

LES ENJEUX FONCIERS A HO CHI MINH – VILLE

Ho Chi Minh – ville dispose d’une superficie naturelle de 209.554 ha, dont:

- terre agricole: 118.172 ha soit 56,4%
- terre non agricole: 90.747 ha soit 43,3%
- terre inexploitée : 635 ha soit 0,3%

Selon les statistiques de l’enquête démographique d’avril 2010, la ville compte 7,123 millions d’habitants dont 5,929 millions de citoyens (soit 83,2%) et 1,194 millions de ruraux (soit 16,8%).

Ho Chi Minh – ville est connue pour présenter la densité démographique la plus importante du pays, une bonne croissance économique, un rythme d’urbanisation de plus en plus rapide et complexe, un marché immobilier instable. La gestion foncière étant une mission essentielle pour un développement urbain conforme au plan d’aménagement, ce secteur doit faire face à plusieurs défis.

Chaque année, 1000 ha de foncier agricole sont classées en foncier non agricole et la ville vend ou fait louer du foncier à environ 100 projets d’investissement, illustré par le tableau suivant :

Année	Total		Logement		Production commerciale (commerce, service, industrie)		Ouvrages publics	
	Projet	Superficie (ha)	Projet	Superficie (ha)	Projet	Superficie (ha)	Projet	Superficie (ha)
2007	179	1345	38	492	92	721	49	132
2008	137	669	39	108	63	354	35	207
2009	115	554	45	170	46	235	24	149
2010	103	305	41	146	44	114	18	45
2011	108	529	30	209	39	256	39	64

Les enjeux fonciers de la ville:

1. Le Vietnam en général et Ho Chi Minh – ville en particulier s’orientent vers une économie de marché et s’intègrent de plus en plus à l’économie mondiale. Par contre, il lui manque d’une connexion entre l’aménagement, le plan d’occupation des sols et les besoins réels du marché (non basé sur les hypothèses de changement du revenu, du prix, du niveau de vie ou de l’offre et de la demande). Ainsi, la planification de l’usage foncier n’est pas efficace.
2. Une planification incohérente des différents départements: la planification du développement socio-économique par le Département du Plan et de l’Investissement ; la planification de l’usage foncier par le Département des Ressources Naturelles et de l’Environnement ; la planification de la construction urbaine par le Département de la Planification et de l’Architecture... Le rythme des planifications sont différents et les bases de données ne sont pas cohérentes, la mise en place est donc difficile et inefficace.
3. La flambée du prix foncier à Ho Chi Minh – ville. Toutes les parcelles ont trouvé preneurs. Pour la mise en place d’un projet, l’Etat indemnisera les usagers en fonction du prix validé par les districts. Cette démarche prend beaucoup de temps pour convaincre les usagers car le montant de l’indemnisation est toujours inférieur au prix du marché. Pour les projets commerciaux, les investisseurs doivent négocier eux même le prix avec les usagers du foncier.
4. Le manque de cadre juridique pour définir les projets à but lucratif ou non lucratif, source de fréquents litiges.
5. Le centre de développement du fonds foncier a été créé depuis fin 2003, pourtant le mécanisme de fonctionnement reste encore insatisfaisant : ne dispose pas encore d’un parc foncier, ne maîtrise pas le financement pour créer d’un fonds foncier réservé, n’a pas de droit de négocier le coût des charges foncières avec les propriétaires.
6. Il manque de financement pour créer un fonds foncier au service des projets publics ou des investisseurs qui en ont besoin. Pour les parcelles acquises par le Centre du développement foncier, une partie est utilisée à finalité publique, le reste est vendu aux enchères puis le montant est mis au budget de la ville. D’une

manière générale, il n'existe pas vraiment de plan d'indemnisation foncière (réserve dédiée aux indemnisations) prévu au budget de la ville.

7. La source financière des projets publics vient souvent du budget de l'Etat et n'est presque jamais remboursée, quelques projets seulement arrivent à récupérer une partie des capitaux.
8. Lorsqu'une parcelle est vendue pour un projet à but lucratif comme un projet de construction du logement, le maître d'ouvrage doit « acheter » le droit d'usage foncier au prix du marché et, de plus, payer une taxe importante à l'Etat en se basant sur le prix du marché (le coût de vente diminue le coût d'investissement y compris le taux d'intérêt bancaire). Cela rend le prix d'immobilier très élevé.
9. Il manque un cadre juridique claire qui définit les obligations des investisseurs. Pour les grands projets loin du centre où la densité de construction est généralement base, l'investisseur est obligé de construire des infrastructures publiques comme des voiries, des écoles ou des hôpitaux... (si c'est un projet de logement plus de 10 ha, la construction de logement social est obligatoire) ; alors que pour les petits projets en centre-ville où la densité de construction est importante, la construction d'infrastructures publiques ne s'impose pas ; de plus, si le foncier est acquis par le rachat des logements des propriétaires, l'investisseur n'a pas à payer la taxe d'usage foncier.
10. Le mode de calcul des taxes foncières est très compliqué et pas transparent. Le prix est négocié entre l'acheteur et le vendeur et ces derniers cherchent toujours à ne pas payer des taxes, donc il est impossible pour l'Etat d'exercer un quelconque contrôle.
11. Toutes les parcelles ne sont pas gérées par l'Etat, donc, les versions originales des titres de propriété du logement ou celui du droit d'usage foncier sont souvent utilisées pour acheter ou vendre du bien et peuvent être volés ou contrefaits. Cela montre que les transactions immobilières sont très risquées. D'ailleurs, l'impôt progressif en fonction de la superficie foncière n'est pas encore mis en application. -----