

## Le secteur de la construction au Vietnam

Résumé : La présente note dresse un état des lieux du secteur de la construction au Vietnam, dont la croissance forte depuis une trentaine d'années a accompagné le développement du pays et les besoins nouveaux qui ont émergé, en particulier dans l'industrie et l'immobilier résidentiel. Le secteur immobilier, tiré par l'urbanisation rapide du pays et l'émergence d'une nouvelle classe moyenne, a permis l'apparition de grands groupes privés vietnamiens, tels Vingroup et Coteccons.

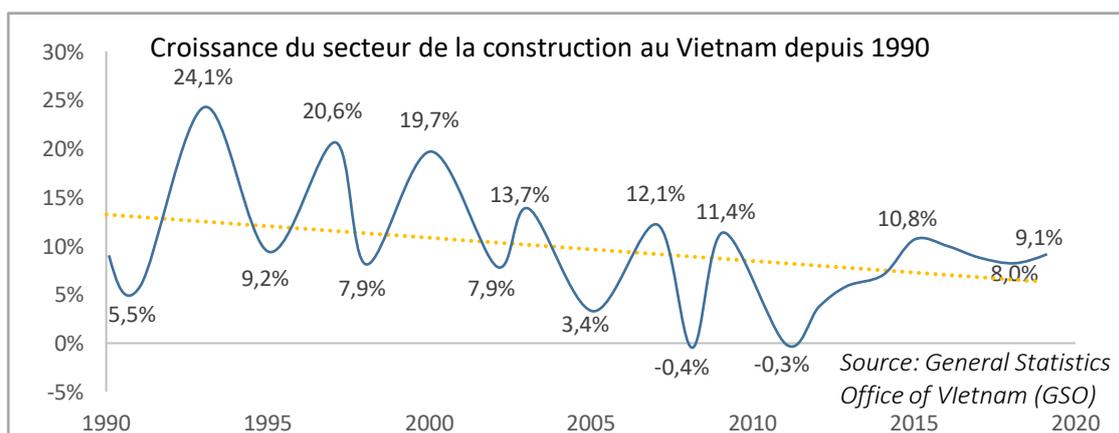
### Un secteur dynamique

#### La construction est tirée par le développement économique du pays

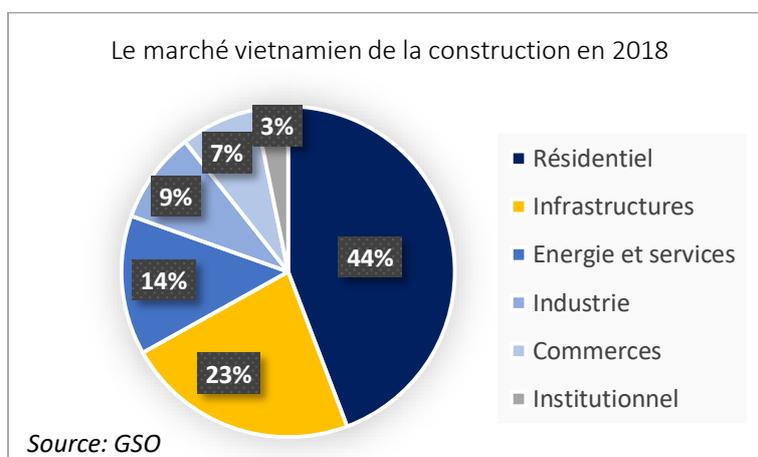
Depuis l'ouverture économique du pays initiée par les réformes du Doi Moi en 1986, le Vietnam a connu un développement économique rapide (6,5% de croissance annuelle du PIB ces 10 dernières années), portée par les Investissements Directs Étrangers (38, 2 Mds d'IDE en 2019, pour un total cumulé de 366 Mds USD d'IDE) et le développement du secteur industriel (fin 2019, l'industrie compte pour 25 % du PIB).

Le développement économique du pays dynamise également le secteur de la construction, à travers le développement de nouvelles zones industrielles (326 parcs industriels au Vietnam), de logements résidentiels (le taux d'urbanisation est passé de 20% en 1990 à 39,2% en 2019) et touristiques (8% du PIB en 2017), de bâtiments publics (écoles, hôpitaux), et d'infrastructures (les besoins en infrastructures de transport, d'énergie et d'eau sont estimés à 18 Mds USD par an jusqu'en 2030).

En 2019, le secteur de la construction au Vietnam est valorisé à 15,5 Mds USD, soit 5,94% du PIB (en hausse de 9,1 % par rapport à 2018). Depuis 2012, il croît d'environ 8% par an, près du double de la moyenne ASEAN (4,8 % de croissance annuelle entre 2012 et 2017). Le secteur est toutefois moins dynamique que durant les années 1990 – 2000, signe d'une arrivée à maturité après l'expansion très rapide post-*Doi Moi*. Néanmoins, les projections pour les prochaines années sont favorables, le secteur continuera d'être tiré par des investissements dans la construction d'infrastructures, les infrastructures touristiques et les projets résidentiels.



Depuis le début des années 1990, le secteur a enregistré six cycles de croissance et décroissance, qui sont tous largement corrélés aux crises dans le sous-secteur de l'immobilier (récemment, en 2008 et 2011). En 2018, l'immobilier représente 44% du marché de la construction, devant les infrastructures (23%) et l'industrie (14%).



### [Le dynamisme du secteur s'explique également par la démographie du Vietnam et par le coût très compétitif de la main d'œuvre](#)

Le Vietnam est constitué d'une population jeune (âge médian de 31 ans) et nombreuse (66% de la population vietnamienne – 97 M d'habitants - est en âge de travailler). La classe moyenne est en croissance forte et régulière (1 million de Vietnamiens rejoint la classe moyenne chaque année, qui représente 15% de la population aujourd'hui), impliquant une forte demande en nouveaux logements résidentiels.

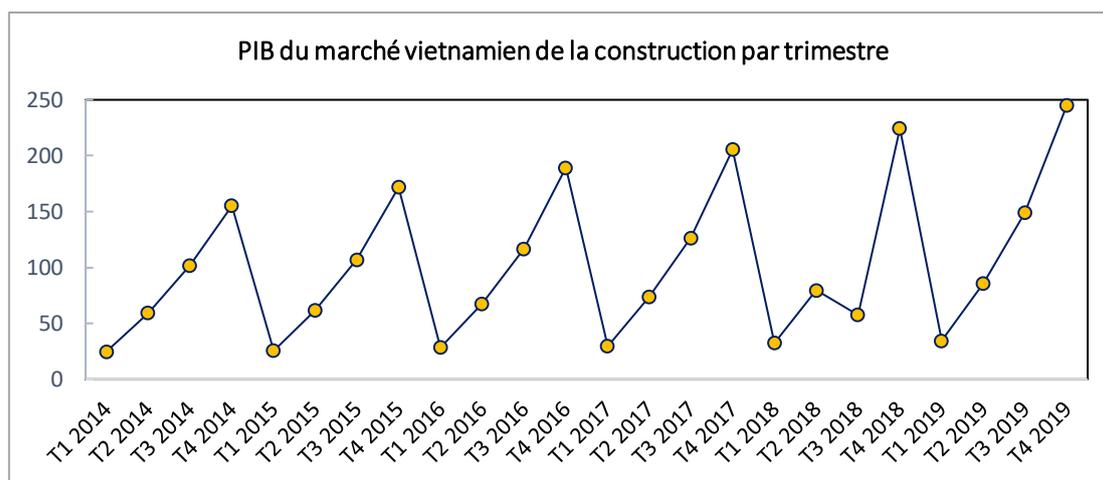
Par ailleurs le pays se caractérise encore par un coût de la main d'œuvre très compétitif, notamment dans le secteur de la construction où la main d'œuvre qualifiée reste rare.

Coût du travail (USD / heure)	Vietnam	France
Ouvrier classique	2	30
Plaquiste ou peintre	3	39
Menuisier ou maçon	3	48
Contremaître	4	48
Plombier ou électricien	4	56

*Le coût de l'emploi dans le bâtiment au Vietnam et en France (source : Turner&Townsend))*

### [Particularisme du secteur de la construction au Vietnam : la saisonnalité](#)

Le secteur de la construction au Vietnam se caractérise par une concentration des travaux durant le deuxième semestre de l'année qui s'explique par les traditions et la culture vietnamienne : les projets commencent après le nouvel An lunaire pour être achevés avant la fin de l'année calendaire.



Source : GSO

## Le marché de l'immobilier, entre Nord et Sud

Le marché de l'immobilier connaît des tendances différentes entre les deux grandes villes du Vietnam, Hanoi et Ho Chi Minh Ville (HCMV). Très dynamique à HCMV au début des années 2010, il a nettement ralenti depuis 2 ans, alors qu'à Hanoi il connaît une croissance plus lente mais également plus stable. En effet, la croissance très rapide de l'immobilier depuis 2013 a fait craindre au gouvernement une nouvelle bulle immobilière. En 2018, l'Etat vietnamien a durci les conditions d'accès aux crédits immobiliers et a considérablement renforcé l'examen des projets immobiliers en cours et à venir à HCMV, avec pour conséquence une suspension de l'attribution des permis de construire.

Ainsi, de nombreux projets ont été suspendus en 2018 et 2019 à HCMV, ce qui s'explique en partie par le flou légal sur le statut des gratte-ciels, des vices de procédures constatés chez certains développeurs (licences manquantes, terrains contestés), mais aussi par les difficultés d'expropriation en centre-ville. En 2019, le nombre de nouveaux projets approuvés a diminué de 80 % par rapport à 2018, sans compter les projets approuvés dont la construction a été suspendue au cours de l'année à cause de permis manquants. En 2020, les projections ne sont pas meilleures (baisse prévue de 20% des projets approuvés). Les projets développés sont cependant de plus en plus grands, et l'offre en nouveaux appartements n'a que légèrement diminué en 2019, à 27 000 unités (31 000 en 2018). L'offre est très majoritairement située dans le milieu de gamme, avec des prix qui s'établissent autour de 1200 USD / m<sup>2</sup>.

Au contraire, Hanoi ne connaît pas de difficultés majeures dans le développement des projets, et le marché de l'immobilier y est toujours en forte croissance. En 2019, 30 000 appartements en gratte-ciel ont été vendus, principalement dans le milieu de gamme, et ce chiffre atteindrait 34 000 appartements en 2020 (augmentation de 14 %). Les prix à la vente sont stables pour le milieu de gamme, autour de 1100 USD / m<sup>2</sup>.

	2017	2018	2019
Projets au financement assuré	44	19	0
Projets approuvés par la ville	83	59	12
Projets avec une licence de construction	69	53	24
Projets dont la construction est autorisée	92	77	51

*Etat de développement des projets immobiliers à HCMV en 2017, 2018 et 2019*

## Les grandes entreprises de la construction au Vietnam

Le marché vietnamien de la construction est fragmenté et compétitif, avec un très grand nombre d'entreprises présentes (fin 2017 le Vietnam comptait 67 000 entreprises de construction, soit 13 % des entreprises répertoriées), ce qui s'explique par de faibles barrières d'accès au marché et des normes techniques simples à respecter.

### Les grands groupes immobiliers

Dans l'immobilier, on peut citer les principaux développeurs suivants qui concentrent une grande partie du marché :

#### i) Vingroup

Avec un chiffre d'affaires de 5,3 Mds USD en 2019, Vingroup est le premier groupe privé du Vietnam. Il a été créé en 1993 par des membres de la diaspora vietnamienne d'Ukraine. Le conglomérat a plusieurs filiales spécialisées dans le développement immobilier : Vincom est spécialisé dans l'immobilier commercial, VinPearl dans le tourisme, et VinHomes dans l'immobilier résidentiel. VinHomes espère commercialiser en 2020 9900 appartements dans le VinHomes Ocean Park (Hanoi), 14 000 appartements à VinHomes Smart City (Hanoi), et 16 800 appartements au Vinhomes Grand Park (HCMV).

#### ii) Novaland

Novaland a développé plus de 40 projets immobiliers résidentiels depuis sa création en 1992, principalement à HCMV (24% de part de marché en 2017), et se diversifie depuis quelques années dans le tourisme. Fin 2018, Novaland est valorisé à 2,5 Mds USD à la bourse de HCMV, et détient 3 Mds USD d'actifs. Son chiffre d'affaires en 2018 était de 656 M USD, en croissance de 31% par rapport à 2017. Les grandes propriétés qu'il développe actuellement sont The Grand Manhattan, Golf Park Residence, The Botanica et Victoria Village à HCMV.

#### iii) Dat Xanh Group

Dat Xanh Group a été fondé en 2003 et emploie 3000 personnes. En 2018, le groupe a vendu 28 000 logements, représentant 30 % du marché de l'immobilier résidentiel et touristique, pour un chiffre d'affaires de 200 M USD. Fin 2018, 39 projets sont en développement pour un investissement cumulé de 2,3 Mds USD, les plus grands étant situés à Danang (Opal Ocean View, Opal City Nam Hoi An) et à HCMV (Gem Riverside, Gem Premium, Opal City). Dat Xanh

Group est aussi présent dans la construction des bâtiments, où il ambitionne de devenir l'un des leaders au Vietnam.

iv) Nam Long

Nam Long a été établi en 1992 à HCMV, et réalise en 2018 un chiffre d'affaires de 150 M USD, dispose de 410 M USD d'actifs et emploie 620 personnes. En 2018, il a vendu 3300 logements via trois produits: EHome (logements bas de gamme, 1110 vendus en 2018), Flora (moyen de gamme, 1780 produits écoulés en 2018) et Valora (haut de gamme, 162 ventes en 2018).

v) Sun Group

Sun Group a été créé en Ukraine en 1998 par des membres de la diaspora vietnamienne (l'un des fondateurs est également co-fondateur de Vingroup), et s'est implanté à partir de 2007 au Vietnam. Sun Group se concentre sur 3 secteurs : l'immobilier résidentiel, le tourisme (hôtels et parcs d'attraction), les infrastructures (il détient le seul aéroport privé du Vietnam, près de Halong). Le groupe a réalisé 113 projets, pour plus de 6 Mds USD d'investissement cumulé.

vi) CapitaLand

CapitaLand est l'un des plus grands groupes immobiliers d'Asie, avec un portefeuille de 131 Mds USD d'actifs au 30 septembre 2019. Présent depuis 25 ans au Vietnam, CapitaLand y détient 15 immeubles résidentiels (8600 appartements), deux centres commerciaux, un centre d'affaires et 28 propriétés (7000 maisons), le tout réparti sur l'ensemble du pays.

vii) FLC Group

FLC Group a été fondé en 2001, il est présent dans l'immobilier résidentiel, commercial et touristique, l'agriculture et le transport aérien (Bamboo Airways, depuis 2019).

### [Les grands groupes de construction](#)

Les principales entreprises de construction au Vietnam sont les suivantes :

i) Coteccons Construction Joint Stock Company

Coteccons Construction Joint Stock Company a été créée en 2004 et est la première entreprise de construction du Vietnam. Le groupe, qui emploie 2720 personnes, détient près de 10% de part du marché de la construction dans l'immobilier et les infrastructures et affiche un chiffre d'affaire de 1,23 Md USD. Parmi les projets remarquables de Coteccons, citons: Landmark 81, Vinhomes Central Park, Diamond Island, Master Thao Dien, D'Capitale, Masteri Millennium, The GoldView, Vincy District 9, l'usine Vinfast.

ii) Hoa Binh construction

Hoa Binh Construction and Real Estate Corporation a été créée en 1987 sous le nom de Hoa Binh Construction Office. La société est spécialisée dans la construction de bâtiments civils et industriels, les matériaux et la décoration intérieure, l'immobilier d'entreprise et les zones industrielles. Hoa Binh construction a été introduite à la Bourse de Ho Chi Minh Ville en 2006. En 2017, la Société comptait 40 projets achevés et 77 projets en construction et est considérée comme l'un des 5 meilleurs prestataires multiservices de niveau international au Vietnam. En 2019, elle a enregistré un chiffre d'affaires de 800 M USD.

iii) Phuc Hung Holdings

Phuc Hung Holdings a été créée en 2001. Ses principales activités sont dans la construction de bâtiments civils et industriels, dans la construction d'infrastructures, la décoration d'intérieur et les matériaux de construction. Les grands projets de Phuc Hung sont The Light (résidentiel), le centre commercial de Hoan Cau, les villas de Ngoc Tuoc. L'entreprise a réalisé un chiffre d'affaires de 135 M USD en 2018.

### Les entreprises françaises dans la construction au Vietnam

Les entreprises françaises sont essentiellement présentes sur les activités d'architecture et d'ingénierie. Artelia emploie 500 personnes au Vietnam, où il intervient dans l'ingénierie en bâtiment et l'assistance à maîtrise d'ouvrage (1000 projets réalisés en Asie). Archetype, groupe vietnamien fondé en 2001 par des architectes français, emploie 1100 personnes en Asie et est intervenu sur 1100 projets dans la région.

Dans la construction, Soletanche Bachy (fondations et technologies du sol, groupe VINCI) est présent au Vietnam notamment en sous-traitant de la ligne 1 de métro à HCMV, tout comme Freyssinet (génie civil, groupe VINCI) et Bouygues Construction. Vinci Construction Grands Projets est présent au Vietnam où il réalise la construction d'usines de traitement des eaux, dont le projet Nhieu Loc-Thi Nghe à Ho Chi Minh Ville, financé par un prêt de 200 M€ de la Banque mondiale. Dans les équipements, Saint-Gobain, Legrand et Schneider sont très reconnus sur le marché vietnamien.

**Hervé OCHSENBEIN**