'année 2012. Les agriculteurs crurent voir la résurrection du spectre des années de collectivisme. Le pic de conflits enregistrés en 2012 dans les médias tend à prouver cette hypothèse. Cependant, cette panique n'explique en rien la radicalisation progressive des conflits fonciers. Un phénomène de glissement dans les modes d'engagement, corrélés au glissement de l'intensité sociale des conflits, tend à prouver l'importance de plus en plus grande prise par ces mouvements populaires. Ces événements regroupent désormais des foules allant de quelques centaines de personnes à un ou deux milliers de contestataires. Ils se caractérisent de plus en plus fréquemment par des mouvements d'occupation de l'espace public et médiatique de plus en plus organisés. Enfin, l'intensité sociale des conflits observés tend à se renforcer plus le conflit avance, témoignant du glissement interne des conflits évoqués ci-dessus. Dans les cas observés, les conflits fonciers débutent souvent dans le cadre des récupérations de fonciers par l'État. L'intensité de ces conflits n'est en général que peu forte, les populations étant disposées à quitter leur propriété contre une compensation adéquate et une réinstallation sur des parcelles leur garantissant une source de revenu stable. Les ennuis commencent souvent après les procédures de compensations. Celles-ci, du fait des prix officiels, des dysfonctionnements administratif ou de la corruption, restent encore trop éloignées des attentes de la population et du marché réel. Après de nombreux retards dans la conception du projet, les gouvernements locaux choisissent alors d'utiliser la procédure d'expropriation forcée prévue pour les cas d'intérêt général. Le conflit s'envenime alors autour de cette expropriation, créant d'importantes manifestations de mécontentement populaires. L'intensité sociale devient alors forte, les mots d'ordres traduisant une profonde défiance envers les autorités.



Cette situation de conflictualité latente et en constante augmentation depuis 2003, pousse à interroger les positions des acteurs étatiques sur les problématiques foncières à l'œuvre actuellement. Les tendances développées pour la nouvelle législation foncière tendent à accentuer la libéralisation du système foncier. Toutefois, des nuances subtiles existent au sein des différents acteurs, rendant le devenir des politiques foncières difficiles à prévoir : la Banque Mondiale soutient une position néo-libérale de renforcements des droits des investisseurs ainsi que leur protection ; OXFAM milite quant à elle pour une vision humaniste de la loi afin de renforcer la reconnaissance des droits fonciers de la population. Le MONRE ainsi que ses think tank milite pour une position syncrétique combinant des aspects des deux visions précédentes afin de perpétuer la voie vietnamienne du socialisme de marché. Toutefois ces volontés se heurtent à l'idéologie pragmatique du PCV et de ses hautes-instances. Cette attitude ambivalente a pour but de limiter les tensions autour d'un sujet aussi important que le foncier. La stratégie du PCV est simple : ne pas heurter la société rurale en conservant un verni idéologique du socialisme, tout en faisant progressivement passer des mesures libérales et ouvrant ainsi le marché foncier à la concurrence.

Ce positionnement ambigu se retrouve dans la promulgation de la nouvelle loi et le choix d'une relative stabilité effectuée par le PCV et le gouvernement afin de concilier les points de vue de chacun. De façon globale, malgré les quelques avancées centrées autour de trois propositions phares (augmentation de la durée d'allocation des droits d'usage pour les terres agricoles ; évaluation des prix fixés pour cinq ans avec introduction d'un observateur indépendant des services étatiques ; redéfinition de la notion d'intérêt publics), la nouvelle législation conserve les mêmes bases que les lois de 1993 et de 2003 s'épargnant toute réforme de fond de la gestion foncière (optimisation de la décentralisation, modernisation des outils de planification et de gestion, formation plus poussée des fonctionnaires, lutte contre la corruption locale et au plus haut sommet de l'État) au détriment de « rustines » pour répondre à la conjoncture et au climat social tendu dans les campagnes.

De fait, face à la dégradation de la situation économique, l'État n'aurait d'autre choix que d'adapter son fonctionnement politique à la conjoncture afin de ne pas voir se généraliser les conflits et risquer ainsi de faire naître une opposition organisée. Ce contexte de tensions et de libéralisation économique relance le débat sur la place de l'État dans la gestion des processus de développement. L'État peut-il continuer à raisonner et fonctionner comme un bloc monolithique alors que le contexte socio-économique présente une variété de situations de plus en plus complexe à maîtriser ? L'État n'aurait-il pas intérêt à ouvrir et assouplir sa gouvernance afin de préserver les caractéristiques sociales et égalitaires de l'héritage communiste ? Ces interrogations et les choix de l'État-Parti posent toutefois la question de la fonctionnalité d'un tel système, tiraillé par des logiques opposées, et soumis à une faible



maîtrise des dynamiques foncières. Les dysfonctionnements récurrents dans l'administration sont soulignés au sein même de l'administration par les fonctionnaires (eux-mêmes troublés par le positionnement du PCV et de l'État). Quelque soit leur position, les acteurs stigmatisent l'inaboutissement des réformes de fond du système foncier ainsi que la faible maîtrise des dynamiques foncières. Le risque principal étant que le PCV s'enferme et se crispe dans cette dualité stratégique, ne parvenant pas à dépasser les clivages et à penser une nouvelle voie, une nouvelle vision du futur de la société vietnamienne.



BIBLIOGRAPHIE

Littérature scientifique

Anti-Corruption Ressource Center. 2012. *Overview of corruption and anti-corruption in Vietnam*. En ligne. <http://www.u4.no/publications/overview-of-corruption-and-anti-corruption-in-vietnam/>.

Albrecht, D., Hocquart, H., Papin, P., 2010, *Les Acteurs publics locaux au cœur du développement urbain vietnamien. Moyens, limites et évolution de l'action publique locale*. Paris, AFD.

AusAID, 2000, *Vietnam Land Administration*. Working Paper No. 4, AusAID.

Bergeret, P., 1995, La politique foncière au Vietnam. In *Etudes Vietnamiennes*, Nouvelle série n° 45(115), numéro spécial Les nouveaux paysans du delta du Fleuve Rouge, pp. 33-47.

Bergeret, P., 2002, *Paysans, Etat et marchés au Vietnam. Dix ans de coopération agricole dans le bassin du Fleuve Rouge*. GRET/KARTHALA, Paris, 291 p.

UBND HB, *Bilan d'application de la loi foncière de 2003 dans la province de Hoa Binh*, 2010.

Bui, 2009, *Behind successful land acquisition, A case study of the Van Quan new urban area project in Hanoi*. Master in City Plannig, Massachusetts Institute Of Technology.

Chouquer, G., 2011, Le nouveau commerce triangulaire mondial. Ou les analogies du foncier contemporain. In *Etudes rurales*, 2011/1 n°187, p. 95-130.

Colin, J-P., Le Meur, J-Y., et Leonard, E., 2006, Identifier les droits et dicter le droit. La production politique et sociale de la régulation foncière. In Acte du Colloque international, *Les frontières de la question foncière – At the frontier of land issues*, Montpellier, 2006.

Coulthart, A., Quang, N. and Sharpe, H., 2006, *Urban Development Strategy*. The World Bank.

Crousse, B., Le Bris, E., Le Roy, E., (Dir), 1986, *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*. Karthala, Paris.

Culas, C., Nguyen Van Suu, 2010, *Norms & Practice in contemporary rural Vietnam, Social Interaction between Authorities and People*. IRASEC n°15, oct 2010.

Dao The Tuan, 1998, Les transformations rurales récentes au Vietnam. Article présenté lors de la journée « *Réformes agraires et foncières* », Cascavel, Brasil, avril 1998.

De Koninck, R., Durand, F., Fortunel, F., *Agriculture, environnement et sociétés sur les Hautes terres du Viêt Nam*. IRASEC-Arkuiris, Bangkok-Toulouse, 2005, 224 p.

Do & Iyer, 2003, *Land Rights and Economic Development, Evidence from Viet Nam*. World Bank – MIT.

Do & Iyer, 2008, Land Titling and Rural Transition in Vietnam. In *Economic Development and Cultural Change*, Vol. 56, No. 3 (April 2008), pp. 531-579.

Du Van Chau, 1998, Redistribution foncière et différenciation sociale au Vietnam : une étude de cas dans le delta du fleuve Rouge. In *Tiers-Monde*, 1998, tome 39 n°153. pp. 161-174.

Fanchette, S., 2011, Périurbanisation, libéralisation du marché foncier et villages de métiers : le processus d'extension d'Hanoi. In *L'espace Géographique*, 2011-1, p.1-14.

Fforde, A., 2003, *Decentralisation in Vietnam - Working Effectively at the Provincial and Local Government Level*. Aus-AID Australian Agency for International development.



- Fortunel, F., 2005, L'amertume du café dans les plateaux du Centre Viêt Nam. In De Koninck, R., Durand, F., Fortunel, F., (éds.), *Agriculture, environnement et sociétés sur les hautes terres du Viêt Nam*, IRASEC-Arkuiris, Bangkok-Toulouse, 2005, pp. 161-186.
- Fortunel, F., 2008 Trajectoires foncières de minorités ethniques au Vietnam, In *Etudes rurales*, 2008/1 n° 181, p. 103-114.
- Gibert, M., Déplacements forcés et renouvellement urbain à HỒ Chí Minh Ville. In *L'Espace Politique*. En ligne. <http://espacepolitique.revues.org/2905>.
- Gillepsie, J., 1995, The role of the bureaucracy in managing urban land in Vietnam. In *Pacific Rim Law & Policy Journal*, Vol.5 N°1.
- Gillepsie, 1998, Land and law subsystems, Urban Vietnam as case study. In *Pacific Rim Law & Policy Journal*, Vol.7 N°3.
- Grard, A., 2004, *Les réformes foncières au Vietnam. Etude des marchés fonciers périurbains de deux pôles secondaires du Nord Vietnam*. Mémoire de DESS de l'IFU, Université Paris 8.
- GSO, *Handbook Statistical Yearbook*, 2010.
- GSO, *Handbook Statistical Yearbook*, 2011.
- GSO, Hai Duong statistical Yearbook, 2010.
- GSO, Hanoi Statistical Yearbook, 2012.
- Hare, D., 2008, The Origins and Influence of Land Property Rights in Vietnam. In *Development Policy Review*, Vol. 26, No. 3, pp. 339-363, May 2008.
- Jouve, A-M., et al., 2010, *Gouvernance foncière et usage des ressources naturelles*. CIHEAM-INRA-Institut des Régions Arides.
- Kerkvliet, B., 1995, Village-State Relations in Vietnam: The Effect of Everyday Politics on Decollectivization. In *The Journal of Asian Studies*, Vol. 54, No. 2 (May, 1995), pp. 396-418.
- Kerkvliet, B., (Dir), 1996, *Vietnam's Rural Transformation*, Westview Press, 215 p.
- Kerkvliet, B., 1997, *Land struggles and land regimes in Philippines and Vietnam during XXème*. CASA, Amsterdam.
- Kerkvliet, B., 2005, *The Power of Everyday Politics, How Vietnamese Peasants Transformed National Policy*. Cornell University Press, 320 p.
- Kerkvliet, B., 2006, Agricultural Land in Vietnam Markets Tempered by Family, Community and Socialist Practices. In *Journal of Agrarian Change*, Vol.6 N°3, July 2006, pp. 285-305.
- Kim, A., 2004, A market without the right property rights. In *Economics of Transition*, Vol.12 (2) 2004, pp. 275-305.
- Kim, A., 2007, North vs South, the impact of social norms in the market pricing of private property rights in Vietnam. In *World Development* 35(12).
- Kim, A., 2008, *Learning to be Capitalists, Entrepreneurs in Vietnam's Transition Economy*. Oxford University Press.
- Kim, A., 2009, Land Takings in the Private Interest: Comparisons of Urban Land Development Controversies in the United States, China, and Vietnam. In *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, Volume 11, Number 1.

Labbé, D., 2011, Urban Destruction and Land disputes in Periurban Hanoi during the Late-Socialist Period. In *Pacific Affairs*, Vol.84, No. 3 September 2011.

Labbé, D., Musil, C., 2011, L'extension des limites administratives de Hanoi : un exercice de recomposition territoriale en tension. In *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Aménagement, Urbanisme, article 546. URL : <http://cybergeo.revues.org/24179> ; DOI : 10.4000/cybergeo.24179.

Labbé, D., Musil, C., 2013, Periurban Land Redevelopment in Vietnam under Market Socialism. In *Urban Studies*. En Ligne. <http://usj.sagepub.com/content/early/2013/07/11/0042098013495574>.

Lavigne Delville, P., Chauveau, J.P., 1998, Conclusion. In Lavigne Delville P. dir. *Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Ministère de la Coopération, Karthala, pp.731-736.

Lavigne Delville, P., 1998, *Quelles politiques foncières en Afrique rurale? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Ministère de la Coopération/Karthala, Paris, 744 pages.

Lavigne Delville, P., (Dir), 2009, *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud. Livre blanc des acteurs français de la Coopération*. Paris : AFD/MAE.

Le Duc Thinh et al., 2009, *The crafting of land tenure policies - the nature and dynamics of the actors' interplay in the Red river Delta*. Research report, IPSARD/RUDEC, AFD, 140 p.

Le Meur, P.-Y., 2002, *Approche qualitative de la question foncière. Note méthodologique*. Document de travail n°4 de l'UR REFO, Montpellier : IRD.

Le Roy, E., Karsenty, A. & A. Bertrand (Dir.) 1996, *La sécurisation de la terre en Afrique noire. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*. Paris, Karthala.

Lodder, E., 2012, *Pressure on land in periurban Vietnam, The impact of agricultural land conversion and the need for livelihood diversification in Thuy Duong commune*. Master Thesis International Development Studies, University of Utrecht.

Mellac, M., 2009, *La gestion déléguée des terres forestières au Viêt Nam : jeux d'acteurs et d'illusions*. Halshs-00378969, version 1 – 27, April, 2009.

Mellac, M., Fortunel, F., et Tran Dac Dan, 2010, *La réforme foncière au Viet Nam: Analyse des jeux d'acteurs et du processus de transformation des institutions aux échelons central et provincial*. Paris: AFD/MAE, 195 p.

Merlet, M., et al., 2002, *Politiques foncières et réformes agraires*. Cahiers de propositions, IRAM-APM.

Merlet, M., et al. 2009, *Pressions commerciales sur la terre dans le monde. Problématique et cadre conceptuel pour l'étude de l'ILC*. Paris, AGTER/Coalition Internationale pour l'Accès à la Terre ILC.

Merlet, M., et Perdriault, M., 2010, *Les appropriations de terres à grande échelle. Analyse du phénomène et propositions d'orientations*. Paris, AFD/MAE, 58 p.

Musil, C., 2011, *Grand projet et conversion foncière « négociée » : regard croisé à partir d'études de cas à Hanoi, Danang et Hô Chi Minh-Ville*. Proposition d'intervention – Séminaire Vientiane 2011.

Ngoc Dien Nguyen, 2006, *Nature juridique du droit d'usage du sol en droit vietnamien*. In *Revue Internationale de Droit Comparé*, 4-2006.

Nguyen, C.M and Hoang, N.B, 2007, *The role of idea in site clearance process, experience from Hanoi*. National Political Publishing House, Hanoi.

Nguyen Thi Dien, 2011, Peasant responses to agricultural land conversion and mechanism of rural social differentiation in Hung Yen province, Northern Vietnam. Acte de la 7th ASAE International Conference,



Meeting the Challenges Facing Asian Agriculture and Agricultural Economics toward a Sustainable Future, 13-16 October 2011 in Hanoi, Vietnam.

Nguyen Van Suu, 2007, Contending views and conflicts over land In Vietnam's Red River Delta. In *Journal of Southeast Asian Studies*, 38(2), pp 309-334.

Nguyen Van Suu, 2009, Agricultural land conversion and its effects on farmers in contemporary Vietnam. In *Focal - European Journal of Anthropology*, vol. 54, No. 1, 106-113.

Nguyen Van Suu, 2012, Analyse comparée des impacts de l'industrialisation et de l'urbanisation sur le mode de vie des agriculteurs dans deux villages périphériques de Hanoï. Neuvième session du forum économique et financier, *pour une urbanisation durable de la périphérie des villes vietnamiennes*, Hanoï, les 19 et 20 mars 2012.

Olivier de Sardan, J-P., 1995, *Anthropologie du développement, essai en socio-anthropologie du changement social*. Paris, Karthala.

Pandolfi, L., 2001, *Une terre sans prix: Réforme foncière et urbanisation au Viêt-Nam, Hà Nội, 1986-2000*. Thèse de doctorat, Paris VIII, Paris.

Pandolfi, L., 2001, Prix fonciers au Viet-nam : les paradoxes du socialisme de marché. In *Études Foncières*, n° 93, p. 38-41.

Papin et Passicouset, 2010, *Vivre avec les Vietnamiens*. Archipel.

Pham Duy Nghia, 2010, Revising the land law : creating equity for farmers. In *Vietnam Law* n°196, décembre 2010.

Phan Viet Ha, 2010, *Les conflits fonciers dans le contexte de la transition agraire aux hauts plateaux du centre Viêt-nam*. Thèse de doctorat, Toulouse 2 - Le Mirail.

Phat, N. T., & Dung, N. T., 2011, Vietnam's land policy in the transi-tion period. In *Journal of Tokyo University of Information Sciences*, 15, 9-25.

Pillot, D., 1995, La fin des coopératives : la décollectivisation agricole au Nord Viêt-nam. In *Les Cahiers d'Outre-mer*, n°190, avril-juin, pp. 107-130.

Popkin, S., 1979, *The Rational Peasant: The Political Economy of Rural Society in Vietnam*. Berkeley: University of California Press.

Quertamp F., 2003, *Ha Noi: Une peri-urbanisation paradoxale*. Thèse de doctorat, U.F.R Géographie-Aménagement, Université de Bordeaux III - Michel de Montaigne, Bordeaux.

Quertamp, F., 2010, La périurbanisation de Hanoi. Dynamiques de la transition urbaine vietnamienne et métropolisation. In *Annales de géographie*, 2010/1 n° 671-672, p. 93-119.

Rochegude, A., 2002, Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers. In *Cahiers d'Anthropologie du Droit*, 2002, pp.15-43.

Scott J., C. (Dir), 1979, *The Moral Economy of the Peasant: Rebellion and Subsistence in Southeast Asia*. Yale University Press.

Scott, J., C. (Dir), 1985, *Weapons of the Weak: Everyday Forms of Peasant Resistance*. Yale University Press.

Sidel, M., 2012, Property, state corruption and the judiciary – The Do Son land case and its implications. In *State, Society and the Market in Contemporary Vietnam*, Edited by Hue-Tam Ho Tai & Mark Sidel, Routledge, New York, 2012, p. 123.



Sikor, T., 2002, *Conflicts and Concepts : the politics of forest devolution in postsocialist Việt Nam*. Paper submitted to the 9th Biennial Conference of The International Association for the Study of Common Property, Victoria Falls, 17-21 June 2002.

Sikor, T., 2012, Property, State and Society in Vietnam. In *The Asia-Pacific Journal*, Vol 10, issue 10, No 7, March 5, 2012.

Sun Sheng Han et Kim Trang Vu, 2008, Land Acquisition in Transitional Hanoi, Vietnam. In *Urban Studies*. En ligne. <http://usj.sagepub.com/content/45/5-6/1097>.

The Partnership for Research in International Affairs and Development, 2012, *Corruption and anti-corruption in Vietnam*. En ligne. <http://www.priad.org/wp-%20%20%20%20%20content/uploads/2012/07/Anti-Corruption-in-Vietnam2.pdf>.

Thien Thu, T., et Perera, R., 2010, Consequences of the Two-price System for Land in the Land and Housing Market in Ho Chi Minh City, Việt Nam. In *Habitat International*, 10 p.

Torre, A., et al, 2010, Comment évaluer et mesurer la conflictualité liée aux usages de l'espace ? Eléments de méthode et de repérage. In *VertigO- la revue électronique en sciences de l'environnement*, Volume 10 Numéro 1.

Tran Si Vy, 2011, The land Law : urgent need for revision. In *Vietnam Law* n°205, september 2011.

Transparency International, 2011, *Forms and Effects of Corruption on the Education Sector in Vietnam*. En ligne.

[http://www.transparency.org/regional_pages/asia%20%20%20%20%20%20content/uploads/2012/07/Anti-Corruption-in-Vietnam2.pdf](http://www.transparency.org/regional_pages/asia%20%20%20%20%20%20%20content/uploads/2012/07/Anti-Corruption-in-Vietnam2.pdf)

UKAID, 2010, *Survey report on information disclosure of land management regulation*. Development and Policies Research Center, Hanoi.

Vilsalmon, Q., 2012, Le foncier agricole, levier du développement au Việt Nam ? Centres foncier et devenir des terres agricoles. Mémoire de Master 2 Géographie, ADES – AFD, Bordeaux.

Vilsalmon & Mellac, 2012, *Panorama des institutions foncières au Việt Nam*. Note technique, AFD – CTFD.

Vu Le Bang, 2011, Revising the law on foreign lawyers' organizations and foreign lawyers. In *Vietnam Law* n°205, september 2011, p.11 .

Womack, B., 2011, Moderniser le parti-État en Chine et au Vietnam. In *Revue internationale de politique comparée*, 2011/1 Vol. 18, p. 69-85.

World Bank, 2011, *Compulsory land acquisition and voluntary land conversion in Vietnam*. Hanoi.

World Bank, Embassy of Denmark & Embassy of Sweden, 2011, *Recognizing and reducing corruption risks in land management in Việt Nam*. Hanoi.

Yeung, Y.M., 2007, Vietnam: Two Decades of Urban Development. In *Eurasian Geography and Economics*, Vol. 48, No. 3. June 2007, pp. 269-288.

Presse

Gestion foncière et institution.

Antoine de Blauwe, L'influence du PCV sur la corruption dans le pays, *Redtac*, 01/04/2013.

Le Dien Duc, Vết nhơ Tiên Lãng, *RFA*, 08/04/2013.

AN : adoption de la loi sur le foncier, *Vietnam +*, 29/11/2013.



Assemblée Nationale : Modifier la loi foncière pour développer le pays, VOV, 06/11/2013.

Pour éviter la montée en flèche des prix fonciers à Hanoi, IMV, 04/06/2010.

Vietnam: l'arrestation d'un banquier de premier plan secoue la finance, *l'Express*, 21/08/2012.

Conflit foncier

APPENDIX A: THE LAND CONFLICT IN D VILLAGE: FIRST COMPLAINT, 1995. In *Human Right Watch*, 2002.

APPENDIX B: THE LAND CONFLICT IN D VILLAGE, 2000. In *Human Right Watch*, 2002.

Catholics Arrested During Land Rally, RFA, 02/12/2011.

Bridge project held up by land issues, *Vietnam news*, 10/07/2012.

Des centaines de fidèles et de sympathisants de la paroisse de Thai Ha manifestent dans la capitale, EDA, 18/11/2011.

Farmer Dies After Eviction Beating, RFA, 26/01/2012.

Hanoi Asked to Probe Unrest, RFA, 16/05/2011.

Heurts entre policiers et paysans à Yen Son, *Viettan*, 27/12/2008.

Hmong Stage Mass Protests, RFA, 05/05/2011.

Land clearance issues delay electricity plant, *Vietnam news*, 21/08/2008.

Land issues block hospital hopes, *Vietnam news*, 29/11/2012.

Land issues delay tourism projects, *Vietnam news*, 22/10/2007.

Les H'mongs de la région du Nord-Ouest manifestent contre les spoliations de terrain et pour la liberté religieuse, EDA, 06/05/2011.

Les paroissiens rédemptoristes de Thai Ha bénéficient d'un large soutien des membres du clergé, *Viettan*, 05/09/2008.

Muong Nhe : les troubles auraient cessé mais la plus grande incertitude règne quant au déroulement des événements, EDA, 10/05/2011.

Nation solves land issues in line with law, says official, RFA, 23/01/2008.

PM urges faster handling of complaints, *Vietnam news*, 03/05/2012.

Residents make way for ring road, *Vietnam news*, 01/04/2013.

Three Women Protesters Shot, RFA, 21/09/2012.

Vietnamese farm owner in shooting spree over compensation dispute, RFA, 12/09/2013.

Vietnam farmer kills self over land compensation, *Bao Moi*, 2012.

Tien Lang

Nguyễn Hưng, Góc nhìn đối lập về chủ đầm tôm bị cưỡng chế, *VN Express*, 11/01/2012.

Nguyễn Hưng, Lập đoàn giám sát vụ cưỡng chế đất Hải Phòng, *VN Express*, 19/01/2012.

Nguyễn Hưng, 'Cưỡng chế đầm tôm ông Vươn để đảm bảo công bằng', *VN Express*, 20/01/2012.



- Phuong Bich, Chuyện gì sẽ xảy ra nếu Đoàn Văn Vươn không nổ súng?, 09/04/2013.
- Thái Thịnh, 50 cán bộ bị xử lý trong vụ Tiên Lãng, *VN Express*, 29/03/2012.
- Thanh Quang, Quả bom ho Đoàn và tiếng trống kêu oan, *RFA*, 05/04/2013.
- That Linh, Án oan: Một nét đặc thù của chế độ công sản!, *Dan Lam Bao*.
- Tiến Dũng thực hiện, 'Quyết định thu hồi đất ở Hải Phòng là trái luật', *VN Express*, 13/01/201.
- Xét xử 5 cựu quan chức phá nhà ông Vươn, *VN Express*, 08/04/2013.
- AVI, Affaire de Tiên Lang : clôture du procès et verdict, *Vietnam +*, 05/04/2013.
- Chris Brummitt, On trial and split apart, Vietnamese clan defiant, *Adn.com*, 01/04/2013
- Dang Hung Vo, If Land Law not amended, there will be more Tien Lang cases, *Vietnam net*, 17/02/2012.
- David G. Marr, Vietnam's high-profile land dispute, *Inside.org*, 23/03/2012.
- Luke Hunt, Un héros de la terre du Vietnam, *Vietnam*, 21/02/2012.
- Ta Duy Anh, Hai Phong : la famille de Doan Van Vuon condamnée pour avoir résisté les armes à la main à son expropriation, *EDA*, 05/04/2013
- Farmland Standoff Highlights Bigger Problem, *RFA*, 17/01/2012.
- Hai Phong begins land policy review, *Vietnam news*, 05/04/2012.
- Hai Phong : deuxième jour du procès de Doan Van Vuon et de ses frères, *EDA*, 04/04/2013.
- Hai Phong : la famille de Doan Van Vuon condamnée pour avoir résisté les armes à la main à son expropriation, *EDA*, 05/04/2013.
- Hai Phong : la foule est tenue à distance du tribunal où Doan Van Vuon et ses frères sont jugés pour homicide, *EDA*, 03/04/2013.
- Haiphong : limogeage des responsables de la confiscation de l'exploitation de Doan Van Vuon, *EDA*, 08/02/2012.
- Haiphong : le Premier ministre conclut à l'illégalité de la confiscation du terrain de Doan Van Vuon, *EDA*, 14/02/2012.
- Hai Phong : les pouvoirs publics semblent peu pressés de sanctionner les responsables, *EDA*, 16/04/12.
- Haiphong : les pouvoirs publics semblent peu pressés de sanctionner les responsables de la récupération illégale des terrains exploités par M. Vuon, *EDA*, 06/04/2012.
- Land seizure unlawful: PM, *Vietnam news*, 11/02/2012.
- Le Premier ministre va présider une réunion au plus haut niveau destinée à trouver une solution à l'affaire de la récupération forcée du terrain de M. Vuon et de sa famille, *EDA*, 03/02/2012.
- Le président de la Commission épiscopale 'Justice et Paix' et l'évêque de Hai Phong demandent la libération immédiate de M. Doan Van Vuon et de ses frères, *EDA*, 03/04/2013.
- Les habitants de la commune où s'est déroulée la confiscation de terres du 5 janvier dernier signent une plainte mettant en cause les propos calomnieux des dirigeants provinciaux, *EDA*, 25/01/2012.
- L'évêque de Hai Phong vient au secours d'un catholique spolié de son exploitation, *EDA*, 17/01/2012.
- L'expropriation d'un pisciculteur, scandale national au Vietnam, *Le Monde*, 11/03/2012.



Pitched battle over Vietnam farmland, *BBC*, 17/01/2012.

Prime Minister's directive on coercive land seizure implemented, *Vietnam news*, 04/04/2012.

Série de condamnations après une expropriation au Vietnam, *Le Monde*, 10/04/2013.

Vietnam : cinq ans de prison pour un pisciculteur devenu héros populaire, *Le Parisien*, 05/04/2013.

Vietnam's inconvenient land dispute, *Blog*, 13/02/2012

Vietnam : la tension monte autour des expropriations de terres, *L'Express.fr*, 17/02/2012.

Vietnam : ouverture du procès d'un fermier qui s'est opposé à son expropriation, *Le Monde*, 10/04/2013.

Tien Giang

Des centaines de citoyens mécontents manifestent à Saigon, *Viet Tan*.

Farmers from Tien Giang Protest Against Social Injustice in Saigon, *Viet Tan*.

La police vietnamienne brise la manifestation contre les expropriations foncières qui avait duré 27 jours, *Viettan*, 19/07/2007.

Nouvelles manifestations des paysans plaignants à Saigon, *Viet Tan*.

Van Giang

Ed Lane, Security forces seize land from Vietnam villagers, *Reuters*, 24/04/2012.

Stuart Grudgings, Web snares Vietnam as bloggers spread protests over land, *Reuters*, 19/08/2012.

A Year After Clashes, Vietnamese Land Dispute Unresolved, *RFA*, 24/04/2013.

Des agriculteurs manifestent contre des expropriations, *AFP*, 08/01/2009.

Emeute suite à des expropriations de terres dans la région d'Hanoï, *AFP*, 24/04/2012.

Expropriations de Xuân Quang : plus de 3 000 policiers ont été nécessaires pour venir à bout de la résistance de la population, *EPA*, 05/04/2012.

Failed land justice in Vietnam, *Blog Vietnam Aujourd'hui*, 05/02/2013.

Farmers question ministry on forced land acquisition, *Vietnam news*, 23/08/2012.

Hanoi, hundreds of farmers protest against land seizure, *Asianews*, 25/10/2012.

Hundreds protest land grabs in Capital, *RFA*, 21/02/2012.

Mass Security Clampdown in Land Seizure, *RFA*, 24/04/2012.

Protestations de centaines de paysans à Hanoi, *Vietnam Aujourd'hui*, 21/02/2012.

Vietnam: Affrontements liés à des expropriations dans la région d'Hanoï, *Squat.net*, 18/05/2012.

Vietnam Detains 20 Following Mass Land Eviction, *Associated Press*, 26/04/2012.

Vietnam farmers protest land lost to satellite city, *AFP*, 20/02/2012.

Vietnam :Peasant protests over lang-grab, *WW4 Report*, 10/11/2012.

Vietnam police break up land protest, *AFP*, 24/04/2012.

Duong Noi, Vu Ban et Kim Son



Chris Brummit, In Vietnam, Rage growing over loss of land rights, *Yahoo News*, 31/01/2013.

Eleven Jailed Over Land Clashes, *RFA*, 03/09/2013

Evicted Farmers Threaten Self-Immolation, *RFA*, 19/06/2012.

Hundreds Protest Land Grabs in Capital, *RFA*, 21/02/2012.

Hundreds Protest Hanoi Land Grabs, *RFA*, 24/10/2012.

New Clash Over Land Eviction, *RFA*, 11/05/2012.

Land-grabs in Vietnam: Losing the plot, *The Economics*, 27/03/2013.

Con Dau

Church Wants Trial Put Off, *RFA*, 26/10/2010

Côn Dâu : les forces de l'ordre ont entamé la destruction des maisons des paroissiens qui refusent de s'en aller, *EDA*, 03/10/2012

Côn Dâu : malgré les pressions, les habitants d'une centaine de foyers refusent toujours de quitter leurs maisons, *EDA*, 16/11/2012.

Les catholiques de Côn Dâu luttent contre les empiétements d'une urbanisation sans âme, *EDA*, 16/02/2010

Les fidèles de Côn Dâu persistent dans leur refus de voir leur village disparaître au profit d'une zone urbaine « écologique », *EDA*, 16/03/2010.

Police Target Refugee Families, *RFA*, 09/09/2010.

Police threatens violence against Côn Dâu Catholics, *Asianews*, 03/12/2012

<http://democraticvoicevn.files.wordpress.com/2013/06/con-dau-parishioners-association-upr-submission-vietnam-january-2014.pdf>.

Textes de loi

Circulaire n°. 01/2010/TTLT-BTNMT-BNV-BTC Guidant et précisant les fonctions, tâches, pouvoirs, structures organisationnelles et les mécanismes financiers des organisations de développement des fonds fonciers.

Constitution de la RD du Viêt Nam, 1992.

Décision n°30/2011/QĐ-UBND.

Décret n°. 181/2004/ND-CP promulguant la mise en œuvre de la loi foncière.

Décret n°. 188/2004/ND-CP précisant les procédures de récupération foncière.

Décret n°. 197/2004/ND-CP sur les compensations, les aides et la relocalisation en cas de récupération des terres par l'Etat.

Décret N°. 84/2007/ND-CP portant certaines dispositions sur la délivrance et les modalités d'exercice des droits d'usage de terrains ("DUT"), sur les réquisitions gouvernementales des DUT, les procédures de compensation, d'assistance et de relogement qui suivent ces réquisitions, et sur les plaintes relatives à l'exercice des DUT.

Décret N°. 69/2009/ND-CP précisant les dispositifs de planification de l'usage des sols, des prix fonciers, des recouvrements fonciers, des compensations, des aides et des réinstallations.

Loi N°. 13/2003/QH11- Loi foncière.

ANNEXES

A.1	STATISTIQUES	118
A.1.1	Usage du sol au Vietnam en janvier 2011.....	119
A.1.2	Usage du sol par province au Vietnam en janvier 2011.	121
A.2	ORGANIGRAMME.....	125
A.2.1	Land governance system according to land law (Hang & Vu, 2008).....	126
A.3	ENQUETES.....	127
A.3.1	Trames des entretiens.....	128
A.3.2	Liste des institutions à voir.....	131
A.4	DOCUMENTS.....	134
A.4.1	Première plainte à propos de spoliation foncière d'un village Ede en 1995..	135
A.4.2	Seconde plainte du village Ede en 2000.....	136
A.4.3	Décision prix de compensation donnée par le UBND de Hai Duong.	138



A.1 STATISTIQUES



A.1.1 Usage du sol au Vietnam en janvier 2011.

2 Hiện trạng sử dụng đất (Tính đến 01/01/2011)(*)

Land use (As of 1 January 2011)(*)

ĐVT: Nghìn ha - Unit: Thous. ha

	Tổng diện tích <i>Total area</i>	Chia ra - <i>Of which</i>	
		Đất đã giao cho các đối tượng sử dụng <i>Land was allocated for users</i>	Đất đã giao cho các đối tượng quản lý <i>Land was allocated for managers</i>
CẢ NƯỚC - WHOLE COUNTRY	33095,7	25070,4	8025,3
Đất nông nghiệp - <i>Agricultural land</i>	26226,4	22812,6	3413,8
Đất sản xuất nông nghiệp - <i>Agricultural production land</i>	10126,1	10006,9	119,2
Đất trồng cây hàng năm - <i>Annual crop land</i>	6437,6	6384,7	52,9
Đất trồng lúa - <i>Paddy land</i>	4120,2	4106,8	13,4
Đất cỏ dùng vào chăn nuôi - <i>Weed land for animal raising</i>	44,4	33,0	11,4
Đất trồng cây hàng năm khác - <i>Other annual crop land</i>	2273,0	2244,9	28,1
Đất trồng cây lâu năm - <i>Perennial crop land</i>	3688,5	3622,2	66,3
Đất lâm nghiệp - <i>Forestry land</i>	15366,5	12084,2	3282,3
Rừng sản xuất - <i>Productive forest</i>	7431,9	5975,9	1456,0
Rừng phòng hộ - <i>Protective forest</i>	5795,5	4112,1	1683,4
Rừng đặc dụng - <i>Specially used forest</i>	2139,1	1996,2	142,9
Đất nuôi trồng thủy sản - <i>Water surface land for fishing</i>	689,8	678,6	11,2



Đất làm muối - <i>Land for salt production</i>	17,9	17,2	0,7
Đất nông nghiệp khác - <i>Others</i>	26,1	25,7	0,4
Đất phi nông nghiệp - <i>Non-agricultural land</i>	3705,0	1737,5	1967,5
Đất ở - <i>Homestead land</i>	683,9	678,7	5,2
Đất ở đô thị - <i>Urban</i>	133,7	131,5	2,2
Đất ở nông thôn - <i>Rural</i>	550,2	547,2	3,0
Đất chuyên dùng - <i>Specially used land</i>	1823,8	870,1	953,7
Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp <i>Land used by offices and non-profit agencies</i>	19,2	18,9	0,3
Đất quốc phòng, an ninh - <i>Security and defence land</i>	337,9	337,6	0,3
Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp <i>Land for non-agricultural production and business</i>	260,1	249,6	10,5
Đất có mục đích công cộng - <i>Public land</i>	1206,6	264,0	942,6
Đất tôn giáo, tín ngưỡng - <i>Religious land</i>	14,7	14,5	0,2
Đất nghĩa trang, nghĩa địa - <i>Cemetery</i>	101,1	93,9	7,2
Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng <i>Rivers and specialized water surfaces</i>	1077,5	77,6	999,9
Đất phi nông nghiệp khác - <i>Others</i>	4,0	2,7	1,3
Đất chưa sử dụng - <i>Unused land</i>	3164,3	520,3	2644,0
Đất bằng chưa sử dụng - <i>Unused flat land</i>	237,7	8,4	229,3
Đất đồi núi chưa sử dụng - <i>Unused mountainous land</i>	2632,7	504,2	2128,5
Núi đá không có rừng cây - <i>Non tree rocky mountain</i>	293,9	7,7	286,2

(*) Theo Quyết định số 2282/QĐ-BTNMT ngày 08 tháng 12 năm 2011 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

(*) According to Decision No 2282/QĐ-BTNMT dated December 8th 2011 of Minister of Natural Resources and Environment.



A.1.2 Usage du sol par province au Vietnam en janvier 2011.

3 Hiện trạng sử dụng đất phân theo địa phương (Tính đến 01/01/2011)(*) Land use by province (As of 1 January 2011) (*)

ĐVT: Nghìn ha - Unit: Thous. ha

	Tổng diện tích <i>Total area</i>	Trong đó - Of which			
		Đất sản xuất nông nghiệp <i>Agricultural production land</i>	Đất lâm nghiệp <i>Forestry land</i>	Đất chuyên dùng <i>Specially used land</i>	Đất ở <i>Homestead land</i>
CẢ NƯỚC - WHOLE COUNTRY	33095,7	10126,1	15366,5	1823,9	683,9
Đồng bằng sông Hồng - Red River Delta	2106,8	779,8	519,4	305,7	138,0
Hà Nội	332,9	152,2	24,3	68,9	35,8
Vĩnh Phúc	123,7	50,1	32,6	18,9	8,2
Bắc Ninh	82,3	42,9	0,6	17,3	10,0
Quảng Ninh	610,2	50,9	388,4	41,4	9,9
Hải Dương	165,6	85,4	10,9	30,0	15,6
Hải Phòng	152,3	50,3	21,2	25,6	13,4
Hưng Yên	92,6	53,6		17,4	10,0
Thái Bình	157,0	95,8	1,4	26,2	12,8
Hà Nam	86,1	44,0	6,4	15,3	5,5
Nam Định	165,1	93,6	4,3	25,0	10,7
Ninh Bình	139,0	61,0	29,3	19,7	6,1
Trung du và miền núi phía Bắc	9526,4	1570,6	5662,7	282,7	116,8



Northern midlands and mountain areas

Hà Giang	791,5	152,7	530,4	12,4	6,7
Cao Bằng	670,8	94,6	534,3	14,0	5,0
Bắc Kạn	486,0	36,5	376,1	12,6	3,3
Tuyên Quang	586,7	82,7	447,1	23,9	5,6
Lào Cai	638,4	83,9	327,8	19,1	3,8
Yên Bái	688,6	107,9	474,8	14,3	4,9
Thái Nguyên	353,1	109,3	179,8	19,7	13,0
Lạng Sơn	832,1	106,7	559,2	25,8	6,8
Bắc Giang	384,4	127,3	140,8	52,0	22,7
Phú Thọ	353,3	98,7	178,4	26,4	9,4
Điện Biên	956,3	154,5	602,5	10,4	4,7
Lai Châu	906,9	89,1	401,2	9,5	4,2
Sơn La	1417,4	261,4	624,4	18,4	7,4
Hòa Bình	460,9	65,3	285,9	24,2	19,3

Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung
North Central and central coastal areas

Thanh Hóa	1113,2	247,6	600,1	70,8	52,0
Nghệ An	1649,4	258,7	972,4	65,1	20,0
Hà Tĩnh	599,7	120,6	350,9	42,9	8,7
Quảng Bình	806,5	79,5	633,5	27,1	5,3
Quảng Trị	474,0	88,5	290,2	16,5	4,3
Thừa Thiên - Huế	503,3	59,3	317,3	28,7	17,8
Đà Nẵng	128,6	7,8	59,1	41,0	6,1



Quảng Nam	1043,8	112,8	682,3	34,2	21,1
Quảng Ngãi	515,3	135,8	266,8	20,2	10,2
Bình Định	605,1	131,5	306,7	29,4	8,1
Phú Yên	506,1	128,8	251,3	24,5	6,6
Khánh Hòa	521,7	92,7	214,9	83,5	6,6
Ninh Thuận	335,8	74,1	186,6	17,3	4,7
Bình Thuận	781,3	314,0	364,6	50,4	7,8
Tây Nguyên - Central Highlands	5464,1	1952,8	2864,1	200,2	52,5
Kon Tum	969,0	195,3	660,3	26,2	8,4
Gia Lai	1553,7	603,5	743,0	62,1	16,7
Đắk Lắk	1312,5	531,1	599,7	63,0	14,4
Đắk Nông	651,6	306,7	279,3	22,3	4,5
Lâm Đồng	977,3	316,2	581,8	26,6	8,5
Đông Nam Bộ - South East	2359,8	1354,7	512,8	228,3	75,1
Bình Phước	687,2	439,5	176,6	50,8	6,1
Tây Ninh	404,0	268,0	72,0	26,1	9,0
Bình Dương	269,4	192,3	15,1	34,8	13,7
Đồng Nai	590,7	277,6	181,6	49,7	16,8
Bà Rịa - Vũng Tàu	199,0	105,2	33,4	33,9	5,8
TP. Hồ Chí Minh	209,5	72,1	34,1	33,0	23,7
Đồng bằng sông Cửu Long Mekong River Delta	4054,8	2616,5	310,8	255,4	122,2
Long An	449,2	309,2	43,9	43,2	23,9
Tiền Giang	250,8	177,8	6,3	21,2	9,1



Bến Tre	236,1	143,1	4,2	10,3	7,7
Trà Vinh	234,1	148,6	6,7	13,4	4,4
Vĩnh Long	149,7	116,1		9,9	6,1
Đồng Tháp	337,7	257,8	11,4	25,8	16,8
An Giang	353,7	279,3	13,9	26,8	15,2
Kiên Giang	634,8	456,7	91,3	23,8	12,2
Cần Thơ	140,9	113,8	0,2	10,9	6,4
Hậu Giang	160,2	134,1	5,1	9,6	3,7
Sóc Trăng	331,2	208,2	10,7	23,3	6,1
Bạc Liêu	246,9	103,0	4,8	10,3	4,3
Cà Mau	529,5	168,8	112,3	26,9	6,3

(*) Theo Quyết định số 2282/QĐ-BTNMT ngày 08 tháng 12 năm 2011 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

(*)According to Decision No 2282/QĐ-BTNMT dated December 8th 2011 of Minister of Natural Resources and Environment.



A.2 ORGANIGRAMME

A.2.1 Land governance system according to land law (Hang & Vu, 2008).

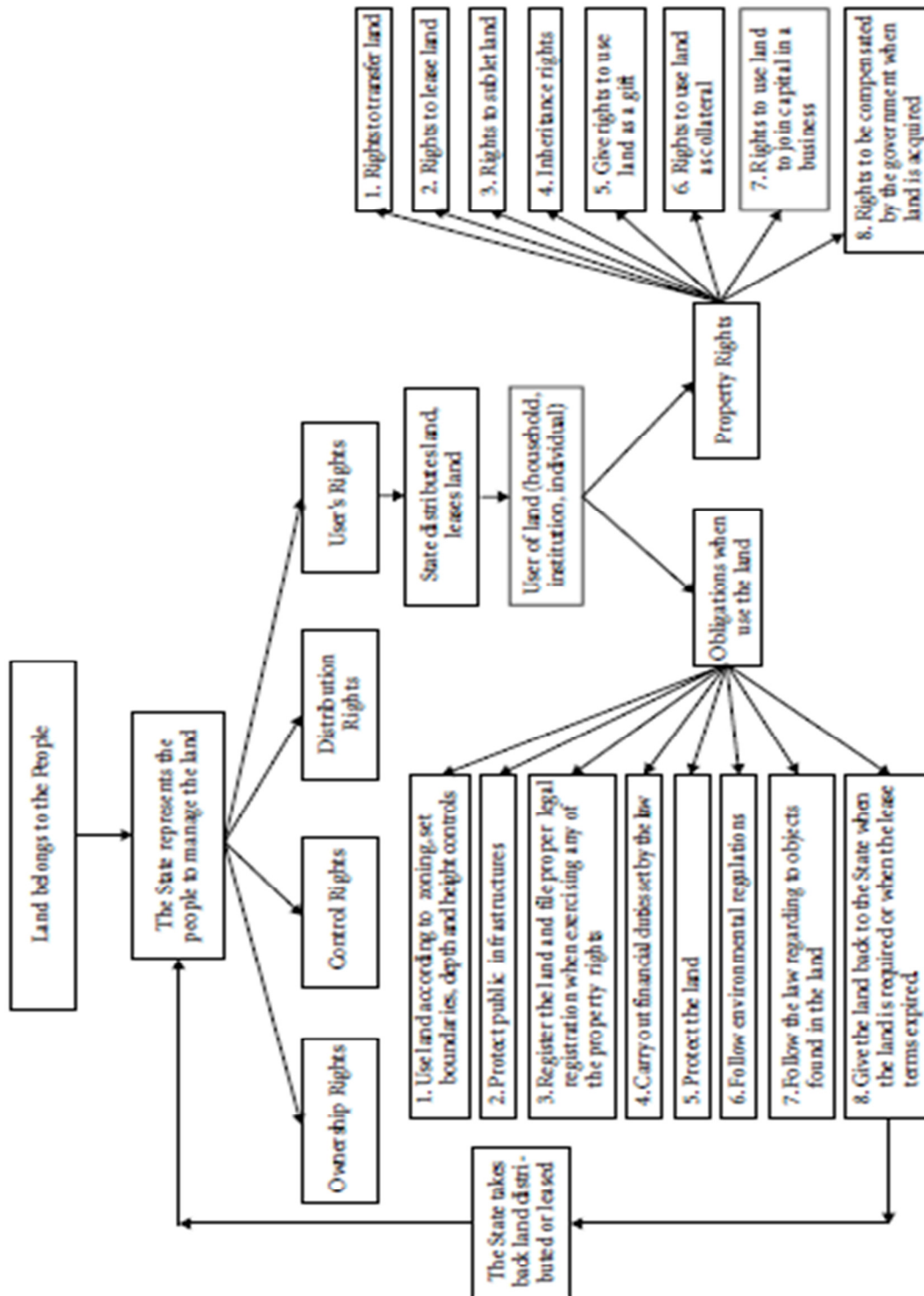


Figure 1. Land use rights and obligations in Land Law 2003.



A.3 ENQUETES.



A.3.1 Trames des entretiens.

Enquête: Insécurité foncière et Développement en tension.

- **Compétences sur le foncier**

- Quels est votre statut légal ?
- quels sont vos compétences sur le foncier ?
- changement récent (depuis 2007 / 2008) dans vos compétences ?
- participez-vous à l'élaboration de la nouvelle législation sur le foncier?
- relation avec hiérarchie et échelon inférieur ?
- rôle du foncier dans développement pays/provinces ?

- **Législation foncière**

- quels sont vos apports sur les modifications de la législation foncières ?
- les nouveaux textes de loi (décret depuis 2007) ?
- y a-t-il de nouvelles évolutions législatives en projet ?
- quels sont les améliorations apportées par les nouveaux textes de loi ?
- comment la population est-elle informée de ces changements ?
- y'a-t-il des modifications d'applications de la loi selon les échelons ?

- **Enjeux**

- Etat des lieux
- Problèmes de fonctionnement ? Qu'est ce qui marche ?
- quel est la principale amélioration à apporter aujourd'hui sur la question foncière au Viêt Nam ?
- Enjeux
- Quels sont les grands enjeux fonciers selon vous ? (Unification des prix sur un marché libre, coordination planification urbaine et foncière, attraction d'investisseurs, corruption, récupération et relogement ?)
- quels sont les enjeux du foncier dans l'agriculture ?



- quelle place le Vietnam compte-t-il donner à l'agriculture dans son développement ?
- les revendications des agriculteurs ? Comment se manifestent-elles ? Sont-ils médiatisés ?
- les expropriations constituent-elles un risque pour le développement du pays ?
- vers quel système foncier le Viêt Nam se dirige-t-il ? Plus de libéralisation ? Plus de contrôle de l'État ?

• **Sécurisation foncière**

- Les logiques de la sécurisation
- Pourquoi protéger? Quels sont les objectifs recherchés ?
- Comment ? Quels dispositifs ?
- Partout les mêmes modalités ?
- Qui garantit la sécurité aux différents échelons?
- La titrisation, une solution
- Etat de la titrisation
- Les difficultés
- Les outils
- Qui ?
- Par qui ? Comment ?
- La sécurisation et la propriété privée?
- Les liens
- Les opinions sur la nécessité d'une propriété privée pour protéger
- Débat de la loi nationale sur le foncier
- Le rôle de la législation dans le processus
- Quelle place de la loi dans le processus ?
- Est-ce plus important de passer par une loi que par une politique ?
- Qui est le producteur/demandeur de la loi ?



- L'évolution constante de la loi n'empêche-t-elle pas la mise en place d'une véritable sécurité foncière en redéfinissant constamment les normes ?
- La nouvelle loi apportera t'elle des améliorations ?
- Dans quelle mesure, la loi peut-elle être appliquée ? suffisamment de moyens (financiers, techniques, humains...)
- Le rôle du notariat dans ce processus de sécurisation ?

- Impact des politiques de sécurisation
- Quelles ont-été les effets de la sécurisation ?
- Les nouvelles lois ont-elles permis des améliorations ? complexifié ?
- conséquences sur le marché foncier ? agricole et urbain ?
- impact sur les transferts de terres ?
- Quelles catégories terre/population ont le plus bénéficié de la sécurisation ?

- Les manques de la sécurisation
- Les DUS et la durée limitée, un problème?
- Distinction des catégories ? Terre urbaine ou agricole plus sécurité ?
- Terre de rizière bloquée : sécurisation ou protection ?
- Le cas des fermes d'état ?
- Les terres des 5% ? un problème de gestion ?
- La sécurisation et les abus locaux ?
- Quels types d'abus ?
- Quelles solutions ? La gouvernance ?
- Logique de décentralisation ? Quelles conséquences sur abus ?
- Problème de la formation des cadres locaux ?

• Insécurité et conflits

- Insécurité
- Pour le MONRE, qu'est-ce que l'insécurité foncière ? Caractéristiques



- Quels sont les facteurs d'insécurité foncière ?
- Le prix de l'enregistrement des terres et des opérations est-il un facteur ?
- L'insécurité foncière touche quelle population ? Pourquoi ?
- Les transformations de catégorie de la terre sont-elles un facteur ? un blocage des investissements met-il en danger le droit d'usage ?
- Les conséquences et les impacts sur le développement du pays ?
- Qu'apportera la nouvelle loi ? L'insécurité foncière est-elle un enjeu majeur au Vietnam ? Pourquoi ?

- Conflits
- Les conflits fonciers et leurs caractéristiques ?
- Dynamique ? En augmentation ? Pourquoi ?
- De quoi ces conflits sont-ils les manifestations ?
- Une zone où ils se concentrent ?
- Quelle population ?
- Evolution de l'intensité sociale ?
- Quels impacts ont-ils sur la politique de l'état ?
- Quelle évolution de la loi pour régler ces conflits ?

A.3.2 Liste des institutions à voir.

Hanoï

- PPC Provincial people's committee

Objectifs : Préciser les projets de développement et les politiques mises en place pour faire de Hanoï une métropole régionale. Préciser les conflits et tensions en matière de foncier que ce développement génère.

Documents : Autorisations pour obtention de cartes, de plans d'utilisation des terres et de cadastres fonciers

- Organisation de développement des fonds fonciers « land fund »



Objectifs : Les projets menés par le fond en matière de compensation et de mobilisation. Leurs objectifs.

Documents : Statistiques sur les activités du centre ;

- **MARD et IPSARD**

Objectifs: préciser les dynamiques du monde rural au Vietnam et autour d'Hanoi. Collecter les impressions du monde rural. Détailler les politiques pour le monde rural.

- **MONROE**

Objectifs: préciser les mécanismes de gestion du foncier. Détailler le plan de titrisation des terres. Examiner les caractéristiques du droit de propriété sur une terre rurale. Evoquer les conflits fonciers. Les problèmes liés à la sécurisation des terres.

Documents : Statistiques et procès-verbaux sur les conflits fonciers. Planification de l'usage des sols autour d'Hanoi. Cadastre.

Hai Duong, Ho-Chi-Minh Ville

Province

- **PPC Provincial people's committee**

Objectifs : Evoquer les politiques foncières mises en œuvre dans la province. Leurs objectifs. La sécurisation et le développement de l'industrie. Les mécanismes de gestion des conflits. Les conflits fonciers. Les enjeux politiques et sociaux de ces conflits.

Documents : carte de la province, cadastre des villages étudiés

- **Department Agricultural Rural Development,**

Objectifs : préciser les dynamiques du monde rural autour d'Hai Duong. Collecter les impressions du monde rural. Détailler les politiques agricoles. Impact des conflits fonciers sur le monde rural

- **DONRE (Provincial) Department of natural resources and environment**

Objectifs: détailler l'avancée de titrisation des terres. Sécurisation du foncier au sein de la province. Préciser les dynamiques foncières. Evoquer les conflits fonciers. Cerner la portée des politiques foncières. Leurs évolutions. Les impacts des politiques à travers les périodes récentes.

Documents : Statistiques sur les conflits fonciers recensés, plan d'usage des sols.



- « **Comité pour faire la libération de la terre** »

Objectifs : Conflit entre institutions de récupération. Cas de récupération avec conflits. Les méthodes de négociation.

District

- **SONRE (district) Section of natural resources and environment**

Objectifs: détailler l'avancée de titrisation des terres. Sécurisation du foncier au sein de la province. Préciser les dynamiques foncières. Evoquer les conflits fonciers. Cerner la portée des politiques foncières. Leurs évolutions. Les impacts des politiques à travers les périodes récentes.

Documents : Statistiques sur les conflits fonciers recensés, plan d'usage des sols.

- **Comité populaire du district**

Objectifs: Evoquer les politiques foncières mises en œuvre dans le district. Leurs objectifs. La sécurisation et le développement de l'industrie. Les mécanismes de gestion des conflits. Les conflits fonciers. Les enjeux politiques et sociaux de ces conflits.

Documents : carte du district, cadastre des villages étudiés

Communes

- **Comité populaire de la commune**

Objectifs: Evoquer les politiques foncières mises en œuvre dans le district. Leurs objectifs. La sécurisation et le développement de l'industrie. Les mécanismes de gestion des conflits. Les conflits fonciers. Les enjeux politiques et sociaux de ces conflits.

Documents : Statistiques sur les conflits fonciers recensés, plan d'usage des sols.



A.4 DOCUMENTS



A.4.1 Première plainte à propos de spoliation foncière d'un village Ede en 1995, Province de Dak Lak.

Socialist Republic of Vietnam

Independence - Freedom - Happiness

Resolution of the People of D Hamlet

To: Central Committee on Nationalities of the National Assembly Of the Socialist Republic of Vietnam

cc: Ministry of the Interior, Hanoi

Re: Loss of land needed to make a living

Peoples Committee of [name withheld] Commune, Buon Ma Thuot City, Dak Lak Province

Dear Committee:

We are the entire population of D Hamlet, [name withheld] Commune, Buon Ma Thuot City, Dak Lak Province.

We respectfully request the committee and the central government to resolve the problem we all have in making a living as a result of the following events:

The population of our hamlet is comprised of farmers of the Ede minority, totaling 113 households with 615 people. We obeyed the decisions of the local government in 1985 to move our village and established a new village on both sides of the road leading to the [name withheld] reservoir. At that time we had sufficient land on which to make a living since the illegal occupation of land had not yet begun.

However beginning in 1985 the land belonging to our village was divided. Villages 2 and 3 and the [name withheld] reservoir were distributed to ethnic Vietnamese. In addition, a [nursery], currently called the Science Committee, was established.

In 1990 this area was divided in two, with the western part going to the nursery and the eastern part to the Science Committee. Since then, the amount of land left to the village, after these land seizures, only amounts to ten hectares, which is not enough for 113 households, not to mention future generations.

In the process of taking the land of our village, in the month of April 1995 the forestry service even used armed units.

As far as the [nursery] goes, we agree with the economic plan of the state as it was set out in the beginning. But at present, the [nursery] is not operating according to plan; to the contrary, the trees are being cut down and the land has been leased out and rent collected on it. In the meantime we villagers are not allowed to work the land. We resolved to collectively plant trees on the land but the forestry service would not allow us to. Therefore we are sending this petition to you and ask you to investigate the situation and find a resolution that satisfies the hopes of our people.

At present, the forestry service isn't using the land for its intended purpose but rather has sold the land taken from the local people to people from other regions to plant coffee and sugar cane.

As for us, the local population, we lack land because the land was taken away from us by the forestry service. The service won't allow us to work the land, and instead will only pay for our labor in plowing the land at the



rate of 100,000 dong for one tenth of a hectare.

As a result of this situation the people of the hamlet of D are in desperate straits, and before long deaths are going to result either as a result of starvation or struggles to make a living.

We plead with the committee and the central government to review this matter urgently so that we can make a normal living.

Thank you.

Cc: Peoples Committee of Dak Lak Province

Peoples Committee of Buon Ma Thuot City

Peoples Committee of [name withheld] Commune

Dated: April 27, 1995

Representing the entire people of D Hamlet

[signature]

A.4.2 Seconde plainte du village Ede en 2000, Province de Dak Lak.

Second Complaint, 2000

* * * * *

Socialist Republic of Vietnam

Independence - Freedom - Happiness

Supplemented Petition

(regarding the wrongful exploitation of land of the hamlet of D, Buon Ma Thuot City, Dak Lak Province)

We are 644 individuals, in excess of 113 households, constituting all of the Ede people of the hamlet of D, Buon Ma Thuot City, Dak Lak Province. We make the following supplemental resolution:

Since long before liberation in 1975, we have lived and worked on the land of D village. In 1985, in accordance with the decisions of the City of Buon Ma Thuot on relocation, we moved to a new settlement. At that time Comrade [name withheld], the first secretary of the Communist Party in D



Village, personally was in charge and he promised us that the land on which the village was formerly located was still ours to cultivate.

In 1986, [name of cadre withheld] was reassigned to work in the city [of Buon Ma Thuot]. That same year, the Province decided to take all of the land of the old village, consisting of 480 hectares, to establish a provincial forestry service. [Name withheld], the first secretary of the provincial Party, himself mobilized the people of D hamlet to turn the land over to the province to establish the forestry service and on many occasions promised the villagers that we would become members of or be hired by this new entity. But the people directly responsible for the forestry service completely ignored the promises made by their superiors to the villagers.

In 1990, the land of the forestry service was divided into two separate zones: the western part was the Science Committee, and the eastern part was the nursery. We asked the forestry service to contract with the villagers to plant trees on this area to provide at least a minimal livelihood for the 644 people, old and young, of our village. But the forestry service did not agree. We continued to hold our position, and waited, but they just strung us along and never made a decision.

Then in 1992, goaded by money, the forestry service signed a contract with Mr. Y, a Vietnamese from Ha Bac Province who had just moved to Dak Lak, allowing him to exploit 40 hectares of land. In addition to planting trees on the hills, Mr. Y arrogantly planted cashew trees on land belonging to our village.

By 1995 the people of our village understood very clearly that what the forestry service, and more directly Mr. Y, was doing was neither contributing anything to the state nor helping the people of our village make a living. The land taken from our village was not being used at all for the intended purpose of growing trees, but rather was taken by people in authority, from parts of a hectare to a few hectares each, to plant coffee or sold or otherwise used for personal purposes. And under the disguise of developing agriculture and forestry, the Forestry Service entered into contracts dividing the land into parcels from less than a hectare to several hectares with family members and friends from other provinces to plant coffee, cashews, sugar cane, and vegetables and then selling the land to others after making a lot of money (list attached). Thus we were not able to work the land that we had cultivated for a long, long time.

There were altercations between the two sides, and the Forestry Service and Mr. Y hired armed forces, about ten people, to guard the recreation area (the former Science Committee area) and set up a sentry box. They even fired military-issue weapons to threaten us during one of these struggles, which terrified our people, so much that they could not work.

The very lives of our 644 people were being directly threatened. We lost our livelihood when we lost our land. Faced with this disastrous situation, on July 27, 1995, the entire population of our village signed a petition which we sent to all of the authorities concerned asking them to resolve the problem. But since then, five full years have gone by, and we have received no reply. Our difficult economic situation has become even worse. Indeed, we have gotten to the point where we may die of starvation. We are losing all of our confidence.

For these reasons we are writing this supplemental petition. We implore you as a matter of urgency to respond. If this land is indeed not being used for community purposes, which is the case, we ask



that it be returned to the people of the village to use. In principal the land was released in 1996 to D village to manage, but in name only. We completely disagree with what the Forestry Service has been doing, letting a few individuals use the land for personal ends. We ask you to tell us: who agreed to sign contracts with these individuals? Who is using this land while we villagers have been brutally thrown out?

Once more we ask you to save the livelihoods of the villagers of D village, for which the entire population of the village will thank you.

Attached are the signatures of the villagers.

D village, October 24, 2000

For the Self-Governing Committee, [signature]

A.4.3 Décision prix de compensation donnée par le UBND de Hai Duong.

Phụ lục số 1

BẢNG GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP, LÂM NGHIỆP

Prix des terres agricoles et forestières

(Kèm theo Quyết định số 30/2011/QĐ-UBND

ngày 19 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương)

1. Đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản:
Terres avec des cultures annuelles

Đơn vị tính: Đồng/m²

Vị trí đất Position	Thành phố Hải Dương Ville HD		Thị xã Chí Linh Cité municipale Chi Linh			Thị trấn thuộc đồng bằng Bourg plain	Xã đồng bằng và thị trấn thuộc miền núi Commune plaine et bourg montagneux	Xã miền núi Commune montagn euse
	Xã Commune	Phường Quartier	Xã miền núi Commune montagneu se	Xã đồng bằng Commune plaine	Phường Quartier			
Trong đê Dans la digue	65.000	80.000	55.000	60.000	65.000	65.000	60.000	55.000

Ngoài đê	60.000	75.000	50.000	55.000	60.000	60.000	55.000	50.000
Hors de la digue								

2. Đất trồng cây lâu năm: **terres pour les cultures pluriannuelles**

Đơn vị tính: Đồng/m²

Vị trí đất	Thành phố Hải Dương		Thị xã Chí Linh			Thị trấn thuộc đồng bằng	Xã đồng bằng và thị trấn thuộc miền núi	Xã miền núi
	Xã	Phường	Xã miền núi	Xã đồng bằng	Phường			
Trong đê	70.000	80.000	55.000	65.000	70.000	70.000	65.000	55.000
Ngoài đê	65.000	75.000	50.000	60.000	65.000	65.000	60.000	50.000

2. Đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng:

Terres forestières

Đơn vị tính: Đồng/m²

Rừng sản xuất	Rừng phòng hộ	Rừng đặc dụng
Pour la production	Pour la protection	Pour l'utilisation spéciale
35.000	30.000	25.000

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Phụ lục số 2

BẢNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN

Terres de résidence rurale

(Kèm theo Quyết định số 30/2011/QĐ-UBND)

Ngày 19 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương)

1. Đất ở tại nông thôn ở các vị trí ven đô thị, ven đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, du lịch và các thị tứ: **au bord des centres urbains, des routes principales, des centres commerciales, touristes.**

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Vị trí đất	Loại 1	Loại 2	Loại 3	Loại 4	Loại 5	Loại 6
position de terre	1er Genre	2ème Genre	3ème Genre	4ème Genre	5ème Genre	6ème Genre

1	7.000	6.000	5.000	4.000	3.000	2.000
2	5.000	4.000	3.500	2.500	1.800	1.200
3	3.000	2.500	2.000	1.500	1.200	900
4	1.500	1.200	1.000	900	800	700
5	1.000	900	800	700	600	500
6	900	700	650	600	500	400

Vị trí 1: Đất có vị trí nằm sát cạnh trục đường chính, gần trung tâm khu vực có điều kiện thuận lợi và có giá đất cao nhất;

= des terres qui se situent à côté (au bord) des routes importantes (routes nationales, provinciales), près du centre des zones ayant des conditions favorables.

Vị trí 2: Đất có vị trí nằm sát cạnh trục đường chính nhưng xa trung tâm các khu vực, có điều kiện thuận lợi và có giá đất thấp hơn vị trí 1;

= se situent à côté des routes importantes mais loin du centre des zones ayant des conditions favorables.

Vị trí 3: Đất có vị trí nằm sát cạnh trục đường chính và các trục đường khác của các khu vực, có điều kiện thuận lợi và có giá đất thấp hơn vị trí 2;

= se situent à côté des routes importantes et d'autres routes des zones ayant des conditions favorables.

Vị trí 4: Đất có vị trí nằm sát cạnh các trục đường khác của các khu vực, có điều kiện thuận lợi và có giá đất thấp hơn vị trí 3;

= se situent à côté d'autres routes des zones ayant des conditions favorables.

Vị trí 5: Đất có vị trí nằm sát cạnh các ngõ của các trục đường trên có điều kiện thuận lợi và giá đất thấp hơn vị trí 4;

= se situent à côté des petites rues de ces routes.

Vị trí 6: Đất các khu vực còn lại, có giá đất thấp nhất

= les restes

2. Đất ở tại các vị trí còn lại ở nông thôn: les autres positions des terres résidentielles rurales.

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Vị trí đất	Xã đồng bằng commune plaine						Xã miền núi commune montagneuse					
	Nhóm 1			Nhóm 2			Nhóm 1			Nhóm 2		
	1er Groupe			2è groupe			1er Groupe			2è groupe		
	KV1 1ère zone	KV2	KV3	KV1	KV2	KV3	KV1	KV2	KV3	KV1	KV2	KV3
1	2.000	1.200	900	1.000	600	500	1.200	600	400	600	500	400
2	1.200	800	700	700	400	400	800	400	350	450	400	300
3	900	600	500	500	350	300	500	300	300	350	300	250



4	700	500	400	350	300	280	350	280	250	280	270	220
5	500	400	350	320	280	270	320	250	220	250	220	200

Vị trí 1: Đất có vị trí mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông chính, đường huyện lộ, đường liên thôn của các xã có điều kiện thuận lợi và có giá đất cao nhất;

= se situent à côté des routes principales, des routes de district, des routes liant des communes qui ont des conditions favorables; et coutent les plus cher.

Vị trí 2: Đất có vị trí mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông chính, đường huyện lộ, đường liên thôn của các xã, có điều kiện thuận lợi và có giá đất thấp hơn vị trí 1;

= se situent à côté des routes principales, des routes de district, des routes liant des communes qui ont des conditions favorables; et coutent moins cher que terres de 1ère position.

Vị trí 3: Đất có vị trí mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông chính, đường huyện lộ, đường liên thôn của các xã, có điều kiện thuận lợi và có giá đất thấp hơn vị trí 2;

= se situent à côté des routes principales, des routes de district, des routes liant des communes qui ont des conditions favorables; et coutent moins cher que terres de 2ère position

Vị trí 4: Đất có vị trí mặt tiền tiếp giáp với các đường ngõ ra đường giao thông chính, đường huyện lộ, đường liên thôn và đất có vị trí nằm ven các trục đường khác của xã, có điều kiện thuận lợi và giá đất thấp hơn vị trí 3;

= se situent à côté des petites rues qui mènent à des routes principales, des routes de district, des routes liant des communes; se situent au bord d'autres routes de commune qui ont des conditions favorables; coutent moins cher que terres de 3ère position

Vị trí 5: Đất các vị trí còn lại, có giá đất thấp nhất

= des restes; prix bon marché

Nhóm 1: Gồm các xã nằm gần trục đường giao thông Quốc lộ, Tỉnh lộ, Huyện lộ, đầu mối giao thông, gần trung tâm các đô thị, khu thương mại, du lịch, công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề... có điều kiện thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất kinh doanh và có giá đất thực tế trung bình cao nhất;

1er Groupe: se compose des communes qui se situent près des routes nationales, provinciales ou de district, près des noeuds de circulation, des centres urbains, des zones commerciales, industrielles, des villages artisanaux... qui ont des conditions favorables à la production; ses prix moyens sont les plus élevés.

Nhóm 2: Gồm các xã còn lại, có giá đất thực tế trung bình thấp hơn nhóm 1.

2è groupe: des restes communes dont les prix moyens sont moins cher que celles du 1er groupe.

Khu vực 1: Đất nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần Ủy ban nhân dân xã, trường học, chợ, trạm y tế); nằm giáp đường huyện lộ hoặc các đầu mối giao thông chính của xã; gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề;

1ère zone: terres se situant au centre de la commune (près du comité populaire de commune, des écoles, des marchés, des hôpitals); à côté des routes du district ou des noeuds importants de commune; près du centre commercial, de la zone touristique, industrielle, des villages artisanaux;

Khu vực 2: Đất nằm ven các trục đường giao thông liên thôn, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, cụm xã;

2ème zone: terres se situant au bord des routes liant des communes et terres adjacentes au centre de commune.



Khu vực 3: Đất nằm tại các khu vực còn lại.

3ème zone: les restes.

Phụ lục số 3

BẢNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ

Prix des terres de résidence au centre urbain

(Kèm theo Quyết định số 30/2011/QĐ-UBND

ngày 19 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương)

1. Thành phố Hải Dương: **La ville Hai Duong**

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố Genre de rue	Vị trí 1 1ère position	Vị trí 2 2ème position	Vị trí 3 3ème position	Vị trí 4 4ème position
I: A	36.000	10.000	7.000	5.000
B	30.000	8.500	6.500	4.500
C	27.000	8.200	6.300	4.200
D	25.000	8.000	6.200	4.000
E	22.000	7.500	6.000	3.800
II: A	20.000	7.000	5.500	3.700
B	19.000	6.700	5.300	3.600
C	18.000	6.500	5.200	3.500
D	17.000	6.000	5.000	3.200
E	16.000	5.800	4.800	3.000
III: A	15.000	5.600	4.600	2.900
B	14.000	5.500	4.500	2.800
C	13.000	5.000	4.200	2.500
D	12.000	4.800	4.000	2.200
E	11.000	4.500	3.800	2.000
IV: A	10.000	4.200	3.500	1.900
B	9.000	4.000	3.200	1.800
C	8.000	3.800	3.000	1.700
D	7.000	3.500	2.800	1.600
E	6.000	3.000	2.500	1.500
V: A	5.000	2.800	2.000	1.400



B	4.000	2.500	1.900	1.300
C	3.500	2.000	1.800	1.200
D	3.000	1.800	1.600	1.100
E	2.500	1.600	1.200	1.000

2. Thị xã Chí Linh: Cité municipal Chi Linh

2.1. Phường Sao Đỏ: Quartier Sao Đỏ

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	16.000	5.500	4.000	2.000
B	14.000	5.300	3.800	1.900
C	12.000	5.100	3.600	1.800
D	10.000	5.000	3.500	1.700
II: A	9.000	4.500	3.000	1.500
B	8.000	4.000	2.200	1.300
C	7.000	3.500	2.000	1.200
D	6.000	3.000	1.500	1.100
III: A	5.000	2.500	1.300	1.000
B	4.000	2.000	1.000	900
C	3.000	1.500	900	800
D	2.000	1.000	700	500

2.2. Phường Phả Lại:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	5.000	2.500	1.300	900
B	4.500	2.200	1.000	800
C	3.500	2.000	800	700
II: A	2.500	1.500	700	600
B	1.200	800	600	500
C	800	600	500	350

2.3. Phường Bến Tắm:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
----------------	----------	----------	----------	----------

I: A	3.000	1.500	800	500
B	1.500	800	550	450
C	800	600	500	350

2.4. Phường Chí Minh:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	6.000	3.000	1.200	900
B	5.500	2.500	1.000	800
C	3.500	1.800	900	700
II: A	3.000	1.500	800	600
B	1.000	700	500	450
C	800	600	450	350

2.5. Phường Văn An:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	6.000	3.000	1.200	900
B	5.500	2.500	1.000	800
C	5.000	2.000	900	700
II: A	2.000	1.000	700	600
B	1.500	800	650	500
C	1.000	700	500	350

2.6. Phường Thái Học:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	6.000	2.500	1.100	900
B	5.000	2.000	1.000	800
C	4.000	1.800	900	700
II: A	3.000	1.500	800	650
B	2.500	1.100	700	550
C	2.000	1.000	600	500

2.7. Phường Hoàng Tân:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	4.000	1.800	900	700
B	3.000	1.500	800	600
C	2.500	1.100	700	500
II: A	2.000	1.000	600	450
B	1.500	800	550	450
C	1.000	700	500	350

2.8. Phường Cộng Hòa:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	12.000	5.000	3.500	1.800
B	10.000	4.500	3.000	1.500
C	6.000	3.000	1.500	1.000
II: A	4.000	2.000	1.100	900
B	3.000	1.500	800	600
C	2.000	1.000	700	500

3. Thị trấn Sặt:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	7.000	3.500	2.500	1.800
B	5.500	3.000	1.800	1.200
C	4.000	2.200	1.500	1.000
II: A	3.500	2.000	1.200	900
B	3.000	1.800	1.000	800
C	2.500	1.500	900	700
III: A	2.000	1.200	800	600
B	1.500	900	700	550
C	1.000	800	600	500

4. Thị trấn Gia Lộc:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	8.040	5.000	3.000	2.000
B	7.500	4.000	2.700	1.900
C	7.000	3.500	2.500	1.800
II: A	6.000	3.000	2.000	1.500
B	5.000	2.500	1.800	1.200
C	4.000	2.200	1.500	1.000
III: A	3.500	2.000	1.200	900
B	3.000	1.800	1.000	800
C	2.500	1.700	900	500

5. Thị trấn Lai Cách:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	8.040	5.000	3.000	2.000
B	7.000	3.500	2.500	1.800
C	6.000	3.000	2.000	1.500
II: A	3.500	2.000	1.200	900
B	3.000	1.800	1.000	800
C	2.000	1.500	800	500

6. Thị trấn Phú Thái:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	8.040	5.000	3.000	2.000
B	6.000	3.000	2.000	1.500
C	4.500	2.000	1.500	1.000
II: A	3.000	1.800	1.000	800
B	2.500	1.500	900	700
C	2.000	1.200	800	500

7. Thị trấn Nam Sách:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²



Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	7.000	3.500	2.000	1.500
B	5.000	2.500	1.800	1.000
C	3.500	2.000	1.200	900
II: A	3.000	1.800	1.100	800
B	2.500	1.500	900	600
C	1.800	1.000	700	500

8. Thị trấn Ninh Giang:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	6.000	3.000	2.000	1.200
B	5.000	2.000	1.500	1.000
C	4.500	1.800	1.200	900
II: A	4.000	1.500	1.000	800
B	3.500	1.300	900	700
C	3.000	1.200	800	500

9. Thị trấn Kinh Môn:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	5.000	3.000	2.000	1.200
B	4.000	2.500	1.800	1.000
C	3.000	1.800	1.000	800
II: A	2.500	1.500	900	700
B	2.000	1.200	700	500
C	1.500	900	600	400

10. Thị trấn Thanh Hà:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	6.000	3.000	2.000	1.500
B	4.000	1.800	1.200	800
II: A	2.000	1.000	800	600
B	1.000	800	600	400

11. Thị trấn Tứ Kỳ:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
----------------	----------	----------	----------	----------



I: A	8.040	5.000	3.000	2.000
B	5.000	2.500	1.800	1.200
C	4.000	2.000	1.500	1.000
II: A	3.000	1.800	1.200	900
B	2.000	1.500	1.000	800
C	1.500	900	700	500

12. Thị trấn Thanh Miện:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	6.500	3.500	2.000	1.200
B	3.500	2.000	1.500	1.000
II: A	3.000	1.500	1.000	900
B	1.500	900	600	500

13. Thị trấn Cẩm Giàng:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	5.000	3.000	2.000	1.000
B	4.000	2.500	1.800	900
II: A	3.000	2.000	1.200	800
B	1.500	1.000	800	500

14. Thị trấn Minh Tân:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	5.000	3.000	2.000	1.200
B	3.500	1.800	1.200	800
II: A	2.500	1.500	900	500
B	1.500	900	600	400

15. Thị trấn Phú Thù:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I: A	5.000	3.000	2.000	1.200

B	3.500	1.800	1.200	800
II: A	2.500	1.500	900	500
B	1.500	900	600	400

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Phụ lục số 4

BẢNG GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP TẠI VỊ TRÍ QUY HOẠCH KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP, LÀNG NGHỀ

Prix des terres de production non-agricole situées dans la zone planifiée comme industrielle et artisanale

(Kèm theo Quyết định số 30/2011/QĐ-UBND

ngày 19 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương)

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

Số TT	Vị trí đất, khu vực đất Position de terres	Mức giá bình quân Prix moyen
1	Ven Quốc lộ 5A (đoạn trong thành phố Hải Dương) = au bord de la route 5A (partie dans la ville HD) ; Quốc lộ 37 (đoạn thuộc địa bàn thành phố Hải Dương) = route 37 (partie dans la ville HD) .	1.400
2	Ven Quốc lộ 5A (đoạn từ cầu Lai Vu đến giáp Hưng Yên) = au bord de la route 5A (du port Lai Vu à la frontière de Hung Yen) ; Quốc lộ 37 (đoạn thuộc huyện Gia Lộc) = route 37 (partie du district Gia Loc) .	1.100
3	Ven Quốc lộ 5A (đoạn còn lại) = le reste de la route 5A ; Quốc lộ 38A (đoạn thuộc xã Lương Điền huyện Cẩm Giàng và xã Hưng Thịnh huyện Bình Giang) = la route 38A (partie de la commune Luong Dien – district Cam Giang et la commune Hung Thinh – district Binh Giang) ; Quốc lộ 18A = la route 18A .	900
4	Ven Quốc lộ 38A (đoạn thuộc xã Ngọc Liên huyện Cẩm Giàng và xã Tráng Liệt huyện Bình Giang); Quốc lộ 37 (đoạn thuộc huyện Nam Sách); Quốc lộ 38B (đoạn thuộc xã Phương Hưng, xã Quang Minh huyện Gia Lộc); tỉnh lộ 393 (đoạn thuộc Khu Cầu Gổ xã Phương Hưng huyện Gia Lộc).	850
5	Ven Quốc lộ 38A (đoạn còn lại); Quốc lộ 37 (đoạn thuộc thị xã Chí Linh), Quốc lộ 38B (đoạn còn lại); Tỉnh lộ 392 (đoạn thuộc xã Thái Học huyện Bình Giang); Tỉnh lộ 394;	800
6	Ven Quốc lộ 37 (đoạn còn lại); Tỉnh lộ: 388, 390, 395, 389, 391, 392 (đoạn còn lại).	700
7	Các khu vực ven các đường Quốc lộ, Tỉnh lộ còn lại = zone se situe au bord d'autres routes nationales, provinciales	600
8	Các khu vực ven các đường Huyện lộ = zone se situe au bord des routes du district	550
9	Các vùng nông thôn còn lại tại các xã đồng bằng = d'autres zones campagnardes des communes plaines	400
10	Các vùng nông thôn còn lại tại các xã miền núi = d'autres zones campagnardes des communes montagneuses .	350

