



Phnom Penh
Bureau des affaires urbaines

Paris
Atelier parisien d'urbanisme

Venise
Direzione centrale sviluppo
del territorio e mobilità

Avec le soutien du programme

Asia Urbs
de l'Union européenne

Phnom Penh à l'aube du **xxi^e** siècle

Le programme Asia Urbs a été lancé par l'Union européenne en 1998. C'est une initiative de coopération décentralisée (de ville à ville) pour que s'établissent des collaborations entre les collectivités locales des états membres de l'UE et quinze pays du Sud et du Sud-Est asiatique et la Chine. Son objectif principal est d'aider à l'échange des savoir-faire en matière de développement urbain entre les deux continents et de traduire cela dans des actions concrètes qui impliquent les gouvernements locaux et leurs partenaires de la société civile. La réussite et la viabilité de chaque projet cofinancé en dépendent. Les dons sont accordés à des partenariats composés au minimum de deux collectivités locales de l'UE et d'une ville d'Asie qui, conjointement, entreprennent une étude de faisabilité (projet d'étude) ou un projet pilote sur deux ans (projet de développement ou projet d'échanges d'informations) portant sur des territoires urbains significatifs.

L'Union européenne s'engage à diffuser et à faire connaître la richesse de ces réalisations à un large public en Europe et en Asie.

Les villes de Phnom Penh, Paris et Venise ont développé ensemble de septembre 2000 à septembre 2002, un projet dans le cadre du programme Asia Urbs de l'Union européenne dénommé «Phnom Penh Urban Management, Development and Urban Rehabilitation Policies».

Ce projet était subdivisé en trois grandes parties complémentaires: une première sur les outils de la gestion urbaine et plus particulièrement sur la question de la gestion des propriétés foncières et de la fabrication du plan cadastral; une deuxième sur la mise en place des outils de l'urbanisme et du développement urbain à partir d'un projet pilote de réhabilitation du quartier de Boeng Salang, site inondable en périphérie du centre-ville, occupé par une population pauvre installée dans un habitat précaire et insalubre; une troisième portant sur les méthodes de mise en œuvre d'une politique de réhabilitation du centre ancien.

Municipalité
de Phnom Penh



COMUNE DI
VENEZIA



MAIRIE DE PARIS



Phnom Penh
Bureau des affaires urbaines

Paris
Atelier parisien d'urbanisme

Venise
Direzione centrale sviluppo
del territorio e mobilità

Avec le soutien du programme
Asia Urbs
de l'Union européenne

Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle

Contributions
à la définition de quelques
projets pour
l'amélioration des
conditions de la vie urbaine

Directeur
de publication :
Jean-Baptiste Vaquin

Coordination éditoriale
et iconographie :
Christiane Blancot
et Marie-Paule Halgand

Cartographie :
Bureau des affaires
urbaines de Phnom Penh
et Atelier parisien
d'urbanisme

Révision :
Susan Watelet-Riou

Conception graphique :
Shannon/design dept

Photogravure :
Open Graphic

Impression : Néo Typo

Diffusion :
Myriam Berthier,
17, boulevard Morland
75181 Paris Cedex 04

Service diffusion
Téléphone de l'Apur :
33 [0]1 42 71 28 14
www.apur.org/publications

Le contenu de cette
publication n'engage
que la responsabilité
de ses auteurs et ne
peut en aucun cas être
considéré comme
l'expression du point
de vue de l'Union
européenne.

Cet ouvrage est consacré
à l'exposé et aux
commentaires d'études
et de projets techniques
et ne doit en aucun cas
être regardé comme
une publication officielle
des villes de Phnom
Penh, Paris
et Venise. Les points de
vue et les idées
développés dans cet
ouvrage n'engagent que
leurs auteurs.

© Atelier parisien
d'urbanisme

Paris Février 2003

ISBN: 2-900222-12-5

EAN: 9782900222126

Dépôt légal: mars 2003

Equipe du programme
Asia Urbs

Phnom Penh

Bureau des affaires
urbaines de Phnom Penh :

Chhay Rithisen, directeur

Ty Dory et Hok Kim Eang,
adjoints

Buth Ly /
Chan Sovannarith /
Hash Chanly /
Heng Sokeng / Keat Toby
/ Khann Touch /
Khom Keang / Ma Hody /
Mak Sophearith /
Nguon Sovann /
Nop Yutach /
Om Sophal / Pak Sahara
/ Peou Sokna /
Phal Sopheak /
Saphon Thida /
So Bunnarith / Sor Phara
/ Teav Ratanak /
Thai Srun / Thuch Tha /
You Sethy

Bureau des relations
internationales de
la ville de Phnom Penh :
Nak Tanavuth

Paris

François Legrand,
ingénieur général
des services techniques
de la Ville de Paris,
coordinateur
du programme Asia Urbs
KHM 001

Thierry Lemoine,
sous-directeur
des études et règlements
d'urbanisme,
Direction de l'urbanisme

Frédéric Objois,
ingénieur des travaux
de Paris,
Direction de la voirie et
des déplacements

Nicolas Mouy,
ingénieur des travaux
de Paris,
Direction des parcs,
jardins et espaces verts

Atelier parisien
d'urbanisme :
Christiane Blancot,
architecte /
Philippe Billot,
responsable équipe
géomatique

Venise

Ambra Dina,
architecte
et Turiddo Pugliese,
urbaniste, direzione
centrale sviluppo
del territorio e mobilità

Istituto Universitario
di Architettura
di Venezia, Dipartimento
di Pianificazione

Marcello Balbo,
enseignant,
Direttore, Master in
Pianificazione urbana e
territoriale per i pvs,

Etudiants de l'atelier
Boeng Kak-IUAV :
Cecili Corsini /
Angela Cotta /
Giulio Galeotti Del Re /
Alexandra Linden /
Andrea Parisi /
Herbert Runggaldier /
Daniele M. Zambon /
Francesca Balbo

Experts

Marie-Paule Halgand,
architecte DPLG,
docteur de l'EPHE,
maître-assistante
à l'Ecole d'architecture
de Nantes

Myriam Laidet,
ingénieur-urbaniste,
expert Unesco

Guy Lemarchands,
ingénieur E.T.P.,
consultant
en aménagement des
établissements humains

Ros Borath,
architecte,
expert Unesco

Sommaire

- 5** S.E. Kep Chuktema,
Délégué du gouvernement royal à la municipalité de Phnom Penh
- 6** Jean-Pierre Caffet,
Adjoint au Maire de Paris chargé de l'urbanisme et de l'architecture
- 7** Roberto D'Agostino,
Comune di Venezia, Assessore alle relazioni internazionali e comunitarie
- 8** Avant propos, Vincent Rotgé

Grandir avec l'eau

- 12** Phnom Penh et l'eau, François Legrand
- 22** Autour du Boeng Kak, Cecili Corsini /Angela Cotta /
Giulio Galeotti Del Re / Alexandra Linden / Andrea Parisi / Herbert Runggaldier /
Daniele Vettorato / Daniele M. Zambon / Francesca Balbo
- 26** Boeng Salang, Marcello Balbo / Chhay Rithisen / Guy Lemarchands
- 35** Boeng Salang, enquête sur la population résidant au bord du boeng,
You Sethy / Neup Ly

Habiter Phnom Penh

- 44** Habiter Phnom Penh, Marcello Balbo
- 51** Réhabilitation urbaine et sites de relogement, Ambra Dina
- 57** Une ville nouvelle au nord de Phnom Penh ? Marie-Paule Halgand
- 62** Front du Bassac, histoire triste d'un grand immeuble blanc,
Julien Mingui
- 66** Logements du «Front Bassac» ou cité Sihanouk, Lisa Ros

Vivre au centre-ville

- 72** Phnom Penh centre ancien, Christiane Blancot
- 80** Rues et trottoirs, Frédéric Objois
- 86** Le réaménagement des marchés, François L'Hénaff / Patricia Pelloux
- 94** Touristes à Phnom Penh, Turiddo Pugliese
- 102** La réhabilitation des voies d'accès, Sandrine Capelle
- 108** Réhabiliter l'habitat du centre-ville, Myriam Laidet / Peou Sokna
- 119** Gérer la propriété: loi foncière et fabrication du cadastre,
Philippe Billot / Thierry Lemoine

- 124** Sources documentaires



Phnom Penh est redevenue la capitale du Cambodge en 1865.

Depuis le XIX^e siècle et jusqu'aux années 1960, elle s'est développée rapidement et dans de bonnes conditions. Sa conception très moderne, la cohérence de ses infrastructures, son réseau de grandes avenues, de promenades et de jardins étaient remarquables, la ville était alors connue comme «la Perle de l'Asie».

Les principes de cet urbanisme qui ont fait la renommée et la beauté de Phnom Penh doivent être conservés et amplifiés pour son développement futur.

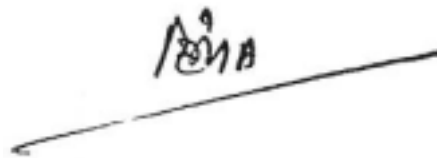
Aujourd'hui la ville s'étend très rapidement, les aménagements des parties nouvelles doivent être menés avec soin et doivent être cohérents avec la préservation de la partie la plus ancienne, celle du centre-ville.

Pour mener cette politique d'aménagement, la municipalité de Phnom Penh a obtenu le soutien de la Communauté européenne et la coopération de deux villes européennes, Paris et Venise, dans le cadre du programme Asia Urbs. Ce soutien et cette coopération sont très importants car ils contribuent à renforcer la formation de nos techniciens, jeunes ingénieurs et architectes.

Le travail commun et les débats entre techniciens des villes de Paris, Venise et Phnom Penh est, assurément, un enrichissement pour tous et un facteur de développement de réseaux de compétences entre les pays d'Europe et le Cambodge.

Je souhaite que, à l'avenir, de nouveaux projets se concrétisent en coopération avec les pays européens.

Phnom Penh va retrouver son ancienne place de «Perle de l'Asie», redevenir une ville dans laquelle il fait bon vivre, une ville qui préserve son patrimoine, qui attire et séduit les touristes et les voyageurs.



S.E. Kep Chuktema

Délégué du gouvernement royal à la municipalité de Phnom Penh

En ce début de ^{xxi}^e siècle, la ville de Phnom Penh est confrontée à la nécessité de maîtriser durablement son expansion. Pour cette raison, elle développe, depuis plusieurs années, une coopération intense et fructueuse avec la Mairie de Paris dans tous les domaines des métiers urbains.

Cette mise en commun de nos savoir-faire s'est encore renforcée récemment avec la décision de Paris, Phnom Penh et Venise, dans le cadre et avec le soutien financier du programme Asia Urbs de la Commission européenne, de mettre en œuvre ensemble un projet de coopération décentralisée intitulé «gestion urbaine, politique de développement et de réhabilitation à Phnom Penh», impliquant des techniciens de la Mairie de Paris et un partenariat actif avec l'Atelier parisien d'urbanisme.

Ensemble, les trois collectivités locales ont travaillé à la définition et à la mise en œuvre d'outils modernes d'analyse et de gestion, qui prennent en compte les spécificités de Phnom Penh, la richesse de son patrimoine, la diversité sociale de son territoire et ses liens avec l'eau. Elles ont pour finalité de créer les conditions d'un développement urbain solidaire et à dimension humaine, qui constitue le défi que la plupart des grandes métropoles ont aujourd'hui à relever.

Cet ouvrage, «Phnom Penh à l'aube du ^{xxi}^e siècle», n'est pas seulement le fruit de ces travaux et le témoignage précieux des enjeux du développement futur de la capitale cambodgienne : il constitue aussi une étude qui, j'en suis convaincu, servira de référence aux futurs projets de coopération avec Phnom Penh et avec d'autres grandes villes dans le monde. Car chacun a tout à gagner d'un échange d'expériences et de compétences, qui au-delà de ses bénéfices concrets, est aussi un moyen de s'ouvrir au monde et de renforcer les liens d'amitié et de solidarité entre nos collectivités.



Jean-Pierre Caffet

adjoint au Maire de Paris chargé de l'urbanisme
et de l'architecture,
Président de l'Atelier Parisien d'Urbanisme

Le déroulement du programme Asia Urbs a permis de mettre en évidence les possibilités importantes de transfert de compétences entre les villes et particulièrement avec celles qui rencontrent des difficultés dans leur expansion et leurs transformations. Cette coopération a abouti à des résultats significatifs non seulement dans l'expérimentation de méthodes adaptées aux problèmes de requalification urbaine tant physique qu'économique et sociale mais aussi à l'identification des enjeux de son développement.

Le travail mené à Phnom Penh a souligné les graves problèmes que la ville devra affronter dans son processus de renaissance mais a aussi permis de mettre en lumière les potentialités considérables de la ville. Parmi les difficultés, il faut noter la dégradation diffuse des bâtiments tant anciens que récents, l'inadaptation de la plupart des infrastructures mais, surtout, la présence de zones où sont concentrés les problèmes sociaux et urbains et l'absence de ressources pour les résoudre.

Par contre, la qualité considérable de la ville, son dessin de très grande ampleur, son rôle de ville-capitale, l'excellence de son site, l'importance de ses espaces urbains permettent, aujourd'hui, d'imaginer des projets de grande qualité, respectueux des besoins de toute la collectivité.

Les phases actuelles du développement urbain et les conditions économiques rendent la situation particulièrement délicate et complexe. Aujourd'hui la structure historique sur laquelle la ville s'est établie est un socle solide qui peut être la base des développements futurs. Mais la croissance rapide de la population, renforcée par l'exode rural, rend nécessaires de nouvelles implanta-

tions de logements, d'équipements et d'infrastructures et provoque des transformations non maîtrisées, engendrées par des situations d'urgence et par la faiblesse des ressources. Ces situations risquent, au fil du temps, de devenir irréversibles. C'est aujourd'hui que la ville doit décider de son destin. La responsabilité des Autorités est très grande mais le rôle de la coopération internationale est également décisif pour éviter un développement incontrôlé et médiocre qui entraînerait la dégradation de la ville et altérerait définitivement son équilibre.

Les objectifs de requalification urbaine et de développement maîtrisé nécessitent la mise en œuvre de politiques diverses, qui concourent de manière autonome au résultat final mais qui doivent être menées en relation étroite les unes avec les autres dans un système coordonné de programmes d'interventions.

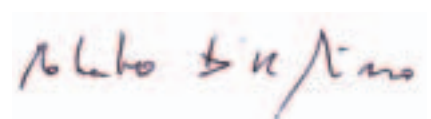
Il est, par exemple, impossible d'améliorer significativement la qualité de la vie urbaine sans résoudre le problème de l'habitat informel car l'organisation des relogements aura des conséquences sur le développement futur de la ville. Par ailleurs, si la requalification urbaine nécessite des dépenses, elle génère aussi des ressources.

Le programme Asia Urbs s'est développé dans cette logique de coordination. Les différents thèmes, qu'il s'agisse de la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain, de la politique de relogement et de réorganisation des quartiers pauvres ou du développement du tourisme, contribuent ensemble à la définition d'un projet global et cohérent. Ils sont liés dans un système de nécessités réciproques.

Ainsi, le programme de réhabilitation des immeubles anciens a permis de définir une méthode capable de prendre en compte les situations économiques, sociales et physiques pour mettre en place un processus réaliste. Ce projet s'est conclu par la préfiguration d'un projet de réhabilitation de huit bâtiments, en estimant les coûts, les possibilités offertes par l'aide internationale et les capacités de participation des habitants.

La difficile question de la reconversion des zones d'habitat informel représente sans aucun doute le premier des problèmes à résoudre car il conditionne la réussite de toute politique urbaine, elle a été approfondie dans le projet du Boeng Salang.

Enfin, l'étude du secteur du tourisme a défini une série d'actions spécifiques pour augmenter l'offre et l'attraction touristiques de Phnom Penh. Les études ont mis en évidence combien le développement de ce secteur dépend de la réussite des actions d'amélioration de la qualité urbaine. Le projet Asia Urbs a donc permis d'identifier quelques problèmes fondamentaux, que Phnom Penh doit affronter, d'élaborer des méthodes, de mener des études et de développer des projets. Les échanges de connaissances entre partenaires des trois villes ont posé les bases de la mise en place de nouveaux projets internationaux, auxquels nous serions, pour notre part, heureux de contribuer.



Roberto D'Agostino
Comune di Venezia,
Assessore alle relazioni
internazionali e comunitarie

Avant-propos

Cette publication tire les conclusions d'une coopération de plusieurs années entre la municipalité de Phnom Penh et la Ville de Paris. Venise s'est jointe à l'entreprise dans le cadre d'un projet Asia Urbs à partir de l'année 2000. Il s'agit d'un type original de partenariat, caractérisé par la motivation très forte des partenaires.

Concrètement, il s'agit de poser les bases d'une structure qui servira de lieu de réflexion, d'observatoire et de prospection pour l'aménagement de Phnom Penh dans les décennies à venir. Mais, dans un pays tel que le Cambodge et une capitale encore marquée par des années de guerre, il faut monter les structures, rassembler la documentation existante, compiler et alimenter des bases de données, réunir et former les compétences de gestion. C'est le premier volet de ce projet : jeter les fondations de la structure qui manquait. Mais cette structure n'est elle-même, ni plus ni moins, qu'un outil d'aménagement. L'information qu'elle permet de traiter serait d'une utilité bien limitée sans les compétences nécessaires pour l'exploiter, et concevoir et dessiner les plans d'aménagement. Produire par exemple des cartes thématiques fournies par le système d'information géographique mis en place (SIG) dans le cadre du projet est une chose, planifier en est une autre et fait appel à des capacités spécifiques d'analyse et de synthèse. Le deuxième objectif de ce projet comprenait donc un important volet de formation à

des techniques ciblées d'aménagement.

Ce projet avait aussi l'ambition de permettre aux partenaires de se confronter à la réalité et de se former par la pratique en concevant des projets dans plusieurs domaines jugés prioritaires par la municipalité de Phnom Penh dans deux sites contrastés par leur situation géographique et les caractéristiques socio-économiques des populations : l'aménagement d'un quartier péri-urbain situé sur les berges d'un canal en voie d'élargissement (Boeng Salang) et le plan de réhabilitation d'immeubles d'habitation du centre urbain. Dans le centre urbain, ce travail comprenait une analyse en matière de crédit au logement et une étude du potentiel d'activités touristiques aptes à créer des emplois et à améliorer la situation d'une très belle ville assez injustement méconnue, qui reste trop souvent une brève étape de passage pour des touristes sur la route des trésors angkoriens.

Il est permis de penser que ce projet a réussi à mettre en place une structure très utile. Il reste à démontrer que celle-ci deviendra un lieu de compétences reconnu dont la place au sein des instances municipales se pérennisera. En outre, la conception des plans d'aménagement de Boeng Salang et des immeubles urbains a certes fourni la matière d'une formation pratique, encore est-il souhaitable que ce travail débouche sur des réalisations pratiques. Il convient aussi de

remarquer qu'il constitue une étape dans le renforcement des capacités institutionnelles et techniques au service de l'aménagement urbain. Mais une réflexion parallèle est nécessaire, en matière par exemple de sécurisation des régimes fonciers et de l'amélioration des conditions de vie de populations souvent déshéritées, respectueuses de leurs droits. La dimension participative et l'ouverture, vers la société civile et les associations de citoyens, des outils et structures d'aménagement urbain réclament en outre un travail de réflexion prolongé.

Il est probable que le volet touristique de ce projet ait été quelque peu ambitieux à l'origine. Mais le sujet est entièrement d'actualité et appelle lui aussi de nouveaux efforts. Il conviendrait sans doute de concevoir des mesures pratiques – voire d'analyse de marché, de microcrédit, et de formation professionnelle – en contrepoint de mesures d'aménagement urbain destinées à renforcer l'emploi dans les secteurs d'intervention. Dans les secteurs urbains centraux, le tourisme se présente sans doute comme une option parmi d'autres mais probablement importante. Reste encore à prendre des dispositions pour que ce tourisme soit durable et n'induisse pas de funestes conséquences d'ordre culturel ou social. On pense évidemment à la « gentrification » ou aux risques de mitage commercial du tissu urbain central, constatés dans certaines villes touristiques en Asie ou en Europe. En tout état de cause, les

mesures prises aujourd'hui en matière de politique urbaine et de développement foncier auront un effet considérable sur l'avenir de cette ville. En matière de tourisme, la relative jeunesse de ce très vieux et très beau pays pourrait constituer un certain avantage et lui permettre de profiter des leçons positives et négatives expérimentées par d'autres. Ne nous cachons pas que la tâche est d'importance et que la concurrence régionale est telle qu'il s'agit de faire preuve d'imagination en préservant et renforçant des identités uniques et en offrant un tourisme de qualité respectueux des sites, des habitants, et des visiteurs. On peut espérer que des initiatives se développent pour confronter les expériences et les modèles suivis dans d'autres pays d'Asie et d'Europe.

Espérons très sincèrement que cette publication contribuera à instaurer un dialogue et un partage entre les leçons et résultats de ce projet, des autres projets Asia Urbs et de diverses initiatives extérieures au programme en Asie et en Europe. Remercions finalement les partenaires de ce projet pour leurs efforts considérables et leur attachement à leur travail.

Vincent Rotgé,
architecte-urbaniste,
coordinateur du programme Asia Urbs, Bruxelles



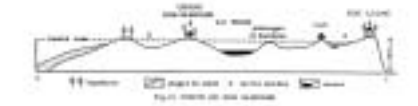
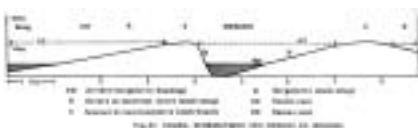


**Grandir
avec
l'eau**

Phnom Penh et l'eau



Coupe schématique des berges du Mékong montrant les hautes eaux du fleuve en période de crue. Ce schéma matérialise également l'ancienne utilisation des boengs pour l'agriculture, qui bénéficie des dépôts de limon.



Les rois khmers ont toujours choisi, pour établir leurs capitales, un site lié directement à l'eau.

Raisons religieuses, agricoles, urbaines, les rares textes anciens déchiffrés à ce jour sont bien peu bavards sur la question, bien qu'elle soit toujours d'actualité.

Les diverses villes des périodes pré-angkorienne et angkorienne sont liées aux différentes rivières – Stung en khmer – de la région nord du grand lac du Tonlé Sap.

Après la chute d'Angkor, la ville de Lovek est établie plus au sud par le roi Ang Chan le long d'un espace hydraulique naturel et à proximité du Tonlé Sap. Elle est reliée au fleuve par un prek¹ qui lui permettra l'accès au fleuve en toutes saisons.

La ville de Oudong, la glorieuse, capitale jusqu'en 1863, est également établie à proximité du Tonlé Sap.

De Phnom Penh, déjà élevée en 1434 au rang de capitale par le roi Ponhea Yat, on connaît peu de choses si



Le Mékong à Phnom Penh.

Quelques données climatiques : synthèse des moyennes mensuelles de 1981 à 1998

	J	J	F	M	A
	mousson du nord-est				
T °C	21.1 31.1		22.3 32.6	24.0 34.3	25.4 34.9
Humidité (%)	71.9		70.0	68.1	70.3
Pluie en mm	2.1		3.3	16.1	69.0
Nombre de jours de pluie	1		1	3	6
Ensoleillement (heures/jour)	9.2		9.1	9.5	8.2
Evaporation (en mm)	152.0		168.8	217.0	191.2
Vitesse du vent (maximum en m/s)	5.4		6.9	8.9	10.6
Hauteur du Mékong à Chaktomouk (département de l'hydraulique)	2.62 (93)		1.97 (93)	1.7 (89)	21.58 (93)
	5.58 (97)		3.97 (97)	3.08 (97)	2.51 (97)

Mini +1.58



I	M	J	J	A	S	O	N	D	Moyenne
		mousson du sud-ouest				mousson du nord-est			
	25.4	25.4	24.6	25.1	24.0	23.8	22.7	21.3	Min
	34.4	33.2	32.4	32.1	31.5	30.9	30.6	30.4	Max
	76.2	78.2	81.5	82.8	85.6	84.9	79.7	75.3	77.04
	114.9	126.6	161.3	179.7	282.9	218.5	134.2	6.2	1314.8
	15	16	17	18	20	18	10	3	128 jour/an
	7.6	6.5	6.7	6.1	6.0	6.6	7.2	8.9	
	155.9	139.6	122.9	131.6	98.3	84.2	101.9	139.6	
	11.4	11.7	12.4	10.1	9.4	9.5	8.6	6.0	
	1.65 (95)	1.7 (83)	42.69 (98)	4.76 (98)	6.32 (98)	5.94 (98)	5.00 (92/98)	3.57 (92)	Min
	3.82 (86)	8.05 (81)	8.61 (94)	10.47 (81)	10.85 (96)	10.94 (96)	9.86 (96)	7.91 (96)	Max

/ 2 000 m³/s

Maxi + 10.94/55 000 m³/s



Vue aérienne de la digue du Boeng Tum Pun, au sud de la ville, durant la saison des pluies.

ce n'est qu'elle était établie autour de la colline du Vat Phnom, sur la partie de la plaine exondée et sur le bourrelet naturel des berges déposé par le fleuve lors de ses crues les plus importantes.

Dans et autour de cette ville qui redevient la capitale du royaume khmer à partir de 1863, l'eau règne en maître des lieux, elle est partout, au-dessus de la ville en période de mousson et autour de la ville en permanence.

Les fleuves Mékong, Tonlé Sap et Tonlé Bassac la bordent à l'est.

Les marais, les «boengs»² reliés directement au fleuve par des canaux et des preks s'étendent à l'ouest, au nord et au sud.

Sous la ville, la présence de plusieurs nappes phréatiques ferme la sphère hydraulique qui cerne la capitale.

C'est pourquoi, depuis toujours et encore plus aujourd'hui, les Autorités doivent répondre à ce difficile problème, trouver le compromis entre l'extension inéluctable du territoire de la capitale et ses espaces hydrauliques pour lutter contre les risques permanents d'inondation.

Les contraintes du régime climatique et hydraulique

L'eau du ciel et de l'Himalaya

La capitale khmère par sa situation dans la péninsule indochinoise est soumise au régime climatique des moussons.

Deux saisons très différenciées se suivent sans grande transition entre elles.

La saison sèche dure de mi-novembre à mi-avril où les vents peu chargés d'humidité soufflent du nord-est. C'est la période la plus agréable et la plus fraîche de l'année.

La saison des pluies dure de mi-avril à mi-novembre. Cette saison est particulièrement pluvieuse lorsque les vents passent au sud-ouest, chargés de l'humidité du golfe du Bengale.

Près de 80 % des 1 365 millimètres de précipitations annuelles sont concentrés sur cette saison des pluies qui dure six mois, un tiers des précipitations tombant entre septembre et octobre.

Le ciel est gris et plombé, la température est lourde et pénible, mais c'est la saison des cultures et toutes les rizières se recouvrent de plantes

au vert délicat. Cette saison des pluies se conjugue avec les crues du Mékong. L'eau arrive de toutes parts et l'on ne sait où l'évacuer, où la retenir. Il faut bien comprendre que le Mékong, véritable «Nil» asiatique, prend sa source au cœur de l'Himalaya, sur les hauts plateaux tibétains. Il inonde la péninsule indochinoise d'énormes quantités d'eau, même en saison sèche, apportant richesse et fertilité... Son débit peut varier à Phnom Penh de 2 000 m³/s à l'étiage, en avril-mai, à plus de 50 000 m³/s au plus fort de la saison des pluies – soixante fois la Seine à Paris –, pour un marnage qui dépasse 8 mètres. Il suffirait

Exutoire d'une des stations de pompage.





L'érosion des berges est permanente. Elle peut être très rapide, rognant 15 à 20 mètres de terrain chaque année.

alors de 10 secondes pour recouvrir de 2 mètres d'eau la surface totale de la capitale.

Le Tonlé Sap, quant à lui, est un cours d'eau sans source, un immense prek qui est à la fois l'exutoire du lac Tonlé Sap, et le canal et bras d'eau qui permettent de le remplir. C'est une curiosité naturelle qui voit son courant s'inverser au moment des crues, le lac-source jouant un rôle de réservoir régulateur au rythme de 8000 m³/s en crête.

C'est, bien sûr, à la saison des pluies que les boengs s'équilibrent par inversion du sens d'écoulement des preks et où l'on peut vraiment dire que la ville est une île, l'eau l'en-

tourant totalement à l'exception de quelques routes digues qui la relient au reste du pays. Les terrains qui l'entourent, situés pour leur plus grande part, à plus de 7 mètres au-dessous du niveau de la crue, sont devenus d'immenses lacs.

Deux petits cours d'eau, qui protègent la ville au nord et au sud, le Prek Phnov et le Prek Thnot, coulent vers le fleuve. Ils prennent leur source à une centaine de kilomètres de Phnom Penh, dans les montagnes situées à l'ouest de la capitale. Leurs bassins versants, courts et réactifs, apportent avec violence, en cas de précipitations, une nouvelle masse hydraulique contre les digues de

protection et s'opposent à la pression sourde et permanente des eaux du Mékong.

Les risques d'inondations

Ainsi, on peut noter quatre types de risques d'inondations de toutes les villes qui bordent le Mékong et le Tonlé Sap dont Phnom Penh : les inondations liées aux crues du Mékong et de ses affluents majeurs, celles liées aux crues violentes ou torrentielles des deux rivières du nord et du sud des digues, l'arrivée brutale d'eaux de ruissellement des collines de l'ouest qui peuvent en très peu de temps venir buter,

Habitation sur le canal du Boeng Tum Pun.



Le canal du Boeng Trabek avant rénovation.



Le canal du Boeng Trabek après rénovation.





Lors des crues exceptionnelles, ici en 1996, l'eau submerge tout.

voire submerger les installations de protection, et enfin, la pluie qui tombe directement sur la ville et qui doit être évacuée.

C'est lors de la concomitance de ces phénomènes que le risque naturel d'inondation est maximum et que le système de défense de la ville est le plus sollicité et agressé.

Les inondations dues aux crues du fleuve sont prévisibles car la montée relativement lente du niveau du fleuve et la présence d'un réseau d'alertes développé par le comité du

Mékong en font un fleuve surveillé et contrôlé. Il autorise une prévision et la mise en place, en cas de nécessité, d'une cellule de crise pour faire face à la protection de l'espace urbain et de ses populations.

En revanche, pour les inondations liées aux crues torrentielles des deux rivières du Nord et du Sud, il n'existe, semble-t-il, aucun système de mesures et d'alertes fiable.

De plus, les fortes pluies de la mousson entraînent des inondations liées aux précipitations qui tombent direc-

tement sur la ville et dont l'évacuation est mal assurée par des réseaux de drainages obsolètes, sous-dimensionnés et surtout insuffisamment entretenus ou inexistants.

Le cumul des risques peut conduire à des situations catastrophiques lorsque la conjugaison des phénomènes atteint son paroxysme. Les systèmes de défense existant, fortement sollicités, apparaissent alors bien pauvres face aux enjeux qu'ils sont censés protéger.

Phnom Penh, une ville dans l'eau

Phnom Penh est née de l'eau. Elle trouve son origine dans le site exceptionnel des Quatre Bras, puissantes voies de communication et ressources naturelles inépuisables. Phnom Penh est aussi une ville née dans l'eau. Construite sur des terrains situés au-dessous du niveau des crues du Mékong, elle n'a pu être créée et ne peut subsister que par des travaux de protection importants et par l'entretien vigilant d'un système hydraulique très sensible. L'arrivée aérienne sur Phnom Penh permet en toute saison de découvrir une ville entourée d'eau qui s'étend sur un terrain presque plat.

A droite de la ville, à l'est, convergent le Mékong amont et le Tonlé Sap et en divergent le Mékong aval et le Bassac, qui forment ensemble les Quatre Bras.

De toutes parts, la succession de grandes étendues d'eau, les boengs, plus ou moins en liaison avec les eaux du fleuve, se régénère à chaque crue et enserré la ville dans un écrin verdoyant à la saison sèche qui se transforme en un véritable océan lors des crues importantes.

La ville s'est développée grâce à des digues successives.

A l'origine, la capitale a pris naissance sur les bourrelets naturels de berges constitués par des alluvions abandonnées lors des crues successives du Mékong. Ces bourrelets semblent aujourd'hui à l'abri des submersions. La capitale s'est tout d'abord développée sur les terrains les plus élevés, comme les abords du Phnom que l'altitude met également hors d'eau.

L'extension de la ville a dû s'effectuer en plusieurs phases, toujours selon le même schéma, par oc-

cupation successive de terrains conquis sur les marécages et les boengs situés à l'arrière de la berge du fleuve.

En premier lieu, la zone choisie pour développer l'urbanisation était protégée par une digue de contournement qui la mettait à l'abri des crues. Ces digues, dont la technique est héritée du savoir-faire khmer, étaient construites au moyen de matériaux trouvés localement, empruntés aux terrains avoisinants dont ceux des boengs.

Puis le remblaiement des espaces ainsi protégés s'effectuait progressivement grâce à des alluvions argilo-sableuses prélevées dans le Mékong et apportées par voie hydraulique. Cette méthode, qui participait en même temps à l'entretien du lit du fleuve, restait économiquement raisonnable.

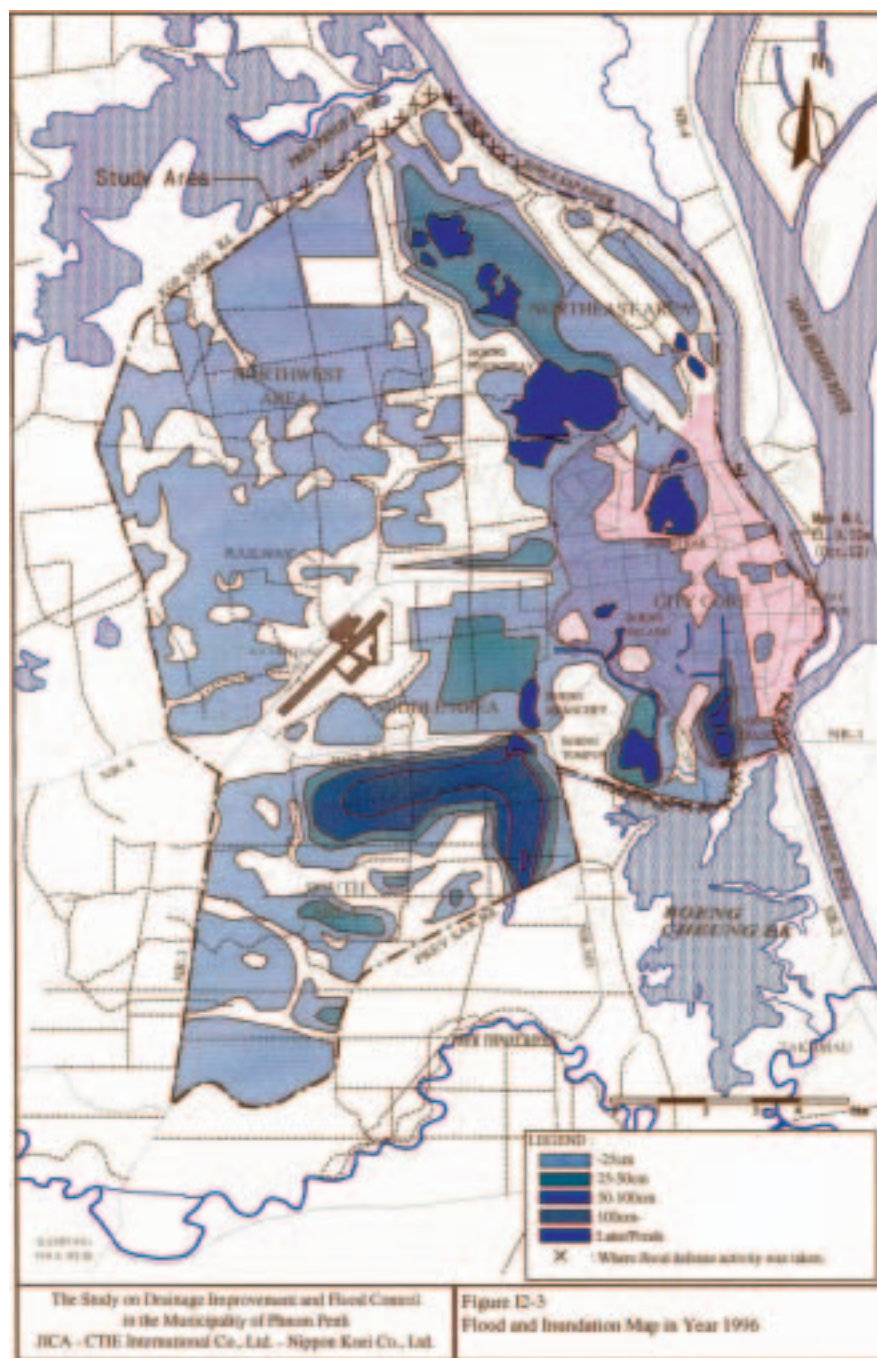
Il est ainsi facile de reconstituer toute l'histoire de l'agrandissement de Phnom Penh sur les plans ou sur le terrain, par l'examen des digues successives qui ont déterminé l'extension de la ville jusqu'aux années 1950.

Au début des années 1960, un nouveau plan d'extension de la ville va tripler sa surface à l'ouest du boulevard Monivong et englober, dans la partie endiguée de la ville, une série de boengs – Boeng Trabek et Boeng Salang tout d'abord, Boeng Tum Pun ensuite – qui vont devenir autant de bassins de rétention des eaux pluviales et des eaux usées. Pour évacuer ces eaux, une série de stations de pompage sont édifiées sur les digues extérieures, elles enverront désormais le trop-plein des eaux stockées dans les boengs vers les grands lacs situés au nord et au sud de la ville qui communiquent avec le Mékong et le Tonlé Sap.

Les dernières digues ont été réalisées dans les années 1970, à plus de 20 kilomètres du centre-ville, annexant ainsi un immense territoire essentiellement rural et très faiblement urbanisé.

Le système d'évacuation des eaux

La situation urbaine extrêmement particulière de Phnom Penh nécessite de porter la plus grande attention au système de drainage des



Zones inondées lors de la saison des pluies de 1996 – source Jica.

eaux pluviales et à l'évacuation des eaux usées hors de la ville.

Le réseau d'assainissement est constitué d'un système d'égouts et de déversoirs d'orage anciens et parfois devenus sous-dimensionnés.

Le réseau d'assainissement a été conçu à l'origine sur un schéma pseudo-pluvial avec un fonctionnement gravitaire. Il draine les eaux pluviales par l'intermédiaire de bouches d'égout sélectives et les eaux usées des immeubles, en principe, par des fosses septiques,

l'écoulement des eaux se faisant ensuite naturellement au fil des pentes des canalisations.

Le développement actuel du réseau primaire, constitué de buses en béton dont les diamètres varient de 500 mm à 1 500 mm, est évalué à 185 kilomètres.

Le nombre de bouches d'égout, selon les rapports des experts, peut être estimé à 3 000.

Le nombre de branchements de regards, espacés de 35 à 55 mètres, est également estimé à au moins 6 000.

Bien qu'ayant reçu par endroits des réhabilitations ponctuelles, l'ensemble du réseau est fort dégradé par l'usure et du fait de défauts d'entretien systématiques. En de nombreux endroits, les bouches d'égout et les regards de protection sont transformés en réceptacles à ordures.

Les déversoirs d'orage sont systématiquement fermés durant la période de crues du Mékong qui coïncide avec la saison des pluies, au lieu d'avoir une obstruction programmée en fonction de la montée des eaux du fleuve. Au moindre orage, les tuyaux ne peuvent plus assurer l'évacuation des eaux et les inondations, plus ou moins généralisées, se multiplient dans les rues.

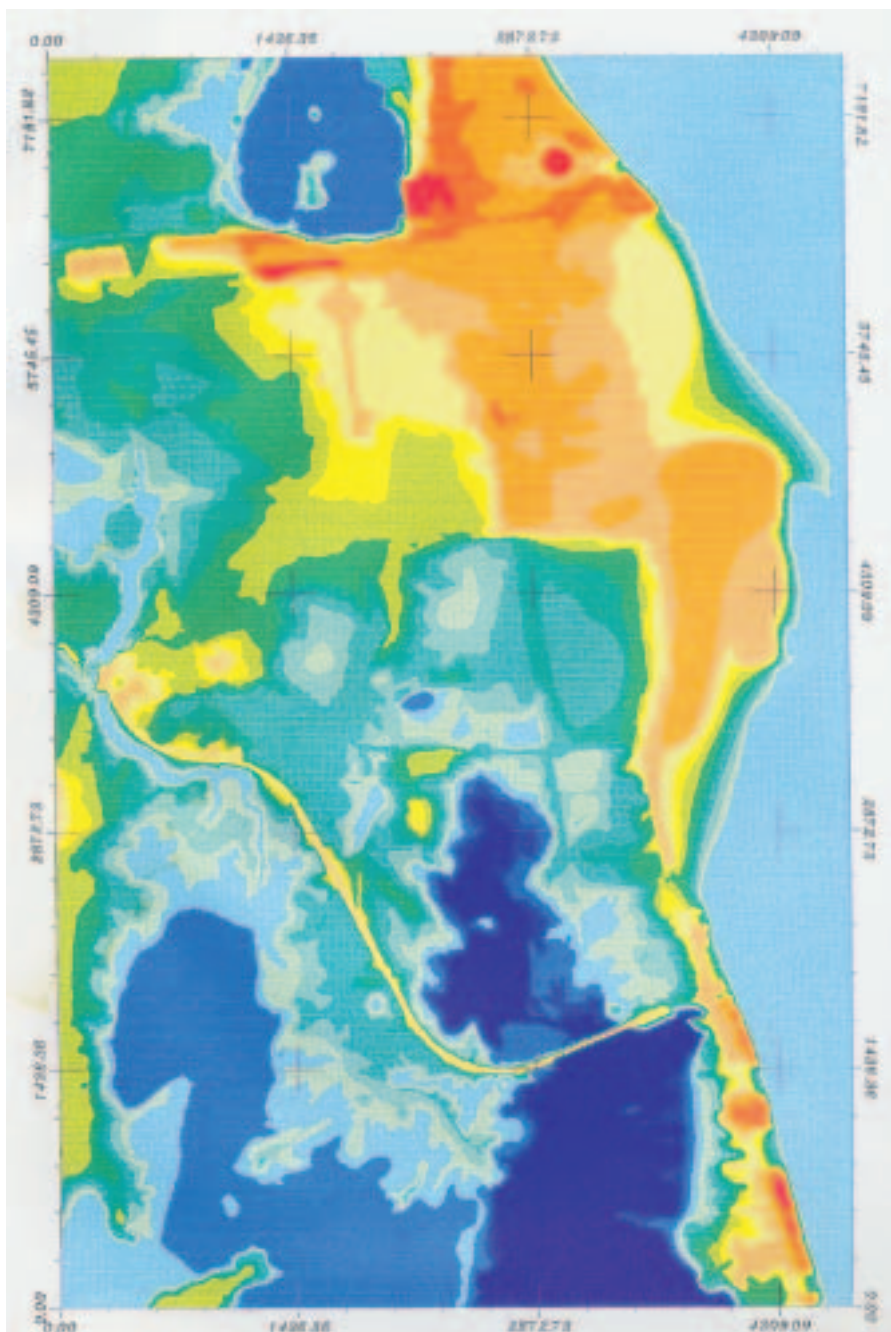
Au plus fort de la saison des pluies, parfois, toute la ville est inondée. Ce réseau d'assainissement, prolongé par des canaux à ciel ouvert, assure en principe le drainage des eaux pluviales auxquelles se mélangent des eaux usées.

L'ensemble de ces eaux résiduaires est normalement rejeté directement dans les fleuves ou recueilli par les stations de pompage installées sur les digues et évacué vers les boengs extérieurs.

En ville, les dépressions dont la protection est assurée par les digues ne peuvent évacuer leurs eaux pluviales ou de consommation que grâce à la fiabilité des stations de pompage. Une situation qui impose de préserver des espaces de rétention importants et d'assurer une pérennité irréprochable aux groupes de pompage.

Chaque secteur conserve néanmoins ses particularités et il convient de distinguer les divers bassins versants qui composent le territoire de la ville :

- la partie nord du district de Daun Penh, jusqu'au marché central : ses eaux se déversent directement dans le Tonlé Sap. Elle n'est pas protégée des crues du fleuve ;
- la partie sud du district de Daun Penh est équipée d'un réseau de type pseudo-pluvial : les eaux se déversent en période de basses eaux dans le Tonlé Sap et en période de crues, après mise en charge et renversement des sens d'écoulement, dans le bassin du Boeng Trabek ;
- le bassin du Boeng Trabek est équipé d'un réseau de type pseudo-unitaire, bien structuré ;



Modèle numérique des terrains de la ville de Phnom Penh. Les parties coloriées du vert au bleu montrent la zone de la ville qui serait inondée en cas de rupture des digues – source : agence Desaix.

- le bassin du Boeng Salang, qui fait l'objet d'un projet du programme Asia Urbs et dont les réseaux ne sont pas terminés, peut encore être équipé d'un système séparatif ;
- le bassin du district de Tuol Kork est sans réseau clairement défini ;
- le bassin de Tek Laok n'a pas de réseau structuré.

L'ensemble de ces bassins versants, en dehors du premier, est largement tributaire des usines de relevage des eaux situées sur les digues.

Le développement actuel de la ville et les risques d'inondation

Les nouveaux espaces d'extension de la ville, notamment au nord du Boeng Kak et jusqu'à la digue de Kop Srov, ne sont plus, aujourd'hui, systématiquement remblayés compte tenu de l'investissement que cela supposerait. La ville est en conséquence conduite à très court terme à se développer sur des zones de basse altitude, au-dessous du niveau des plus hautes eaux du Mékong. Il est donc nécessaire de trouver de



Le centre-ville après une pluie torrentielle en 1995.

pauvres, contraintes de s'installer en dehors de la ville, sur des terrains souvent inondables et mal drainés. Cette solution les conduit à revenir vers le centre-ville, dans des conditions encore plus précaires. Plusieurs causes sont à l'origine des dysfonctionnements constatés et dont l'émergence s'exprime différemment intra- et extra-muros.

Sur le plan conceptuel, on notera :

- la poursuite de l'extension urbaine, qui se pratique sur des terrains remblayés par des investisseurs, au détriment des canaux d'évacuation des eaux et des boengs, véritables bassins de retenue ;
- l'éloignement progressif des points de rejet des eaux qui entraîne une diminution des pentes hydrauliques ;
- l'accroissement et l'imperméabilisation progressifs des surfaces à drainer qui augmentent le volume des eaux à évacuer ;
- l'extension du réseau d'assainissement qui se réalise par le prolongement des égouts sans remise en cause de ses caractéristiques uni-

taires et gravitaires et dont les sections sont très insuffisantes par rapport au volume d'effluents ;

- la création de nouveaux lotissements et de nouvelles zones d'extension qui se réalisent sans tenir compte de l'existant ou des possibilités d'évacuation des eaux usées et pluviales ;
- des déversoirs d'orage qui ne peuvent être activés qu'en dehors des crues du Mékong, donc en saison sèche ;
- des défauts de coordination entre les secteurs opérationnels.

Sur le plan fonctionnel et structurel, plusieurs problèmes endémiques peuvent être évoqués. Il s'agit, tout d'abord, du fonctionnement des usines de pompage. En effet, bien que la reconstruction des usines du Boeng Trabek et du Boeng Tum Pum soit programmée à très court terme, il reste beaucoup à faire avec les usines de relèvement secondaire dont les équipements sont absents ou obsolètes et qui ne sont pas opérationnelles par manque

d'énergie disponible au moment des pluies.

Il s'agit, ensuite, de l'entretien du réseau d'égouts. En effet, le plus souvent, les moyens de curage sont utilisés de manière irrationnelle et mobilisés pour le nettoyage des fosses septiques, dont le résultat est a priori financièrement rentable, au lieu d'être employés pour redonner une véritable capacité d'évacuation aux canalisations par un curage systématique et programmé. L'obstruction des canalisations provoque des dépenses dont les coûts cachés et indirects supportés par les utilisateurs sont très probablement bien supérieurs aux gains financiers dégagés par les opérations sur les fosses septiques.

Il s'agit, enfin, du problème permanent d'absence de budget d'entretien. En effet, les budgets minimaux affectés à l'assainissement ne permettent pas d'assurer la maintenance des équipements. Actuellement, les ressources du service résultent d'un prélèvement de 10 % sur les factures d'eau potable, qui elles-mêmes, sont insuffisantes pour assurer une autonomie financière de la Régie des eaux.

Ce budget ne permet ni de lutter contre l'envasement et le remblaiement progressifs des canaux à ciel ouvert, qui ne jouent plus leur rôle de bassins de retenue et dont l'écoulement pourrait être amélioré, ni d'enrayer la dégradation des réseaux d'égouts attaqués par la présence d'hydrogène sulfuré (H_2S) et qui, par manque de curage, voient ce processus s'accélérer.

La stagnation des eaux usées dans les réseaux entraîne une production d' H_2S nauséabonde et corrosive pour le béton. Ainsi, un processus lié au manque d'entretien conduit à la destruction du patrimoine en place.

Ce constat non exhaustif met en évidence les difficultés de gestion des eaux auxquelles la capitale khmère et ses services doivent faire face. Elles sont accentuées par une pénurie de moyens de tous ordres, par un accroissement démographique important et par une extension très rapide du périmètre de la ville.

Cependant, pour éviter que les décisions prises aujourd'hui sous la



Le centre-ville après une pluie torrentielle en 1995.

pression du développement urbain n'hypothèque l'avenir de façon irréversible, il est suggéré aux autorités khmères de développer toute une série d'actions dans le domaine de l'hydrologie urbaine.

Propositions d'actions dans le domaine de l'hydrologie urbaine

En matière d'urbanisme et d'hydrologie urbaine, les études générales de grande qualité, produites notamment par la coopération japonaise, établissent avec précision les conditions de fonctionnement hydraulique de Phnom Penh et de ses environs.

Il est suggéré aux autorités de la ville d'établir dès maintenant un schéma du drainage de la région et un plan de zonage fixant les principes d'assainissement individuels, séparatifs ou unitaires, qui seront retenus pour les prochaines années.

Ce schéma devrait pouvoir matérialiser physiquement, sur le terrain, la politique de casiers préconisée, nécessaire à la sécurité globale du fonctionnement hydraulique de la

ville, et les principaux axes de drainage du grand Phnom Penh.

Le principe déjà expérimenté, un grand axe routier et un canal de drainage sont recommandés pour éviter l'occupation abusive des berges.

Sur le plan fonctionnel, nous suggérons également aux édiles de la ville de procéder à l'élaboration de règlements opposables aux tiers, des règlements sanitaires et d'assainissement qui fixeront les normes constructives à adopter et les prescriptions à observer pour l'évacuation des eaux usées et pluviales.

Il est également proposé à la municipalité d'orienter l'organisation des services chargés du drainage et de l'assainissement vers une autonomie financière voisine des systèmes de régie.

L'analyse financière fondée sur une réalité physique est le seul outil qui donne une idée exhaustive et réaliste des besoins de ce type de services.

In fine, il est recommandé à la Ville de Phnom Penh d'accompagner ces diverses mesures d'une campagne

d'information et de sensibilisation auprès des populations destinée à leur expliquer le bien-fondé de la démarche tant pour la santé que pour l'écologie urbaine.

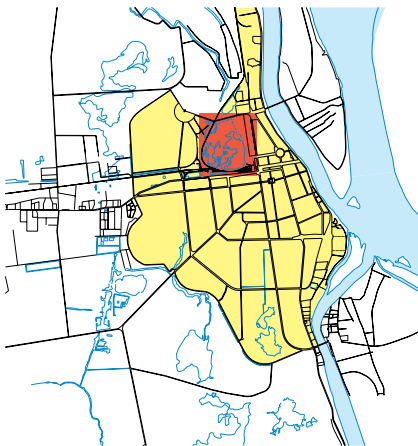
Tout cela invite fortement la communauté internationale à apporter d'urgence toute une série d'aides afin de permettre à Phnom Penh et à ses habitants de bénéficier pleinement de la situation de paix retrouvée.

François Legrand

1/ Un prek est un bras d'eau sans source qui met en relation, à la saison des pluies, le fleuve, les étangs et les lacs. Il est alimenté par la crue du fleuve et le ruissellement des eaux de pluie.

2/ On appelle « boeng », une dépression formant un lac, ou un étang vaste, alimentée par les canaux naturels ou artificiels durant la saison des pluies et qui sert de réserve d'eau pour les cultures durant la saison sèche.

Autour du Boeng Kak



La population de Phnom Penh est estimée à plus d'un million d'habitants.

Avec la fin du régime des Khmers rouges, tous les bâtiments disponibles ont été occupés et un habitat spontané a été construit sur les terrains libres, près des routes, des voies de chemin de fer, des rivières et des boengs.

La plupart des habitants ont payé pour les lots sur lesquels ils se sont installés, mais la terre au Cambodge étant alors propriété de l'Etat, ils n'ont pas eu de titres fonciers.

Les quartiers spontanés n'ont pas ou très peu d'infrastructures ou de services urbains, cependant ils sont la seule alternative possible pour ceux qui arrivent en ville.

Boeng Kak, bâti autour du lac du même nom, est un de ces quartiers. Sa localisation à la lisière nord-ouest du centre-ville en fait une destination favorite pour les migrants, travailleurs temporaires, visiteurs de courte durée et même touristes à la recherche d'un hébergement à proximité du centre-ville.

Bien que de niveaux inégaux, les conditions de vie dans la zone ont besoin d'être considérablement améliorées.

De plus, sa situation stratégique fait du Boeng Kak un élément important dans le développement de Phnom Penh.

Le boeng et le quartier

Boeng Kak est une vaste étendue sur 1,3 km du nord au sud et sur 1 km d'est en ouest. Une petite péninsule s'étire sur 400 mètres depuis le rivage sud dans le boeng, tandis qu'à sa limite nord, un barrage le sépare d'un des bassins de rétention de la ville.

Lors des fortes pluies, la plupart des zones en bordure du lac sont inondées, surtout au sud et à l'ouest. Le quartier est limité au nord par la

route n° 7, qui est une partie du boulevard de ceinture de la ville, à l'est par l'enclos de l'ambassade de France et de l'hôpital Calmette, par plusieurs bâtiments officiels et l'usine de traitement des eaux, au sud par la voie de chemin de fer et le large boulevard de Russie, à l'ouest par des terres marécageuses et le remblai d'une ancienne voie ferrée désaffectée qui le séparent du quartier de Tuol Kork. La superficie du village est de 0,8 km², avec une population estimée à plus de 20 000 habitants. La rive est du boeng a longtemps été un parc urbain, même si quelques familles y résidaient déjà. Cependant, l'accroissement de la population au cours des dix dernières années a peu à peu grignoté chaque parcelle de terrain libre, jusqu'à faire totalement disparaître le jardin et occuper entièrement les rives sud et ouest. Aujourd'hui, la zone abrite plus de 4 000 familles, avec une densité de 250 hab/ha huit fois supérieure à la densité moyenne de la ville. La plupart des familles, principalement au nord et à l'est, sont arrivées depuis longtemps et considèrent avoir la sécurité foncière même si très peu possèdent des titres de propriété officiels. La plupart des résidents travaillent dans le secteur informel, conducteurs de « moto-dop »¹, vendeurs des rue ou ouvriers dans le secteur de la construction. Quelques-uns, mais peu, sont fonctionnaires. Le revenu moyen par personne est estimé à 50 \$ par mois. Entourée par quatre boulevards majeurs de Phnom Penh, l'ensemble de la zone est bien relié au reste de la ville. Cependant, le réseau intérieur de rues est indigent et de mauvaise qualité, la circulation est entravée par la présence de voies ferrées et par l'enchevêtrement des constructions. La circulation motorisée n'est possible que dans quelques rues de la partie est.

L'une des rues principales à l'est du Boeng Kak.





Boeng Kak est davantage une succession de zones différentes qu'un quartier homogène, chaque zone étant définie soit par sa localisation – la péninsule –, ses infrastructures – la digue de la voie de chemin de fer – son pont piéton –, soit par les activités économiques qui y sont concentrées.

La partie est, la première à avoir été bâtie, offre des conditions de vie meilleures que le reste du Boeng Kak. Deux sorties vers le boulevard Monivong et des sorties vers la route n° 7 au nord font d'elle une zone bien reliée au reste de la ville. Les services urbains, et particulièrement l'eau et l'électricité, y sont fournis par des revendeurs privés. Plusieurs *quest houses* pour rou-

Habitat à Boeng Kak.





Une passerelle d'accès aux maisons construites sur le lac.

tards sont situées en bordure du boeng et plusieurs familles partagent les mêmes passerelles pour accéder à leurs maisons construites sur le lac. Au nord-est, où les toutes premières familles se sont installées, il y a aussi un centre communautaire.

La zone au nord fait face à la route n°7, de plus en plus encombrée. Le boeng est difficilement visible depuis la route, caché par une enfilade de bâtiments en béton de plusieurs étages.

La partie à l'ouest du lac est bordée par la digue de chemin de fer, sur laquelle la plupart des migrants récents sont installés dans un habitat précaire et très pauvre. Puisque la seule voie de desserte est la voie ferrée, à l'abandon, l'accès à cette zone est difficile. Sur la rive du lac, quelques pêcheurs vivent là depuis longtemps.

Enfin, le long de la partie sud du boeng, là où se trouve la gare de chemin de fer, de très pauvres constructions sont coincées entre la rive, au nord, et le boulevard de Russie, au sud. Dans la péninsule, souvent inondée, un petit groupe de cultivateurs vit du maraîchage.

L'atelier

En collaboration avec le Bureau des affaires urbaines (BAU) de la municipalité de Phnom Penh, l'Istituto Universitario di Architettura di Venezia (IUAV) a organisé un atelier d'études et de propositions sur le site du Boeng Kak.

Les objectifs de cet atelier, définis par le BAU, étaient de préserver le boeng en tant qu'élément naturel de grande importance dans l'environnement urbain, d'améliorer les conditions de vie dans les zones d'habitat spontané, de préserver la diversité des différentes parties de la zone et de renforcer les relations entre la ville et Boeng Kak.

Le projet prévoit une série d'actions concernant les deux questions principales : les conditions d'habitat et les inondations. Le projet serait confié à la municipalité, avec la participation des habitants et des autorités des « sangkhats »². Les infrastructures, services et espaces publics prévus par le projet obligent à reloger environ 350 foyers.

Le projet permettrait de définir

l'affectation de chaque zone, de délimiter l'emprise du boeng, des jardins, des voies publiques et des terrains constructibles. Ainsi des titres fonciers pourraient être délivrés aux résidents par la municipalité, leur assurant un droit de propriété réel.

Le projet prévoit quatre phases de mise en œuvre :

1. Remblaiement et viabilisation de nouveaux terrains pour la construction de logements et de commerces sur la rive nord afin d'assurer les ressources financières nécessaires à la réhabilitation du reste du quartier.

2. Drainage des marécages à l'ouest de la digue du chemin de fer, creusement d'un nouveau bassin de rétention pour contrôler les inondations durant la saison des pluies et production de nouvelles parcelles de dimensions diverses (de 10 x 6 m à 15 x 7 m).

3. Déplacement des familles, dont le terrain est nécessaire au projet, sur les nouvelles parcelles, avec recouvrement partiel des coûts.

4. Adduction d'eau potable, électricité, égouts, amélioration des voies pour permettre l'accès des véhicules et la collecte des ordures ménagères, mise en place de services urbains, marchés, terrains de jeu.

5. Réalisation d'un parc urbain en aménageant la péninsule et la rive sud et construction d'une promenade piétonne sur les berges du boeng. Le projet devrait pouvoir générer environ 500 nouvelles parcelles, dont 135 seront mises en vente à des prix permettant de financer une partie des coûts d'aménagement.

Le coût total du projet peut être estimé à environ 2 millions de dollars, dont 1,5 million pour la construction du nouveau bassin de rétention. Le recouvrement des coûts peut être estimé à 1,3 million de dollars si l'on additionne le produit de la vente des nouvelles parcelles sur la rive nord et les taxes d'attribution de 4725 titres de propriété.

Cecilia Corsini / Angela Cotta / Giulio Galeotti Del Re / Alexandra Linden / Andrea Parisi / Herbert Runggaldier / Daniele Vettorato / Daniele M. Zambon / Francesca Balbo

Dipartimento di pianificazione, Istituto Universitario di Architettura di Venezia
Coordinateur de l'atelier : Marcello Balbo

1/ Un motodop est une mobylette taxi.

2/ Un sangkhat est un découpage administratif. Il équivaut à un quartier.

La digue de la voie de chemin de fer, à l'ouest du Boeng Kak.

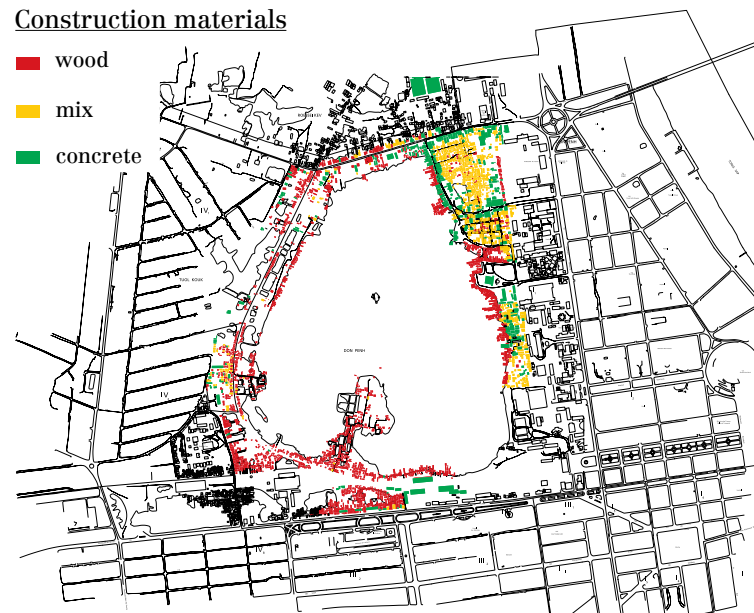


La route digue n°7 au nord du Boeng Kak.



Construction materials

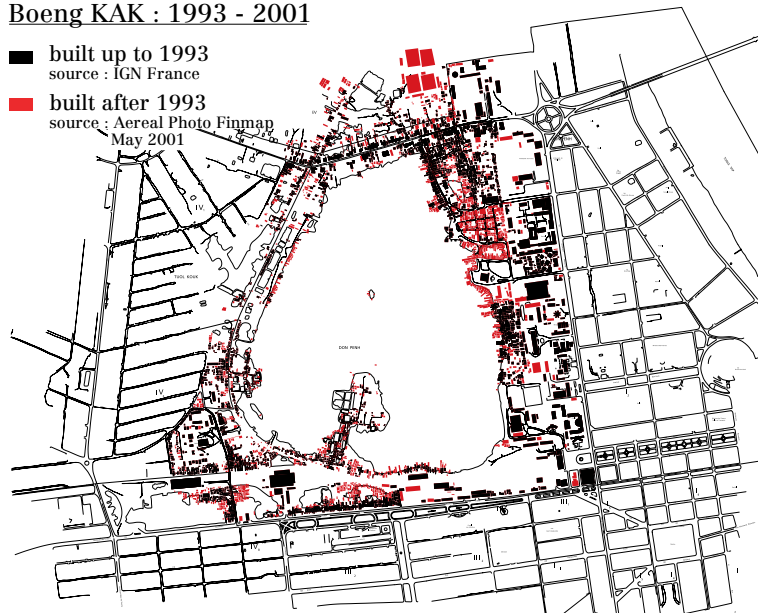
- wood
- mix
- concrete



Recensement des bâtiments par type de matériaux de construction
En rouge, les maisons en bois; en jaune, les maisons mixtes; en vert, les bâtiments en béton.

Boeng KAK : 1993 - 2001

- built up to 1993
source : IGN France
- built after 1993
source : Aereal Photo Finmap
May 2001

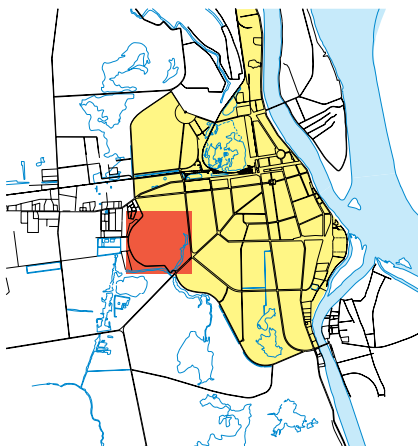


Comparaison des constructions en 1993 et en 2001.
En noir, les édifices existants en 1993; en rouge, les édifices construits après 1993.



Projet d'aménagement du Boeng Kak – IUAV – janvier 2002.

Boeng Salang



Développement urbain et gestion de l'eau

Depuis sa création, Phnom Penh a été exposée aux risques d'inondations, par les effets combinés des pluies des moussons et des crues du Mékong.

Jusqu'aux années 1950, l'urbanisation s'est faite en gagnant des terrains sur les zones inondables et en remblayant avec les alluvions du fleuve au confluent du Mékong et du Tonlé Sap.

La structure du réseau viaire découle de cette conception du développement du système de drainage des eaux pluviales et d'évacuation des eaux usées.

Initialement, un plan en grille créa un premier réseau de rues perpendiculaires et parallèles au fleuve. Puis, dans les années 1960, afin de gagner de nouveaux terrains à bâtir, une série de digues périphériques furent construites pour encercler et protéger la zone urbanisable. Les boengs¹ existants furent préservés et transformés en bassins de rétention des eaux pluviales et usées ; ils furent intégrés dans un système de drainage des eaux allant du nord vers le sud de la ville, suivant la pente naturelle des sols. L'eau des boengs est ensuite évacuée, par des stations de pompage construites sur la digue périphérique, vers des zones basses, des canaux et des lacs extérieurs utilisés pour nettoyer par le lagunage les eaux polluées avant de les rejeter dans le fleuve ou les preks.

La partie du réseau d'égouts construite au début du ^{xx}e siècle, reliée au système de l'ensemble de la ville, fonctionne encore alternativement, rejetant les eaux vers l'est, dans le Tonlé Sap à la saison sèche, et vers l'ouest, dans les boengs, par l'intermédiaire de canaux, durant la saison des pluies. Ainsi, le réseau d'égouts et le réseau des voies sont

le produit d'une approche rationnelle, fondée sur le fonctionnement naturel des eaux.

Un autre phénomène majeur affecte le développement de la ville, ce sont les effets combinés des crues du Mékong et du ruissellement des eaux de pluie, depuis les collines voisines, qui peuvent produire des inondations très importantes sur les terrains non endigués des districts extérieurs à la ville. Ce phénomène mérite une attention particulière, non seulement pour la planification du développement de nouvelles zones d'urbanisation hors d'eau, mais également parce qu'un niveau trop haut des eaux à l'extérieur des digues peut empêcher un fonctionnement correct des stations de pompage et obliger à stocker l'eau en amont des pompes.

L'enjeu actuel consiste donc, d'une part, à restaurer les capacités des systèmes de drainage existant à l'intérieur des digues, avec leurs zones de rétention et leurs pompes, et, d'autre part, à préparer des terrains extérieurs à devenir de nouvelles zones d'extension urbaine à des coûts abordables pour cette ville et sa population.

Un développement majeur de la ville a eu lieu à partir des années 1960 avec notamment, à l'ouest, la construction du stade olympique et de nouveaux quartiers qui ont étendu la ville jusqu'au boulevard Mao-Tsé-Toung, nouveau boulevard de ceinture et digue de protection, et, au-delà, jusqu'à la deuxième digue qui a englobé le Boeng Salang, et, vers le sud, avec dans le district de Cham Kar Mon, l'édification d'un palais, nouvelle résidence du roi, et de nouveaux quartiers d'habitation et d'administration, protégés par les digues du Boeng Trabek et du Boeng Tum Pun.

Le boulevard Monivong, qui traverse la ville du nord au sud, sépare les bas-

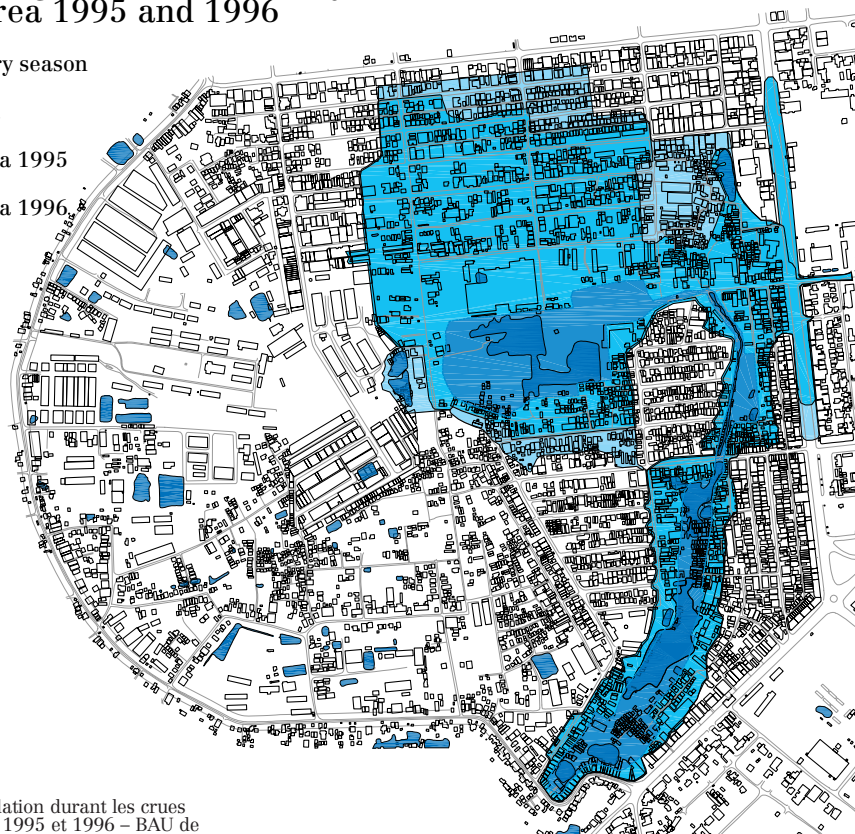
La route digue n° 271, élargie en 2002.



Boeng Salang Rehabilitation Project

Flooded area 1995 and 1996

- Boeng in dry season
- Boeng area
- flooded area 1995
- flooded area 1996



Etendue de l'inondation durant les crues exceptionnelles de 1995 et 1996 – BAU de Phnom Penh.

Boeng Salang Rehabilitation Project

Building Materials

- Brick
- Wooden
- Surveyed limit
- Path
- Road



Recensement des bâtiments par type de matériaux de construction – BAU de Phnom Penh, 2002.

sins versants du système de drainage ; le bassin sud se déverse dans le Boeng Trabek, tandis que le bassin ouest se déverse dans le Boeng Salang, ces deux boengs constituant les deux éléments majeurs du système de drainage des eaux de la ville.

Cependant, sous la pression de l'augmentation de la population et de la demande croissante d'habitat et de services, la recherche d'un équilibre adéquat entre drainage des eaux et demande de terrains à bâtir n'est plus une priorité. Comme dans beaucoup d'autres villes dont l'expansion est rapide, les migrants des zones rurales se sont installés là où les terres étaient disponibles et peu chères, prêtant peu ou pas d'attention du tout aux conséquences que cela pouvait avoir sur le système complexe de rétention des eaux et de drainage de la ville.

Boeng Salang représente un cas typique d'accroissement rapide d'occupation des terrains sous la pression du besoin de nouvelles habi-

la saison des pluies de 1996, la réduction des capacités de rétention du boeng a entraîné l'inondation de l'ensemble du quartier alentour.

Cependant, malgré cela, Boeng Salang reste un élément essentiel du système de drainage de l'ensemble de l'agglomération. Une réduction accrue de sa capacité de rétention affecterait des parties importantes du district de Tuol Kork en amont, et de la zone du Boeng Tum Pun en aval. De plus, pour des zones comme Tuol Kork, en cours d'urbanisation rapide, la préservation du boeng est essentielle afin de conserver un environnement de bonne qualité pour la population locale, mais aussi pour les habitants de la totalité du secteur ouest de la ville.

Le projet de réhabilitation du Boeng Salang

Situé dans la partie ouest de Phnom Penh, Boeng Salang appartient au district administratif de Tuol Kork,

boeng s'étend donc sur 1,6 km et sa capacité de stockage est d'environ 150 000 m³ d'eau. Avec Boeng Trabek, ces deux boengs recueillent les eaux de pluie des quatre districts centraux.

Le projet concerne plus de 200 ha, dans la partie ouest du bassin versant, où résident 24 000 personnes (4 800 ménages), soit une densité de population assez faible de 120 hab/ha².

La zone du projet est limitée au nord par la rue 182 ou rue Okmha-Phan, à l'ouest par le boulevard Mao-Tsé-Toung, au sud-ouest par le boulevard Samdeck-Monireth, et à l'ouest par la route digue 271 ou rue Yothapol-Khemarak-Phoumnin, élargie et rénovée au début de l'année 2002 pour faire face à l'augmentation du trafic. La partie nord-ouest de la zone est occupée par plusieurs bâtiments publics.

Depuis 1996, date du premier projet de réhabilitation, la zone a subi une densification rapide des constructions. Cependant, ni les infrastructures ni les services n'ont suivi pour assurer des conditions de vie correctes à la population. Enfin, cette zone est mal reliée au réseau des rues de la ville. Plusieurs rues finissent en impasses. Aucune grande rue ne traverse le secteur, les liaisons aux boulevards périphériques sont rares.

Selon le projet de 1996, il était essentiel d'empêcher toute construction nouvelle sur l'emprise du boeng et sur ses berges pour permettre aux engins d'assurer l'entretien du boeng par le dragage des fonds envasés et le transport des boues. Pour les mêmes raisons, le projet prévoyait la relocalisation d'environ 900 familles vivant sur le boeng et ses rives, terrains essentiels pour pérenniser la fonction de bassin de rétention du boeng et améliorer les conditions de vie et la salubrité de la zone. Le projet prévoyait également de réserver des terrains non encore bâtis dans la partie ouest de la zone à la création d'une série de parcelles viabilisées, destinées à la réinstallation des populations déplacées.

Mais Boeng Salang s'est développé très rapidement depuis 1996, notamment à cause de la proximité des usines de textile. Là où se trouvaient 447 maisons en 1996, il y en avait 691 en 2001.

Habitat précaire sur le canal du Boeng Salang.



tations. Sa position centrale a attiré une population nouvelle, avec pour conséquence la construction en quelques années de nombreuses maisons sur les rives du boeng mais aussi dans le boeng lui-même.

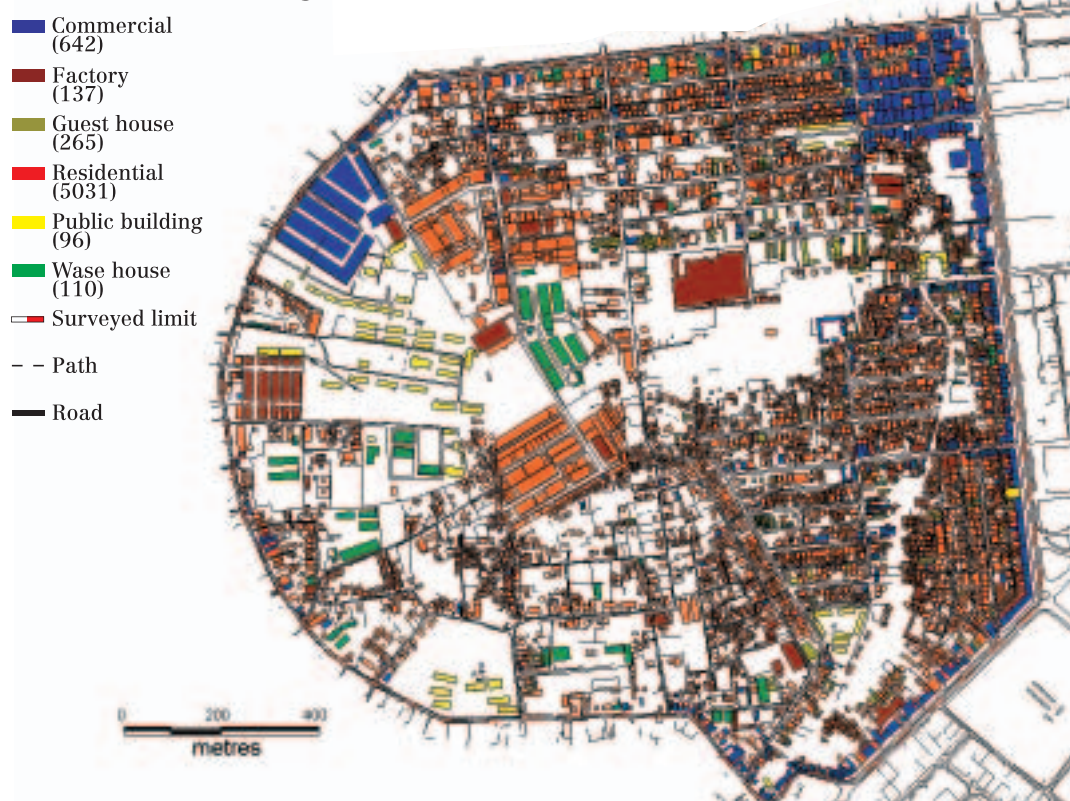
Les capacités de stockage des eaux ont diminué de manière significative et leur écoulement vers la station de pompage est obstrué par les constructions et les déchets. Durant

un des quatre districts urbains. Sa population était estimée, lors du recensement de 1998, à 113 368 habitants pour une superficie de 801 hectares.

Boeng Salang est un des plus importants bassins de rétention de Phnom Penh. Il reçoit l'eau de l'ensemble du bassin versant ouest de la ville, soit un territoire de 560 ha sur un périmètre de 1,6 km. Le

Boeng Salang Rehabilitation Project

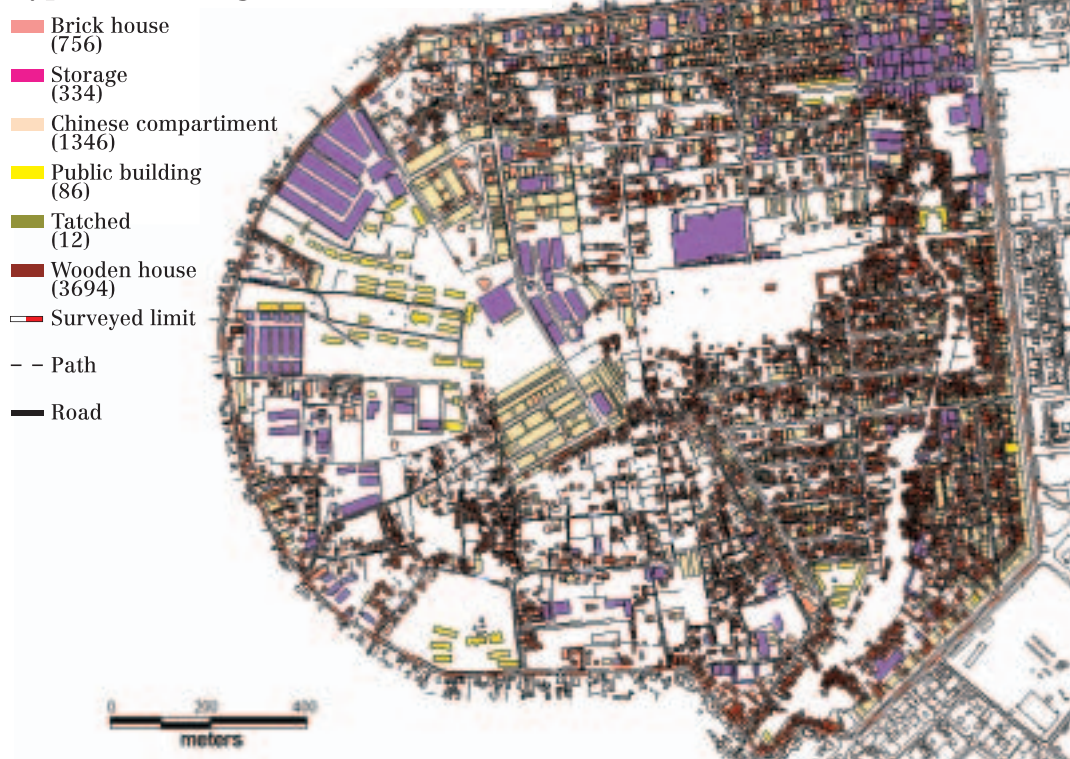
Function of buildings



Recensement des bâtiments par fonction – BAU de Phnom Penh, 2002.

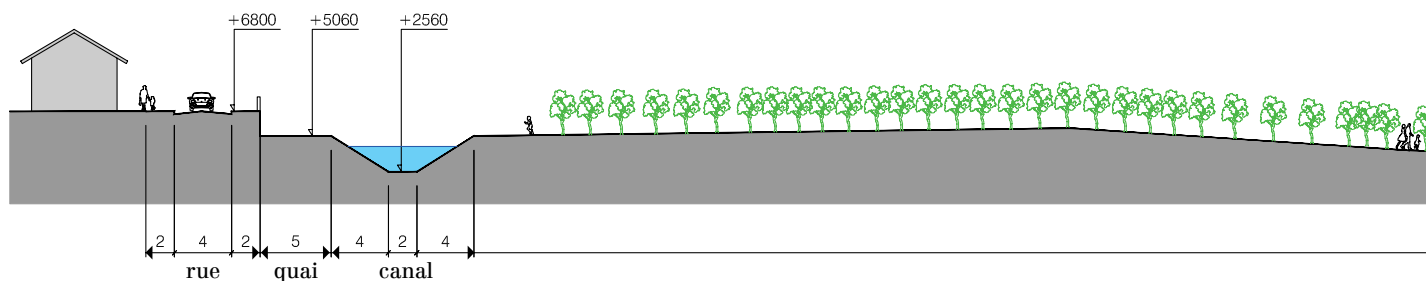
Boeng Salang Rehabilitation Project

Type of buildings



Recensement des bâtiments par type d'édifice – BAU de Phnom Penh, 2002.

Coupe DD



Coupe sur le projet de jardin et de canal pour la zone nord du boeng. Niveau des eaux durant la saison sèche – BAU de Phnom Penh, 2002.

Dans ce contexte, la municipalité a été incapable d'empêcher l'édification de nouvelles constructions dans la zone, y compris dans le boeng, malgré la mise en place par la Direction du cadastre, dès 1997, d'une zone de protection du boeng. Aujourd'hui, ce projet est toujours d'actualité, mais il a été revu pour tenir compte des évolutions récentes. Le périmètre du projet a été réduit à l'essentiel car nombre de terrains pressentis pour créer de nouveaux lotissements ont été bâtis depuis 1996. Le projet a également intégré les études du système de drainage de Phnom Penh, réalisées par le Japon en 1999 et 2000, et le projet de travaux de réhabilitation des ouvrages de drainage des bassins versants ouest et sud qui en découlent.

Désormais, le projet englobe le boeng lui-même, sa zone d'extension formant le bassin de rétention essentiel en cas d'inondations, ses rives ainsi que les terrains nécessaires au relogement des populations déplacées et le réseau des rues alentour à réhabiliter ou à créer. L'importance des travaux et leur type pour améliorer le boeng sont en relation avec le projet étudié par l'agence de coopération internationale japonaise (Jica) dans le cadre de son projet dénommé *Drainage Improvement and Flood Control Project*.

Ce projet propose, pour Boeng Salang, la transformation de la par-

tie aval du boeng en canal de drainage, le renforcement de la station de pompage et la réouverture des vannes d'évacuation des eaux par gravitation.

Le projet de réaménagement du Boeng Salang conçu par le BAU de Phnom Penh complète l'intervention du Jica par :

- l'extension du canal vers le nord pour l'évacuation des eaux usées jusqu'à la station de pompage durant la saison sèche ;
- la construction de quais maçonnés en bordure du canal pour consolider et stabiliser ses berges ;
- la création d'espaces verts sur l'emprise du bassin de rétention du boeng pour conserver les capacités de stockage des eaux pluviales durant la saison des pluies ;
- la création d'une nouvelle voie qui borde l'ensemble du boeng et des jardins inondables afin d'empêcher la réinstallation de constructions sur les berges ;
- la création de nouvelles zones remblayées dans le quartier pour accueillir toutes ou une partie des familles déplacées par le réaménagement du boeng.

Améliorer les conditions d'habitat

La réhabilitation du boeng impose le déplacement d'un certain nombre de maisons, toutefois le projet a été conçu de façon à réduire au maximum les besoins de relocalisation. Dans cette perspective, le Bureau

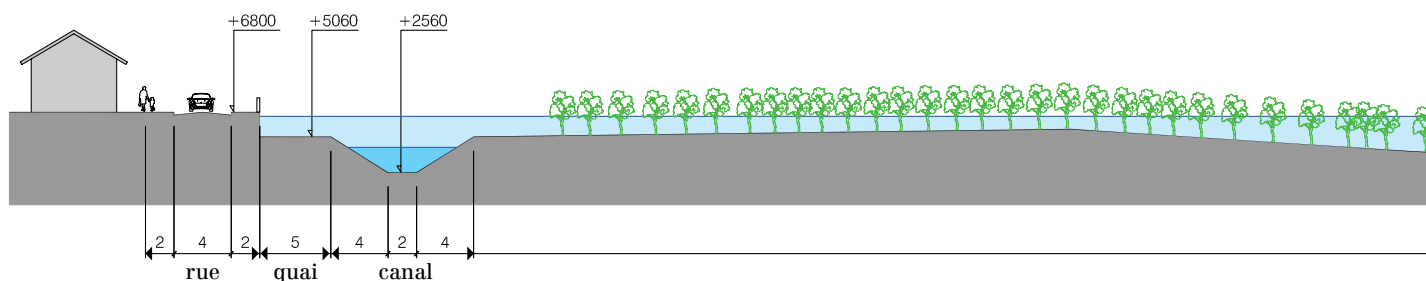
des affaires urbaines (BAU) de la municipalité de Phnom Penh a défini un projet précis qui fixe les limites futures du boeng et de la zone inconstructible – jardins et rues périphériques.

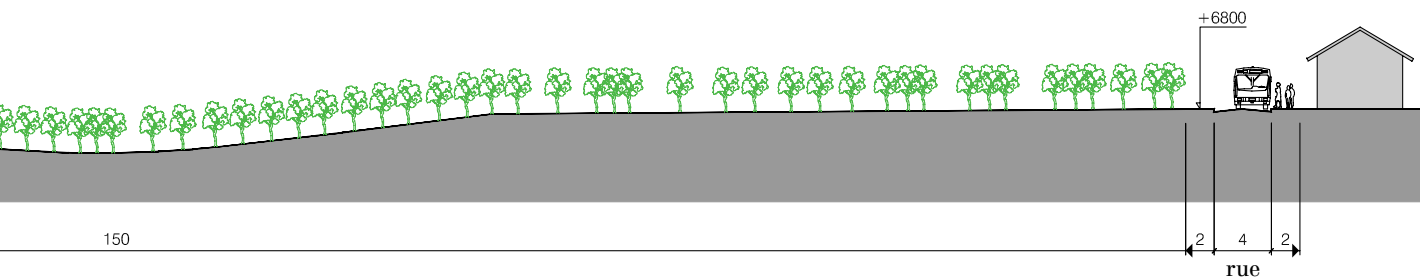
Pour réaliser l'ensemble du projet, le BAU a compté que 475 maisons représentant un total de 536 familles devront être déplacées – 221 maisons dans la partie nord, 237 maisons dans la partie sud dont 135 maisons dès la première phase du projet –, prévu le creusement et le nivellement du canal, phase mise en œuvre par le Jica, et enfin, que 17 maisons construites sur l'emprise de rues seront créées ou élargies. La plus grande part de ces habitations sont au bord du canal, construites sur pilotis sur l'eau.

Si, sur l'ensemble de la zone, les deux tiers des maisons sont en bois et un tiers en maçonnerie, dans la zone où les maisons doivent être déplacées, plus de 80 % d'entre elles sont en bois. Ces maisons pourront donc être déplacées sur les nouvelles parcelles et les matériaux réutilisés. Même si la plupart des résidents se sont installés illégalement dans la zone, ils se considèrent généralement comme propriétaires de leur maison ; une minorité loue leur lieu d'habitation à un propriétaire qui n'y réside pas. Même s'il est difficile de le prouver, il est quasiment certain que les «propriétaires» ont payé un prix pour leur terrain et/ou leur maison

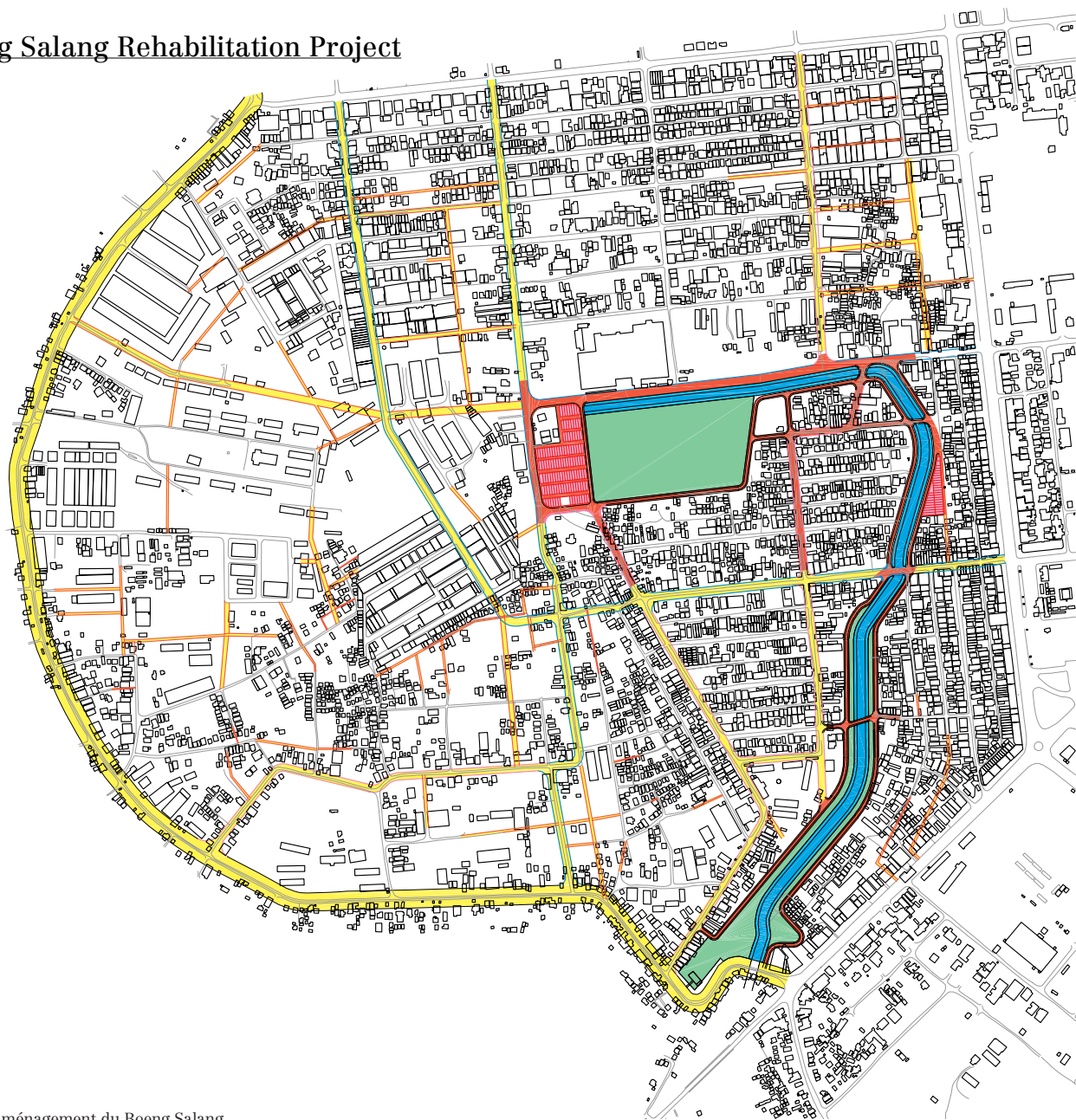
Coupe sur le projet de jardin et de canal pour la zone nord du boeng. Niveau des eaux en cas de crue exceptionnelle – BAU de Phnom Penh, 2002.

Coupe DD (inondée)

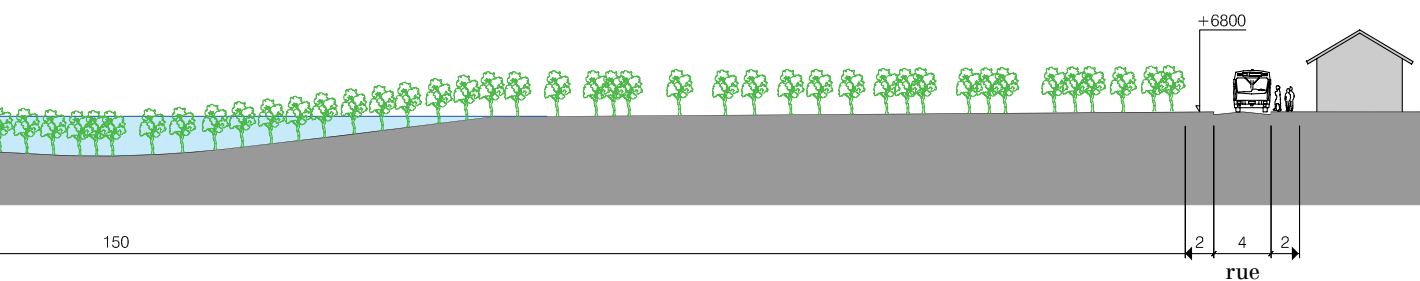




Boeng Salang Rehabilitation Project



Projet d'aménagement du Boeng Salang.
En bleu, le nouveau tracé du canal; en vert, le jardin; en rouge, les rues créées; en rose, le nouveau lotissement – BAU de Phnom Penh, 2002.





Les maisons sur le Boeng Salang. Au premier plan, les cultures marâchères sur le plan d'eau.

soit aux «propriétaires» précédents
soit aux autorités locales pour pou-
voir s'y installer.

Par ailleurs, selon l'enquête socio-
économique³, sur 690 ménages
interviewés, seul 20% ont un «cer-

tificat d'occupation», document déli-
vré par les autorités du khan
(khan=district) reconnaissant offi-
ciellement les familles comme rési-
dants permanents, 47,5 % ont seu-
lement un «permis d'occupation

temporaire» et 29 % n'ont aucun
permis.

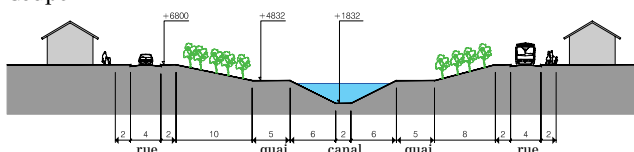
La capacité financière des ménages
habitant dans cette zone est très
limitée. Plus de 50% des familles ont
un revenu mensuel inférieur à 2 \$

Coupes sur le projet de jardin et de canal pour la zone centrale et sud du boeng – BAU de Phnom Penh, 2002.

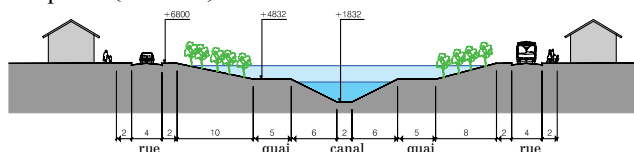
Niveau des eaux durant la saison sèche.

Niveau des eaux en cas de crue exceptionnelle.

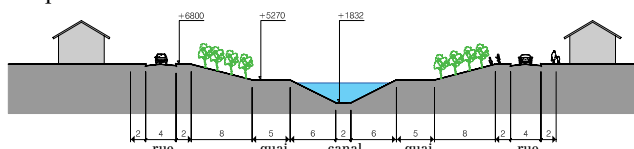
Coupe AA



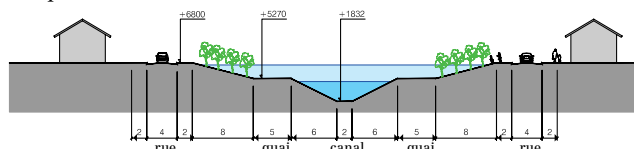
Coupe AA (inondée)



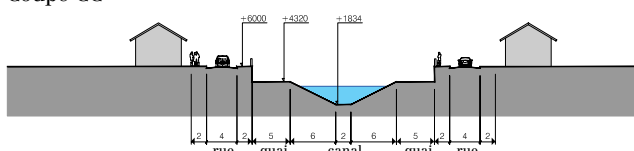
Coupe BB



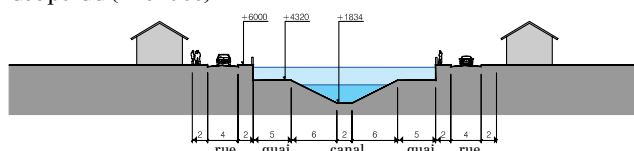
Coupe BB (inondée)



Coupe CC



Coupe CC (inondée)



par jour, ce qui signifie qu'un grand nombre d'entre elles vivent en dessous du seuil de pauvreté⁴.

Quatre familles sur dix vivent dans la zone depuis au moins dix ans; elles seraient donc lourdement affectées par un déplacement dans une zone lointaine, située loin du centre-ville.

Les familles seront déplacées, autant que possible, sur deux grands terrains à l'est et à l'ouest de la partie nord du boeng, sur lesquels il est possible de créer 160 lots de 4x16 m.

Les familles qui ne pourront être relogées sur place se verront proposer un relogement sur un autre terrain.

Après plusieurs réunions avec les organisations de communautés d'habitants, la municipalité et les familles concernées par le programme de relogement, un site de relogement au sud-ouest de la ville, à environ 5 km du Boeng Salang, a été choisi car il répond au mieux aux besoins de la population; il est situé à proximité du marché Pochentong et des usines de textile.

Les critères suivants ont été définis pour la procédure de relogement:

- tous les occupants actuels ont le droit d'être relogés à l'exception des propriétaires non résidents;
- aucune indemnité ne sera versée aux personnes déplacées, la compensation étant dans la possession d'un

lot de terrains en pleine propriété;

- les lots pourraient être de différentes tailles, à partir d'une dimension standard de 7x15 m pour les lots hors de la zone et de 4x16 m pour les terrains créés dans la zone;

- les parcelles seront gratuites dans le premier cas. Pour ceux qui seront relogés dans la zone du Boeng Salang, 10 à 20 % du coût du terrain, en fonction de sa taille, sera exigé sur une période de cinq ans à chaque famille afin d'obtenir un certain retour sur investissement et de minimiser ainsi les coûts de remblai et de viabilisation.

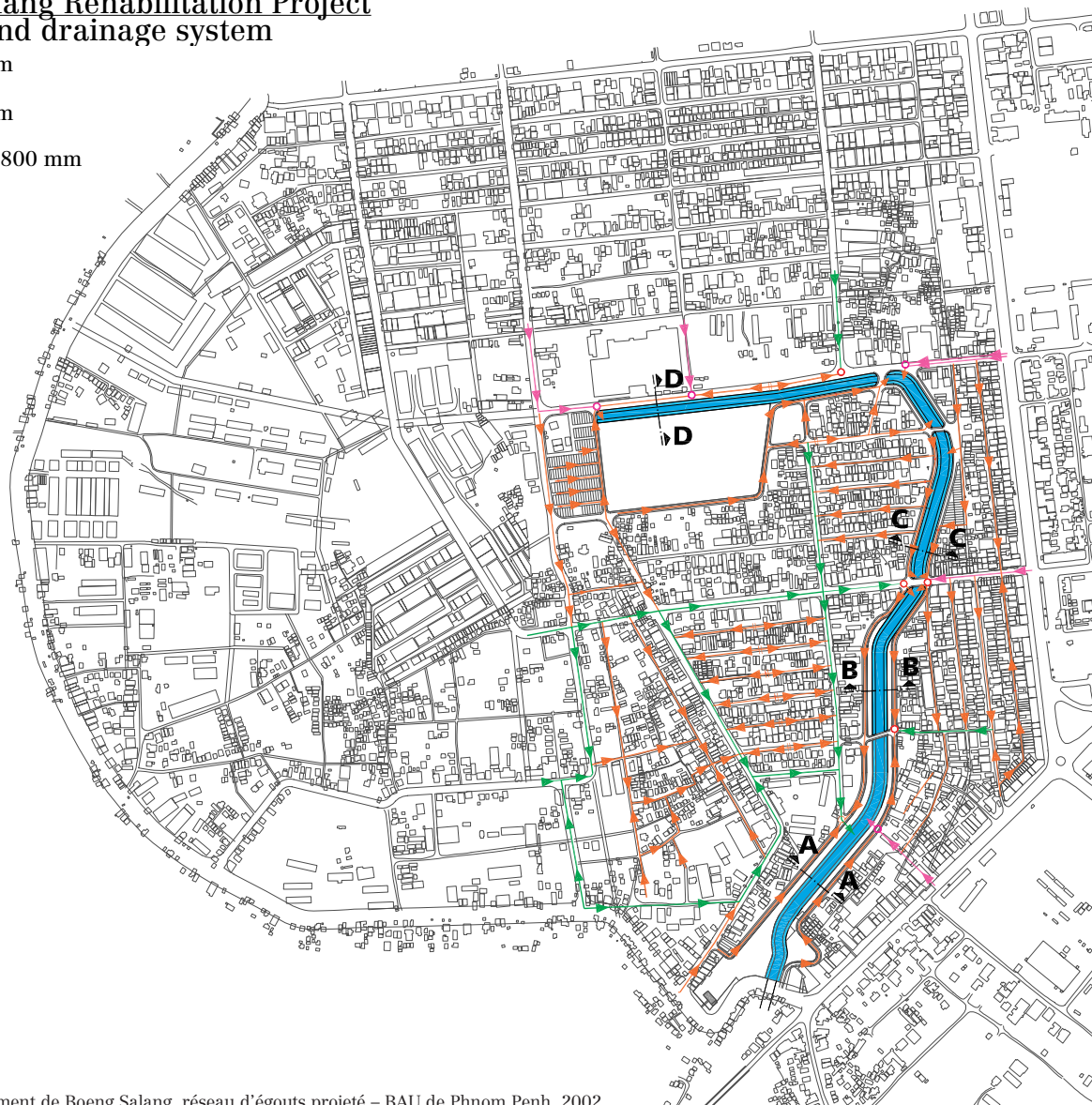
Cette politique n'a jamais été mise en œuvre à Phnom Penh, mais un

Boeng Salang Rehabilitation Project Sewage and drainage system

— Ø1500 mm

— Ø1000 mm

— Ø 600 to 800 mm



Projet d'aménagement de Boeng Salang, réseau d'égouts projeté – BAU de Phnom Penh, 2002.



Maisons sur le Boeng Salang.

système de recouvrement des coûts paraît de plus en plus nécessaire, compte tenu des capacités financières limitées du gouvernement ;

- le remboursement pourrait être fondé sur des versements à échéance trimestrielle, pour permettre aux familles de réunir les fonds nécessaires ;
- les acomptes seront payés au représentant de la communauté, qui à son tour les transmettra à l'organisme en charge de la mise en œuvre du projet ; ils seront utilisés pour les infrastructures, les services et les travaux d'entretien de la zone.

Coût du projet et financements possibles

Il est prévu, en l'état actuel du projet, de créer 160 nouvelles parcelles dans la zone. Ces parcelles ne seront créées que dans une seconde phase, elles ne pourront donc pas accueillir les premiers habitants déplacés, qui seront relogés, pour la plupart, sur un terrain de la zone du Boeng Tum Pun.

Le coût total du projet est estimé à environ 3 700 000 \$, dont une partie est assurée par le gouvernement japonais tandis que, en raison du manque de ressources du gouver-

nement et de la municipalité, le reste devra faire l'objet d'un apport financier par d'autres organismes de la coopération internationale.

Toutefois, la réhabilitation du Boeng Salang doit être l'occasion d'introduire une politique de récupération des coûts, fût-elle partielle, avec l'objectif, d'une part, de donner la possibilité aux autorités cambodgiennes de devenir de plus en plus autonomes dans leurs interventions par rapport à l'aide internationale, et d'autre part, d'introduire la notion de prise en charge d'une partie des investissements par la population elle-même, sous forme de participations aux travaux d'infrastructures, afin que la Ville puisse mettre en œuvre des travaux de réhabilitation urbaine.

Dans ce sens, le projet qui a été proposé pour Boeng Salang pourrait constituer l'ouverture d'une nouvelle phase de la politique urbaine à Phnom Penh et plus généralement au Cambodge.

Marcello Balbo / Chhay Rithisen / Guy Lemarchands

1/ Boeng : étang alimenté seulement par les eaux d'inondation et les canaux.

2/ Il n'est pas rare, dans les districts de Pram Pi Makar et de Daun Penh notamment, d'atteindre des densités de population de 400 à 600 hab/ha.

3/ Enquête réalisée par le BAU et les ONG au printemps 2002 portant sur 690 ménages, dans la zone limitrophe du boeng, où les habitants devront majoritairement être déplacés.

4/ Le seuil de pauvreté est fixé au Cambodge à 1\$ par personne et par jour.

Boeng Salang, enquête sur la population résidant au bord du boeng



Une des rues principales du quartier du Boeng Salang.

Afin d'évaluer la situation sociale et économique de la population résidant autour du Boeng Salang qui devra se déplacer pour le projet de réhabilitation du boeng, une enquête auprès de 690 ménages a été menée du 25 février au 7 mars 2002.

Les ménages ont été choisis en fonction de l'emplacement actuel de leur maison. Tous ne seront pas déplacés car les ajustements précis du projet visent à minimiser les déplacements, mais la zone enquêtée correspond à la zone d'extension du boeng projetée en 1996.

Le questionnaire d'enquête a été élaboré par le Bureau des affaires urbaines et par l'ONG locale Urban Sector Group (USG). L'équipe d'enquêteurs était constituée de douze membres d'USG et de six membres du BAU.

1. Densité d'occupation des logements

1.1 La taille des ménages

La taille moyenne des ménages à Phnom Penh est de 5,7 personnes¹. Ici, plus de la moitié des ménages (56,4 %) comptent entre 4 et 6 personnes, seulement un quart des ménages (28,8 %) sont en dessous de cette moyenne; 10,6 % des ménages sont constitués de plus de 7 personnes et 1 % de plus de 11 personnes.

1.2 La surface des logements

Taille des logements

Surface du logement en m ²	Nombre de ménages	
non renseigné	31	4,5%
Inférieur à 10 m ²	25	3,6%
De 10 à 20 m ²	106	15,4%
De 20 à 30 m ²	112	16,2%
De 30 à 40 m ²	142	20,6%
De 40 à 50 m ²	94	13,6%
De 50 à 659 m ²	48	7,0%
60 m ² et +	132	19,1%
Total	690	100,0

Les logements dans la zone d'enquête sont uniquement constitués de maisons sur pilotis en bois et de quelques maisons en maçonnerie. Aucun immeuble collectif n'y est édifié. C'est seulement en périphérie de la zone, le long des avenues et des rues commerçantes, que se trouvent des séries de compartiments de plusieurs niveaux, généralement habités par un ou deux ménages par niveau. Ici, la taille du logement donne, la plupart du temps, la taille de la maison. Ces maisons, construites avec peu de moyens, ont une structure en bois constituée d'une trame de poteaux de bois ou de bambous distants d'environ 3 mètres et reliés entre eux par des poutres en bois plus ou moins régulières. Les murs sont en feuilles de palme tressées, parfois complétés de plaques de tôle pour les plus pauvres, de planches de bois plus ou moins grossières pour les maisons de meilleure qualité; quelques toitures sont en feuilles de palme, mais majoritairement en tuiles mécaniques.

Cependant, un autre type de maison existe, il s'agit d'une longue maison en bois ou en maçonnerie, découpée en une succession de pièces d'une travée chacune, ouvrant directement sur l'extérieur. Ces pièces sont soit louées à une famille très pauvre, soit à trois, quatre ou cinq ouvriers saisonniers ou à des ouvrières du textile qui y cohabitent. Dans le secteur de l'enquête, tous les bâtiments de ce type sont occupés par des familles pauvres, les chambres pour les ouvriers n'étant pas situées directement en bordure du boeng. Les logements de moins de 10 m² sont souvent de ce type.

La plupart des logements de la zone d'enquête se situent entre 20 et 50 m² (51 %) avec un fort pourcentage (20,6 %) entre 30 et 40 m², ce qui correspond à une maison de

1.3 Structure résidentielle des ménages

	– de 10 m ²	10-19 m ²	20-29 m ²	30-39 m ²	40-49 m ²	50-59 m ²	+ de 60 m ²	Total
1 à 3 personnes	6,9%	20,6%	13,8%	15,3%	18,0%	6,9%	18,5%	100%
4 à 6 personnes	2,9%	15,3%	17,6%	25,5%	11,6%	7,1%	20,0%	100%
7 à 10 personnes	1,6%	3,0%	24,2%	21,2%	19,7%	7,6%	22,7%	100%
11 personnes ou +	0,0%	14,3%	0,0%	0,0%	0,0%	42,9%	42,9%	100%
Total	3,8%	15,6%	17,0%	21,8%	14,2%	7,5%	20,1%	100%

deux travées de large et de deux travées de profondeur, très courante dans les quartiers populaires. Un cinquième des logements (19%) ont moins de 20 m² et un cinquième (19,1%) ont plus de 60 m². Seuls 3,6% des ménages vivent dans moins de 10 m².

1.3 Répartition des ménages dans les logements

Si l'on croise les données sur la taille des ménages avec celle des logements, il en ressort que la relation entre la taille du ménage et la superficie du logement n'est pas évidente, cependant les petits ménages sont surreprésentés dans les petits logements et les très grands ménages sont présents (sauf un) dans les logements les plus grands.

Toutes les catégories sont surreprésentées dans les logements de taille moyenne (40-49 m²), mais les grands ménages (7 à 10 personnes) sont surtout surreprésentés dans des logements plutôt petits (20-29 m²).

Des suroccupations extrêmes existent même si elles sont minoritaires (15 ménages²): 11 ménages de 4 à 6 personnes vivent dans moins de 10m²; 1 ménage de 7 à 10 personnes dans moins de 10 m²; 2 ménages de 7 à 10 personnes vivent dans 10 à 19 m² et 1 ménage de plus de 11 personnes dans 10 à 19 m².

Les suroccupations notables sont nombreuses (101 ménages³): 13 ménages de 1 à 3 personnes vivent dans moins de 10 m²; 58 ménages de 4 à 6 personnes dans 10 à 19 m²; 30 ménages de 7 à 10 personnes dans 30 à 49 m².

1.4 Statut d'occupation

75,2 % de la population pensent être propriétaires de leur logement même s'ils ne possèdent pas de titres de propriété en bonne et due forme car l'occupant actuel a soit acheté

le terrain et/ou la maison à un propriétaire précédent, soit possède un titre d'occupation délivré par une des autorités municipales; 20,9% se déclarent locataires et payent un loyer à un propriétaire bailleur.

Répartition entre propriétaires et locataires

Non renseignés	27	3,9%
Propriétaires	519	75,2%
Non-propriétaires	144	20,9%
Total	690	100,0%

Les bâtiments par type d'édifice dans la zone d'enquête – BAU de Phnom Penh, 2002.

Housing typology



2.2 Répartition en effectifs des différentes tranches de revenus par taille de logement

	de 10 m ²	10-19 m ²	20-29 m ²	30-39 m ²	40-49 m ²	50-59 m ²	+ de 60 m ²	Total	Struct. des revenus
Inférieur à 25 \$	4	12	16	17	22	12	24	107	19,6%
De 25 \$ à 50 \$	10	34	29	36	18	13	29	169	31,0%
De 50 \$ à 75 \$	5	20	20	31	10	5	15	106	19,4%
Supérieur à 75 \$	4	20	24	37	26	12	40	163	29,9%
Total	23	86	89	121	76	42	108	545	
struct. Logt /m ²	4,2 %	15,8 %	16,3 %	22,2 %	13,9 %	7,7 %	19,8 %		

2. Niveau économique et emplois

2.1. Revenus de la population

Les revenus d'environ un cinquième des ménages se situent dans la tranche basse, en dessous du seuil de pauvreté. Ces revenus corres-

pondent souvent à ceux des vendeurs de produits alimentaires, tels que les gâteaux, les soupes, les glaces, ou des ouvriers journaliers. Seulement 30% des ménages ont un revenu supérieur à 75 \$.

Statuts d'occupation – propriétaires et locataires dans la zone d'enquête – BAU de Phnom Penh, 2002.

Ownership situation



Le revenu de la moitié des ménages se situe entre 25 et 75 \$. Pour mémoire, le salaire des ouvriers à Phnom Penh est de 2 à 3 \$ par jour, soit un revenu mensuel de 40 à 60 \$. A Phnom Penh, le seuil de pauvreté est fixé à 1 \$ par jour et par personne. Les fonctionnaires touchent 15 à 20 \$ par mois et on estime que le revenu d'une famille de niveau moyen à Phnom Penh se situe entre 150 et 200 \$.

2.1 Revenus mensuels par ménage

Revenus en dollars US	Nombre de ménages	%
Non renseignés	130	18,8%
Inférieurs à 25 \$	108	15,7%
De 25 à 50 \$	179	25,9%
De 50 à 75 \$	109	15,8%
Supérieurs à 75 \$	164	23,8%
Total	690	100,0%

2.2. Relations entre revenus et surface du logement

Il n'y a pas de relation évidente entre la taille des logements et le revenu des ménages, sauf pour les revenus les plus hauts qui sont surreprésentés dans les grands logements et très peu nombreux dans les très petits logements.

On remarque que la surface du logement n'est pas un critère discriminant pour évaluer le niveau de vie d'un ménage. Une enquête précise sur la qualité de la maison, en particulier de ses matériaux, sera nécessaire pour comprendre la relation entre revenus et nature de l'habitat car il est certain que la qualité du bâti, donc son prix, entre en ligne de compte pour expliquer que les revenus ne sont pas corrélés à la surface du logement; notamment, on peut penser que des grandes familles très pauvres habitent dans des maisons assez grandes mais précaires.



Rue sur pilotis à travers Boeng Salang.

2.3 Emplois

Emploi	Nombre de ménages	%							
non renseigné	34	4,9%	21 personnel ONG	5	0,7%	47 vendeur de riz frit	1	0,1%	
0sans travail	98	14,2%	22 vendeur de glace	4	0,6%	48 taxi	2	0,3%	
1moto-taxi	58	8,4%	23 vendeur de cane à sucre	4	0,6%	49 vendeur de viande rôtie (brochettes)	2	0,3%	
2 ?	9	1,3%	24 ferrailleur	1	0,1%	50 vendeur de pharmacie	3	0,4%	
3 militaire	20	2,9%	25 réparateur de moto	3	0,4%	51 vendeur de café	1	0,1%	
4vendeur de légumes	17	2,5%	26 chauffeur	10	1,4%	52 vendeur de cuisinière	1	0,1%	
5ouvrier	123	17,8%	27 médecin	2	0,3%	53 vendeur de maïs	2	0,3%	
6couturière	12	1,7%	28 vendeur de dessert	7	1,0%	54 réparateur de montre	3	0,4%	
7réparateur de bicyclettes	7	1,0%	29 vendeur de pain	2	0,3%	55 fabricant de fenêtres	2	0,3%	
8 diseur de bonne aventure	1	0,1%	30 vendeur de bois	14	2,0%	56 vendeur de bouillie	1	0,1%	
9 militaire démobilisé	1	0,1%	31 fermier	4	0,6%	57 coiffeur	1	0,1%	
10 musicien	3	0,4%	32 mental fixing	4	0,6%	58 vendeur d'abats en sandwichs	1	0,1%	
11 ouvrier dans les transports	3	0,4%	33 fabricant de nouilles chinoises	2	0,3%	59 fabricant de tables	1	0,1%	
12 police	29	4,2%	34 réparateur de maison	1	0,1%	60 retraité	4	0,6%	
13 professeur	13	1,9%	35 femme de ménage	1	0,1%	61 personnel Sokimex (station-service)	1	0,1%	
14 travaille au palais royal	30	4,3%	36 orfèvre	5	0,7%	62 directeur de construction	1	0,1%	
15 vendeur de vêtements	2	0,3%	37 photographe	2	0,3%	63 vendeur de coquillage	2	0,3%	
16 vendeur de fruits	10	1,4%	38 étudiant	2	0,3%	64 garde du corps	2	0,3%	
17 vendeur de bagages	82	11,9%	39 vendeur de riz	1	0,1%	65 réparateur de machines	2	0,3%	
18 handicapé	3	0,4%	40 vétérinaire	1	0,1%	66 personnel d'une compagnie	2	0,3%	
19		0,0%	41 machiniste	1	0,1%	67 personnel de sécurité	2	0,3%	
20 ouvrier à la rizerie	2	0,3%	42 ouvrier dans le caoutchouc	1	0,1%	68 vendeur de porc	2	0,3%	
			43 chef	2	0,3%	69 graveur	3	0,4%	
			44 vendeur de gâteaux	8	1,2%				
			45 charpentier	3	0,4%				
			46 réparateur de chaussures	1	0,1%				
						Total	690		

La plupart des métiers exercés dans cette zone nécessitent peu de qualifications.

La source de revenus la plus courante (159) est la vente de produits alimentaires, bruts ou transformés tels que les gâteaux, les glaces, les sandwiches... mais aussi la vente de bois car ce quartier est spécialisé dans cette activité, notamment au sud le long de la digue, près de la station de pompage. Les moto-taxis (58) et taxis sont également très présents.

L'ensemble de ces métiers dépendent directement de la présence d'une clientèle nombreuse à proximité. Ils sont adaptés à la vie urbaine dense, aux grandes avenues et aux marchés dans lesquels beaucoup de monde passe.

Les ouvriers (128) et les artisans (33) sont également très nombreux, sans doute à cause de la proximité des usines de textile. Quant aux artisans, qui constituent sans nul doute la catégorie la plus qualifiée, il est à noter la présence de trois graveurs et de cinq orfèvres, ainsi que de trois charpentiers et de deux fabricants de fenêtres qui profitent sans doute de la présence d'une forte concentration de vendeurs de bois.

Les employés du service public ou des compagnies privées représentent environ 20% des activités parmi lesquels une forte majorité (92 ménages), de policiers (29), de militaires (20), d'employés au palais royal (30) et de professeurs (13).

Quatre fermiers pratiquent des cultures maraîchères sur l'eau et engraisent des animaux, volailles et porcs.

Ce sont les seuls dont le gagne-pain sera remis en cause par le projet d'aménagement de Boeng Salang.

Enfin 98 personnes⁴ (14%) déclarent ne pas avoir de travail.

2.4. Lieu de travail

La majeure partie de la population (plus de 85%) travaille dans les quatre districts centraux de Phnom Penh.

Seules 15 personnes⁴ travaillent dans d'autres provinces dont trois dans des provinces éloignées de Preah Vihear, Kampong Som et Siem Reap et une au Vietnam.

26 personnes⁴ indiquent comme lieu de travail un marché précis.

Lieu de travail ⁵	Nbre de chefs de ménage	
non renseignés	34	4,8%
Vietnam	1	0,1%
Cham Kar Mon	5	0,7%
Khan Daun Penh	4	0,6%
Kampong Cham	1	0,1%
Khan Pram Pi Makar	3	0,4%
marché O'Russey	2	0,3%
Khan Tuol Kork	23	3,3%
sangkhat Tuk Lak	1	0,1%
sangkhat Boeng Salang	32	4,6%
Kampong Speu	4	0,6%
district de Dan Kaor	1	0,1%
Kampong Som	1	0,1%
District de Mean Chay	2	0,3%
Kandal	3	0,4%
Phnom Penh	539	78,1%
Preah Vihear	1	0,1%
Siem Reap	1	0,1%
Takeo	3	0,4%
Psar Leu	24	3,5%
à la maison	5	0,7%
Total	690	

3. Occupation de cette zone par sa population actuelle

3.1. Ancienneté d'occupation

Temps de résidence à Boeng Salang

	Nbre d'années	Nbre de ménages
non renseignés	30	4,3%
moins de 1 an	34	4,9%
1 à 5 ans	133	19,3%
5 à 10 ans	141	20,4%
10 à 15 ans	194	28,1%
15 à 20 ans	68	10,0%
20 ans et +	90	13,0%
Total	690	100,0%

23,4 % des personnes déclarent être arrivées depuis moins de cinq ans⁶. Ce fait concorde avec les données du BAU qui mentionnent une densification importante du bâti depuis 1996, une augmentation des constructions de 25% dans la zone. Les trois quarts des habitants sont

3.2 Répartition en effectifs des habitants selon leur lieu précédent de résidence et leur ancienneté dans le quartier

Lieu de résidence précédent	- de 1 an	1 à 5 ans	5 à 10 ans	10 à 15 ans	15 à 20 ans	+ de 20 ans	Total	%
?		4	2	3			9	1,4%
??			5	4	1	2	12	1,8%
???				1			1	0,2%
Vietnam				1	1		2	0,3%
Kampuchéa Krom		1	2	9	1	3	16	2,4%
Frontière du Vietnam	2	6	12	10	6	11	47	7,1%
Banteay Mancheay	1		1	1			3	0,5%
Battambang		1		1	2	3	7	1,1%
Kampong Cham			1	1	1	1	4	0,6%
Kampong Chhnang	1	1	2	2	3	2	11	1,7%
Kampong Speu	2	10	4	10	4	5	35	5,3%
Kampong Thom			1	1			2	0,3%
Kampot			1	1			2	0,3%
Kandal							0	0,0%
Koh Kong	23	79	78	116	40	36	372	56,4%
Kratie							0	0,0%
Phnom Penh		23	15	13	3	7	61	9,3%
Preyveng						3	3	0,5%
Pursat							0	0,0%
Siem Reap		1		1			2	0,3%
Kampong Som			1	1			2	0,3%
Stung Treng				1			1	0,2%
Svay Rieng		3	6	1		1	11	1,7%
Takeo	5	4	6	16	5	16	52	7,9%
Frontière thaï			4				4	0,6%
Total	34	133	141	194	67	90	659	100,0%
Structure de l'ancienneté	5,2%	20,2%	21,4%	29,4%	10,2%	13,7%	100,0%	



Les fermiers du Boeng Salang. Elevage de porcs.



Maraîchage sur le Boeng Salang.

arrivés depuis quinze ans, ce qui correspond à la période ouverte par les accords de paix de Paris en novembre 1991, qui a vu le début d'une immigration massive de la population vers Phnom Penh. 24,6 % sont installés depuis plus de quinze ans, ce qui correspond à la période du retour des habitants dans la ville, au début des années 1980, après la chute du régime des Khmers rouges.

Ce quartier, d'urbanisation récente, endigué il y a quarante ans, s'est peuplé principalement depuis quinze ans. Il est un des lieux privilégiés d'installation des nouveaux arrivants car il est proche des lieux de travail et, par sa structure et la nature de ses constructions, semblable à un gros village dans lequel il y a toujours une place pour construire sa maison.

3.2. Relations entre provenance de la population et ancienneté d'occupation

Plus de la moitié des résidents (54,1 %) viennent de Koh Kong; 8,8 % seule-

ment résidaient déjà à Phnom Penh avant de s'installer à Boeng Salang; 7,5 % viennent de Takeo, 6,8 % de la frontière du Vietnam; 5,1 % de Kampong Speu, soit 83 % pour ces cinq origines. Le reste est très morcelé et porte sur des effectifs non significatifs.

On remarque une immigration constante de Koh Kong, y compris depuis moins d'un an, mais avec un pic entre dix et quinze ans (116) et, dans une moindre mesure, entre cinq et dix ans (78) et depuis cinq ans (102).

Pour Phnom Penh, on observe une

montée en puissance : 50 % sont arrivés depuis moins de dix ans, plus d'un tiers (37,7 %) depuis moins de cinq ans (mais personne depuis moins d'un an). En provenance de Takeo, le pic se situe il y a plus de vingt ans et entre dix et quinze ans (16); les migrations récentes ont été moins importantes avec toutefois un regain depuis un an.

Depuis la frontière du Vietnam : un quart des immigrants sont arrivés il y a plus de vingt ans, et près de la moitié (46,8 %) entre cinq et quinze ans. Les effectifs sont sensiblement réduits depuis cinq ans.

Depuis Kampong Speu, les migrations sont continues, avec des variations mais sur des effectifs faibles.

3.3 Relation entre surface des logements et ancienneté

La relation est nette entre le temps de résidence dans le quartier et la surface du logement. Les habitants les plus récemment arrivés sont sur-représentés dans les petits logements

Marchand ambulant de Boeng Salang.





Marchand de bois sur la digue extérieure de Boeng Salang.

3.3 Structure résidentielle des ménages selon leur année d'arrivée

	- de 10 m ²	10- 19 m ²	20- 29 m ²	30- 39 m ²	40- 49 m ²	50- 59 m ²	60 m ² ou +	Total
moins de 1 an	11,8%	29,4%	5,9%	14,7%	5,9%	5,9%	26,5%	100%
1 à 5 ans	11,2%	22,4%	17,2%	13,8%	8,6%	7,8%	19,0%	100%
5 à 10 ans	2,9%	18,7%	20,9%	28,1%	11,5%	6,5%	11,5%	100%
10 à 15 ans	1,0%	12,4%	15,5%	24,7%	19,6%	6,7%	20,1%	100%
15 à 20 ans	1,5%	10,3%	17,6%	23,5%	23,5%	2,9%	20,6%	100%
plus de 20 ans	1,1%	7,8%	17,8%	17,8%	10,0%	14,4%	31,1%	100%

Les habitants les plus anciens occupent majoritairement les plus grands logements. 45,5% des personnes arrivées dans le quartier il y a plus de vingt ans habitent des logements de plus de 50 m² alors que 41,2% des personnes résidant depuis moins d'un an habitent des logements de moins de 20 m² et que 50,9% des personnes arrivées dans le quartier il y a entre un et cinq ans

habitent des logements de moins de 30 m².

Il existe donc un lien fort entre l'ancienneté et la taille du logement, et ce, quel que soit le revenu. On peut formuler une hypothèse démographique : les jeunes arrivants ont une famille réduite ; les besoins en surface arrivent avec le temps et les enfants, c'est, en gros, l'hypothèse de « consolidation » de l'installation.

On peut également penser que plus la densité des constructions augmente, plus l'espace constructible se réduit : il reste peu d'espace à bâtir et les nouveaux arrivants ont donc de petites parcelles et de petites maisons alors que les personnes arrivées de longue date ont pu occuper plus d'espace.

You Sethy,

Bureau des affaires urbaines de Phnom Penh

Neup Ly,

Urban Sector Group,
responsable de l'enquête

1/ Fnuap (Fonds des Nations unies pour la population) : résultats du recensement de 1998.

2/ Soit 2,3% des 642 ménages dont la situation est connue.

3/ 101 ménages soit 15,6% des 642 ménages dont la situation est connue.

4/ Les personnes dont il s'agit ici sont les chefs de chaque ménage enquêté.

5/ Les personnes ont répondu plus ou moins précisément, donnant tantôt un nom de lieu, tantôt une circonscription administrative, tantôt seulement Phnom Penh, il est donc difficile d'établir clairement des dominantes par quartier, donc la distance entre le lieu de travail et le lieu de résidence. *En italique* les lieux de travail qui sont d'autres villes ou d'autres pays.

6/ Une première enquête sur Boeng Salang avait été effectuée en 1997, il y a donc près de cinq ans. Depuis, la construction de nouvelles maisons est interdite sur l'emprise du boeng et de ses berges.





Habiter Phnom Penh

Habiter Phnom Penh

La forte croissance démographique qui a caractérisé la capitale du Cambodge à partir de la fin de la période khmère rouge a posé d'énormes problèmes quant à la mise en place de conditions de vie urbaine convenables.

Au moment du retour de la population, les infrastructures étaient insuffisantes pour répondre à l'augmentation rapide de la demande, d'autant plus que le manque d'entretien avait provoqué une détérioration presque totale des équipements qui avaient survécu à cinq ans d'abandon total ou presque. Les services étaient eux aussi à remettre en place dans un cadre de ressources financières, mais aussi techniques et matérielles, extrêmement limitées. Les capacités de gestion de l'appareil public étaient bien en deçà des nécessités d'une ville qui s'était remise en marche et allait reprendre rapidement les dimensions et le rôle qui lui revenaient en tant que capitale d'un pays et élément important du système urbain à l'échelle régionale.

A ces défaillances au plan de l'«offre publique de ville», se greffait la question du logement. Le patrimoine bâti avait été détruit en grande partie : les Khmers rouges avaient utilisé les matériaux pour les barrages, et au moment du retour, la population s'était emparée de ceux qui restaient comme source d'énergie. Les logements encore disponibles avaient été mis à la disposition de ceux qui étaient rentrés en ville les premiers, sur la base essentiellement du principe *first come first serve*, suivant le rang social et la proximité par rapport au lieu de travail pour les fonctionnaires.

Vingt ans ont passé depuis que les habitants se sont réappropriés la ville, mais le manque de logements reste une des questions prioritaires pour Phnom Penh et pour la municipalité. Premièrement parce que,

comme partout dans le monde, disposer d'un logement convenable est un besoin fondamental pour les habitants; deuxièmement, parce que la culture khmère attache depuis toujours une importance particulière à la maison au plan social, lieu où non seulement se déroule la vie de la famille mais qui «*participe activement à la vie quotidienne de la communauté villageoise en rapport à l'homme, à la culture et à l'environnement*»¹; troisièmement, parce que c'est la construction de nouveaux logements qui oriente largement l'expansion de la ville, ses modalités et ses lignes directrices.

Alors que les Khmers rouges avaient fait table rase de la notion même de propriété privée, les premières dispositions du nouveau gouvernement étaient allées dans le sens pragmatique de garantir un toit aux nouveaux migrants urbains. Très vite, la spéculation s'était emparée du domaine immobilier, d'autant plus facilement que le très grand dénuement de ces nouveaux résidents en faisait une proie facile.

Les efforts menés depuis lors sont allés dans le sens d'un confortement du statut des nantis, sans qu'une réelle attention n'ait été portée au sort de la très grande majorité, déshéritée. Objectivement, les lenteurs dans la reconstitution d'un cadre immobilier légal au profit de tous vont dans le sens du maintien à la précarité du sol pour la population pauvre. Comment, dès lors, s'étonner que les sans-abri s'approprient les zones libres, même insalubres, pour y établir leur logis? Même précaire, même insalubre, cet habitat a le mérite de procurer un toit aux plus démunis.

Selon une enquête réalisée en 1999, autour de 20% de la population de la capitale habite dans des zones d'habitat précaire où les logements sont faits pour plus de la moitié en



Immeuble collectif des années 1960, le long du boulevard

bambou et recouverts de feuilles. En 1997, seulement 47% des logements étaient en béton, briques ou pierres; un tiers étaient en bois, 10% en bambou et chaume, et le reste en bois et billes de bois. Même si on ne dispose pas de données plus récentes, avec un taux de croissance démographique estimé, probablement par défaut, autour de 7% depuis des années et sans que le gouvernement, faute de moyens financiers, ait pu mettre en place une politique de logements sociaux, il est fort probable que la situation ne se soit pas améliorée, au contraire.

Toutefois, toute interprétation de ces chiffres doit se faire avec précaution.



Monivong.

Etablir le déficit en logements est un exercice compliqué, qui demande une définition claire des critères adoptés. Comme toujours, le caractère du logement, sa typologie, les matériaux de construction sont directement liés aux spécificités sociales, économiques, culturelles et climatiques des lieux. Pour cela, l'idée que seuls les logements édifiés en béton ou en briques correspondent à un niveau acceptable et que ceux qui ne sont pas construits en dur produisent automatiquement un déficit, est fort discutable. La maison traditionnelle khmère ne peut certainement pas être classée comme logement sous-standard tout

simplement parce qu'elle est réalisée en bois ou en matériaux légers, comme on ne peut pas considérer que toute maison en dur offre un logement convenable quand on sait très bien que la cohabitation et, par conséquent, le surpeuplement sont des conditions très répandues dans certaines parties de la ville. Par ailleurs, l'observation des activités dans les zones de squatteurs montre que les intéressés sont capables de prendre directement soin de leur environnement familial. Des lors qu'ils bénéficient d'une certaine sécurité d'établissement, ils peuvent progressivement bâtir leur logement, souvent même en maté-

riaux durables, en utilisant les matériaux et techniques traditionnels qui leur sont localement accessibles. Les pouvoirs publics n'arrivent pas à soutenir le rythme d'accroissement des besoins et ne sont pas en mesure d'assurer correctement la gestion et l'entretien des services d'accompagnement techniques et sociaux. Toutefois, les opérations de relogement menées par la municipalité ont aussi montré que l'aménagement collectif local est à la portée des usagers, lorsqu'il s'agit d'ouvrages simples, et qu'il existe des organisations communautaires capables d'organiser les travaux d'intérêt commun et l'entretien des installations.



Habitat sur le toit de l'hôtel International, à l'angle des rues 13 et 130.



Maisons sur toits-terrasses.



Passage entre les maisons sur toits-terrasses.

La question de l'habitat, en particulier le problème du déficit de logements, doit donc être abordée avec beaucoup de précautions, évitant surtout de transférer mécaniquement des outils interprétatifs et d'analyse utilisés dans d'autres contextes mais qui sont mal adaptés au Cambodge. Toutefois, on ne peut sous-estimer l'importance du problème : à Phnom Penh, le nombre de personnes qui habitent dans des conditions difficiles est certainement élevé, comme le montrent la quantité d'habitats informels qui, faute d'alternatives, a occupé les abords des boengs ou

qui s'est installée sur des lacs, l'habitat surdensifié le long du Bassac, le surpeuplement des logements dans plusieurs endroits du centre-ville, où une enquête réalisée en 1999 avait identifié à peu près 2 500 logements construits sur les toitures de 132 édifices. A cela, il faut ajouter la demande de nouveaux logements qui s'est produite à la suite des incendies qui ont sévi dans plusieurs quartiers d'habitat spontané, en particulier ceux qui avaient été bâtis depuis longtemps le long du Bassac, et qui ont privé plusieurs milliers d'habitants de leurs logements ainsi que de tous leurs avoirs. Par manque de ressources financières, techniques et institutionnelles, le gouvernement n'a pas été, jusqu'à présent, en mesure de mettre en place une vraie politique de l'habitat. La priorité du gouvernement concerne la question foncière, une question extrêmement délicate dans tous les pays du Sud-Est asiatique, mais particulièrement complexe au Cambodge où les régimes politiques qui se sont suc-

cédé ont produit un bouleversement total du cadre foncier. A partir de 1989, le gouvernement a commencé à adopter une série de mesures concernant la propriété foncière, avant tout en milieu rural, et les terrains agricoles, mais qui, par extension, s'appliquaient en même temps aux centres urbains. Avec la loi foncière de 1992, suivant un décret adopté trois ans auparavant par le Conseil des ministres de la République populaire de Kampuchéa, l'Etat a été confirmé en tant que seul propriétaire légitime du domaine foncier. Toutefois, bien que la propriété de la terre n'ait pas été reconnue, la loi de 1992 introduisait pour la première fois le droit à la propriété des immeubles résidentiels, reconnaissant ainsi une situation qui s'était créée depuis la fin de la période des Khmers rouges et de la collectivisation des terres, maintenue par ailleurs pendant les années de la République populaire de Kampuchéa sous la forme des *krom samaki*.

En fait, à partir de 1989, le gouvernement avait réintroduit la propriété privée des logements, en offrant un titre de propriété gratuit aux fonctionnaires publics pour le logement où ils habitaient, et la possibilité pour le reste de la population d'en acheter un au gouvernement à un prix très réduit. De cette manière un marché immobilier, réduit mais reconnu, avait été créé, tandis qu'à côté, un marché informel s'était fortement mis en place, par lequel les droits formels de propriété étaient vendus à ceux qui n'avaient pas le droit de les acheter, et des droits tout à fait informels étaient constitués et échangés.

Par ailleurs, la mise en place d'un marché immobilier avait connu une forte accélération à la suite des accords de paix et de l'institution de l'Untac². L'arrivée de 30 000 fonctionnaires étrangers a déclenché, bien sûr, de fortes expectatives en termes de circulation de nouveaux capitaux, de demandes de bureaux et de logements pour les activités et le personnel des Nations unies.

La loi de 1992 a montré plusieurs limites, premièrement par rapport aux changements intervenus dans le marché immobilier depuis qu'elle a été approuvée, mais plus générale-



L'habitat précaire a occupé les abords des boengs et s'est installé sur les lacs et les berges des fleuves malgré les risques d'inondations.





De nouveaux quartiers de logements se créent sur les sites de relogement des populations déplacées des zones de squat du centre-ville.

ment par rapport au rôle du marché foncier et immobilier dans l'économie urbaine. En particulier, les relations entre pouvoirs publics et propriété foncière privée ne sont pas clairement établies, ce qui constitue un frein majeur aux investissements étrangers. L'absence d'une loi spécifique sur les droits régissant

l'utilisation des immeubles représente une autre contrainte importante à la mise en place d'un marché immobilier efficient et transparent. Ces limites et le nombre élevé de contentieux ouverts ont amené le gouvernement à élaborer, dès 1996, une nouvelle loi foncière. Après avoir refusé un premier texte rédigé par

des experts étrangers et jugé trop générique et mal adapté à la réalité cambodgienne, un nouveau texte a été approuvé par la Chambre des députés en juillet 2001. Toutefois, son application nécessite une série de sous-décrets, dont l'élaboration va certainement demander quelque temps. Un des objectifs principaux



de la nouvelle loi est de réglementer de manière définitive la propriété des terrains, en établissant une distinction claire entre propriété publique de l'Etat, qui ne peut pas être aliénée, et propriété privée de l'Etat, qui en revanche peut faire l'objet de concessions, transactions et donations. Le problème qui reste

à résoudre est l'identification précise des biens immobiliers, publics ou privés, de l'Etat, et de ceux qui appartiennent aux particuliers. La loi vise aussi une réglementation plus précise pour l'octroi des droits sur les biens immobiliers en introduisant la notion de «pouvoir de possession» acquis après cinq ans de



Habitat sur un boeng.



Maisons et rues en bois sur pilotis.



Maison en béton le long de la digue extérieure élargie.



Paillote dans une impasse du centre-ville.

«jouissance pacifique» d'un bien immobilier, y compris dans le cas où cette période serait complétée dans les années à venir, moyennant une autorisation spécifique de la part des Autorités.

L'introduction du régime de propriété privée est donc un processus complexe, qui peut faire l'objet de plusieurs contentieux et favoriser des pratiques illicites, et ce d'autant plus qu'il n'a pas encore été défini à quelle institution publique allait revenir la responsabilité de la concession du titre d'occupation des logements. D'ailleurs, les responsables cambodgiens en sont conscients, mais les moyens dont ils disposent pour

simplement limiter les effets négatifs de la libéralisation sont trop modestes. Ainsi, le nombre de personnes dépourvues de toute propriété foncière a augmenté considérablement, en particulier dans les zones rurales où des formes d'accaparement des terres par ceux qui en ont les moyens se sont mises en place. Ces pratiques risquent d'être particulièrement accentuées à Phnom Penh, où la forte demande en logements se traduit par une augmentation rapide du prix des terrains agricoles sur lesquels va se produire l'extension de la ville. Cela risque d'entraîner une pression des propriétaires fonciers pour que cette extension se produise selon les directives qui leur conviennent le mieux, pour que leurs terrains soient équipés et dotés de services, même s'ils sont situés à plusieurs kilomètres de la zone urbanisée, avec une forte augmentation des coûts.

La question foncière est strictement liée à la capacité d'accompagner le processus de privatisation d'un système d'enregistrement des propriétés. La mise en place du cadastre est une des priorités du gouvernement, fortement appuyée par la Banque mondiale et par d'autres organismes de la coopération internationale. Toutefois, dans une première phase, le montage du cadastre va concerner les zones agricoles où habite la majorité de la population et où se situe aussi la plus grande partie du contentieux. Un délai assez long sera donc nécessaire avant qu'un cadastre foncier urbain soit mis en place et qu'il soit intégré dans l'indispensable cadastre immobilier.

Pourtant, la question du logement est au cœur du développement urbain. D'une part, il s'agit d'un besoin de base pour la population, en particulier pour les groupes les plus vulnérables, mais aussi pour la population à revenus moyens, qui n'arrive pas à avoir accès à l'offre du marché. De l'autre, le logement constitue une composante fondamentale pour le développement de l'économie urbaine en termes d'investissements, d'emploi, de matériaux de construction, d'infrastructures. De fait, la seule action mise en place jusqu'ici par les autorités, a été la relocalisation des familles touchées par les incendies qui se

sont produits au cours des deux dernières années. Les habitants ont été relogés sur différents sites, souvent à plusieurs kilomètres des quartiers qu'ils habitaient, ce qui a réduit considérablement leur capacité de production et déterminé aussi un affaiblissement ou la rupture tout court des liens sociaux et de solidarité qui leur permettaient de faire face aux besoins de base, même dans des conditions difficiles.

Dans les conditions actuelles, une politique de logement, dans le sens d'une politique de production de logements, ne peut que laisser la place à une politique de l'habitat fondée sur la mise en place de « conditions préalables » à la production de logements. Il s'agit de « produire » des zones à urbaniser en équipant des terrains où les populations peuvent réaliser elles-mêmes le type de logement qui leur convient le mieux, suivant, dans la plupart des cas, le modèle de la maison traditionnelle, par recours aux filières de construction aussi bien formelles qu'informelles, sachant qu'il s'agit de maisons d'une qualité tout à fait convenable et qui correspondent aux besoins de ceux qui y logent.

Avec les ressources et la capacité dont il dispose actuellement, le gouvernement ne peut assurer qu'un rôle de « facilitateur » du développement de Phnom Penh, plutôt que de « producteur » de la ville. Dans ce contexte, l'objectif d'une politique d'appui au développement urbain ne peut être que d'assurer la réalisation des services et des infrastructures indispensables au fonctionnement de la ville, tels les systèmes d'approvisionnement en eau potable, d'assainissement et d'évacuation des eaux usées, l'énergie, les terrains à bâtir par l'édification de nouvelles digues, la voirie principale... En même temps, il faut mettre en place des structures et des règles de gestion des ressources de la ville assurant l'accès aux services de base à tous les habitants, y compris à ceux des nouveaux quartiers autoconstruits de la périphérie, à travers une répartition équilibrée et la récupération des coûts d'investissement et de gestion.

En fait, quel que soit le mode de perception, c'est en définitive la population qui paie le coût des services et, au Cambodge comme ailleurs,

elle est constituée pour l'essentiel de familles à bas revenus. Pour cela, l'investissement doit pouvoir profiter au plus grand nombre et permettre d'assurer un niveau élémentaire de services compatible avec la capacité financière de la population pauvre.

Le recouvrement des coûts des services permet aussi le réinvestissement dans d'autres opérations. Cette réplification financière doit être un principe fondamental de la continuité. À défaut, une opération même réussie resterait un élément isolé et même un acte contre-productif de l'aménagement, alors que l'objectif de réplification dépend de la contribution de tous les usagers, selon leurs moyens. Avec l'appui de l'aide extérieure, la Ville de Phnom Penh a pu reconstituer les bases d'un cadastre technique moderne. Dans cette voie, la composante fiscale du cadastre est un élément essentiel pour la mise en place des modalités de recouvrement des coûts d'aménagement.

Phnom Penh est la capitale d'un pays en profonde transformation, soumise elle-même à des changements rapides dans un contexte, celui de la mondialisation, qui, pour sa part, impose une forte compétition au niveau international. La capacité de rivaliser avec les autres villes de la région pour attirer les nécessaires capitaux internationaux dépend largement des politiques de gestion de la ville et, en particulier, de la politique de l'habitat, qui doit viser prioritairement l'accès au logement de tous les habitants, afin de les mettre en condition de contribuer à la croissance économique. De la politique de l'habitat va dépendre largement le futur de Phnom Penh en tant que « ville productive », en mesure de saisir les opportunités de la mondialisation et, en même temps, en tant que « ville inclusive », capable d'ouvrir ces opportunités à tous ses habitants en promouvant leur complète intégration dans le tissu social, économique et spatial de la ville.

Marcello Balbo

1/ P. Sophean, « La maison khmère », dans Apur, *Phnom Penh: développement urbain et patrimoine*, Paris, 1997

2/ Untac: *United Nations Transitional Authority in Cambodia*

Réhabilitation urbaine et sites de relogement

Le phénomène du «squat» urbain à Phnom Penh¹

A partir de la fin des années 1980, des petits noyaux de quartiers spontanés ont commencé à apparaître à Phnom Penh. D'après l'enquête menée par le Cdri², tout au début les immigrants, provenant des autres provinces du Cambodge et même des pays voisins, s'installèrent le long du fleuve. Autour de 1985, il n'y avait que 74 familles qui vivaient là, cultivant blé et légumes. Aujourd'hui, à cause du taux de croissance de la population et des mouvements migratoires évalués à 10 000 familles, soit 60 000 personnes par an, on estime que la population pauvre, faisant partie des sans-abri dans la capitale, a atteint le nombre de 30 000 familles, soit 180 000 personnes installées dans plusieurs sites où il n'existe aucun service ni équipement.

Il faut aussi ajouter que beaucoup d'autres «pauvres urbains» vivent en petits groupes, occupant d'anciens bâtiments en ruines, des terrains publics et privés, des toitures, canaux de drainage, lacs, routes et chemins de fer désaffectés. Cette population manque de ressources économiques et matérielles ou d'éducation et n'a pas accès aux services sociaux. La plupart de ces gens travaillent comme vendeurs de nourriture, conducteurs de moto-taxis, ouvriers dans le bâtiment et les femmes, comme vendeuses de bière, ouvrières du textile...

La majorité des squatteurs proviennent actuellement des provinces rurales. Ces flux migratoires arrivent à Phnom Penh après avoir vendu leurs terres pour différentes raisons : raisons économiques, l'exploitation de leurs parcelles n'arrive plus à subvenir aux besoins de la famille ; raisons médicales, sociales ou administratives telles que des problèmes de paiement de soins médicaux ou



Pour chaque site de relogement, un plan de lotissement est établi par la municipalité.

bien des évictions forcées consécutives à des prêts usuriers.

La gestion des problèmes de logement des plus pauvres

Actuellement, le gouvernement du Cambodge, au niveau central, et la municipalité de Phnom Penh, au niveau local, manquent de ressources, humaines et économiques, pour faire face à une telle situation, bien conscients de l'impossibilité

d'activer une politique de l'habitat visant à répondre à tous les besoins. Les actions sont donc forcément limitées aux situations d'urgence. Mais, en août 2001, le ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction, avec l'assistance technique des Nations unies³, a élaboré un projet de stratégie pour l'habitat en milieu urbain qui, bien qu'il n'ait pas été formellement adopté, a tracé les

Tab. n°1 : sites de relogement

Nom du site date d'implantation	dimension du site / nombre de parcelles	distance de Phnom Penh	services : eau, électricité, voirie	équipements
Apiwat Meanchey Octobre 1998	1 ha 129 lots	3 km	5 puits, alimentation en eau par vente par des privés, système de drainage, réseau de voirie, alimentation électrique par EDC, collecte des ordures avec installation de poubelles par CVCD	Toilettes individuelles Planifiés : centre communautaire, centre de santé
Tuol Sambo Septembre 1999	7,8 ha 215 lots	21 km	7 puits, système de drainage, réseau de voirie, alimentation électrique par réseau privé	Toilettes individuelles, école primaire, école maternelle, centre communautaire, centre de santé, marché informel
Kork Kleang 1 Septembre 2000	0,7 ha 111 lots	5 km	4 puits (dont un seul alimenté) alimentation en cours par la Régie des eaux, système de drainage, réseau de voirie, alimentation électrique par réseau privé	Toilettes individuelles Planifiés : école maternelle, centre communautaire, centre de santé
Tuol Roka Kos Décembre 2000	12 ha 488 lots	11 km	12 puits creusés (dont 3 sont utilisés) système de drainage, réseau de voirie, alimentation électrique par réseau privé collecte des ordures (incinérateur détruit)	Toilettes individuelles, école primaire Planifiés : école maternelle, centre communautaire, centre de santé
Kork Kleang 2 Août 2001	5 ha 99 lots		Alimentation en eau, système de drainage temporaire, réseau de voirie, alimentation électrique par réseau privé	Toilettes individuelles Planifié : centre communautaire
Samaki 1,2,3 Mai-juin 2001	15 ha 1150 lots	12 km	Puits, alimentation électrique par réseau privé, incinérateur pour le traitement des ordures	Toilettes individuelles, marché, centre de formation Planifiés : école maternelle, centre communautaire, centre de santé
Samaki 4 Mai-juin 2001	4,3 ha 146 lots		Puits, système de drainage, réseau de voirie, alimentation électrique par réseau privé	Toilettes individuelles école maternelle, école primaire, centre communautaire, centre de santé, marché informel
Anlong Kngan Novembre-décembre 2001	90 ha 3500 lots	15 km	9 puits, 1 réservoir, puits privés, réseau de voirie, alimentation électrique par réseau privé	Toilettes temporaires (2 pour 10 familles) marché, école primaire, centre de santé temporaire
Anlong Korng Décembre 2001	10 ha 458 lots	8 km	5 pompes	Toilettes temporaires (1 pour 10 familles)
Lor Kambor Novembre-décembre 2001	3 ha 113 lots	9 km	Alimentation en eau depuis la mare voisine, alimentation électrique par réseau privé	4 toilettes temporaires
Phoum Veal Novembre 2001	2,28 ha 136 lots	14 km	Alimentation en eau depuis la mare voisine, système de drainage élémentaire établi par la communauté, réseau de voirie, alimentation électrique par réseau privé	30 toilettes temporaires, bureau administratif
Samaki 271 En cours (août 2002)	5,2 ha 285 lots			

objectifs et les modalités d'intervention à poursuivre.

Dans ce document, il est établi que le gouvernement ne peut et ne doit pas se substituer à l'initiative privée, mais peut essayer de garantir les conditions qui favorisent les investissements dans ce secteur, à savoir :

– prévoir dans les nouveaux lotissements destinés à une population très pauvre, des titres d'occupation temporaire préliminaires à l'accès

sion à la propriété, car il est reconnu que la population, de toute condition sociale, est disposée à faire des investissements, même très modestes, dans le logement, mais à condition de pouvoir obtenir la propriété du sol ;

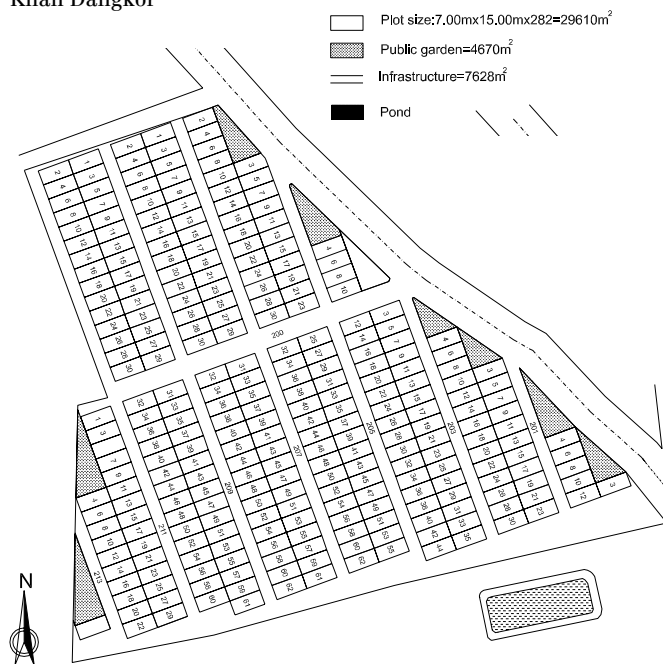
– repérer plusieurs terrains pas trop éloignés du centre-ville où les squatteurs peuvent être relogés afin d'éviter les déplacements en urgence⁴ non concertés avec la population intéressée vers des zones sans aucune

infrastructure et aucun équipement ;
– garantir les infrastructures et les services de base qui permettent aux gens de bénéficier des conditions indispensables pour s'enraciner dans les nouveaux sites et pour pouvoir mettre en place quelques formes d'activités économiques.

Les positions concernant la politique de relogement « concertée » ont été adoptées à partir de 1998, quand les relogements forcés ont été arrêtés grâce à l'intervention de ACHR

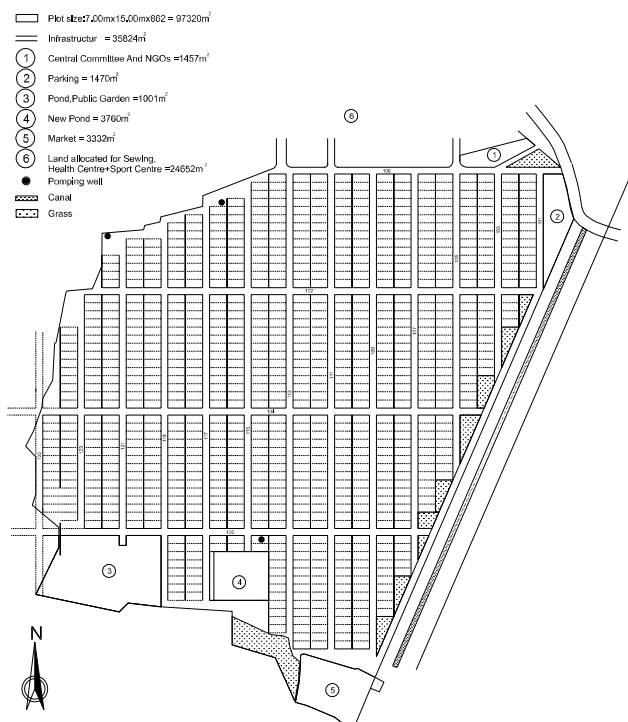
Plots Devide Plan

Phum Samaki 2
Sangkat Trapainkrosing
Khan Dangkor



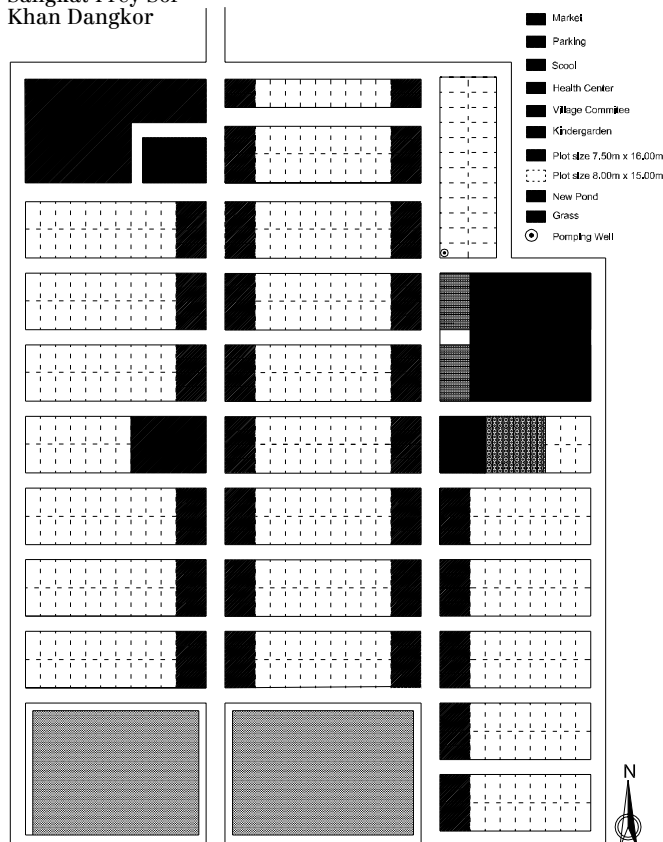
Plots Devide Plan

Phum Samaki 1
Sangkat Trapainkrosing
Khan Dangkor



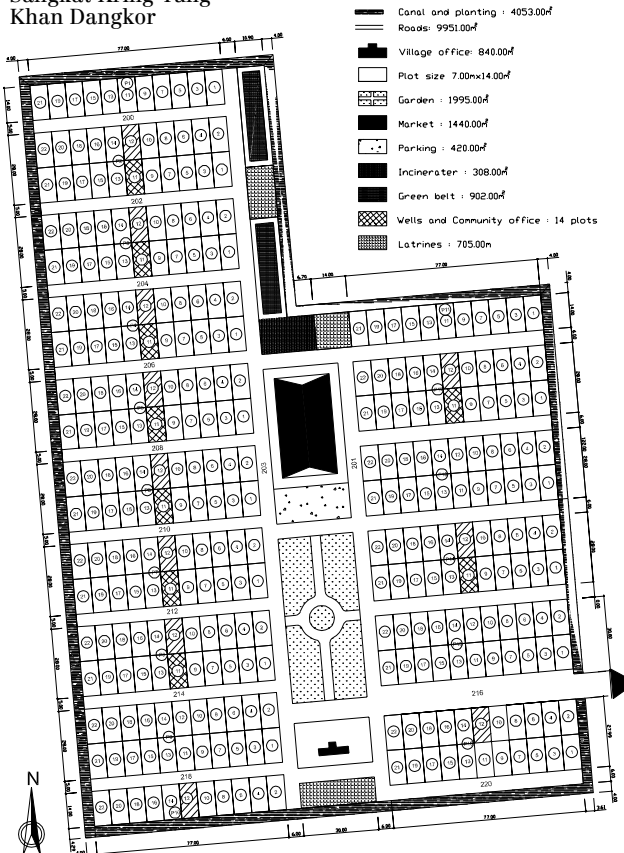
Plots Devide Plan

Phum prey Tituy
Sangkat Prey Sör
Khan Dangkor

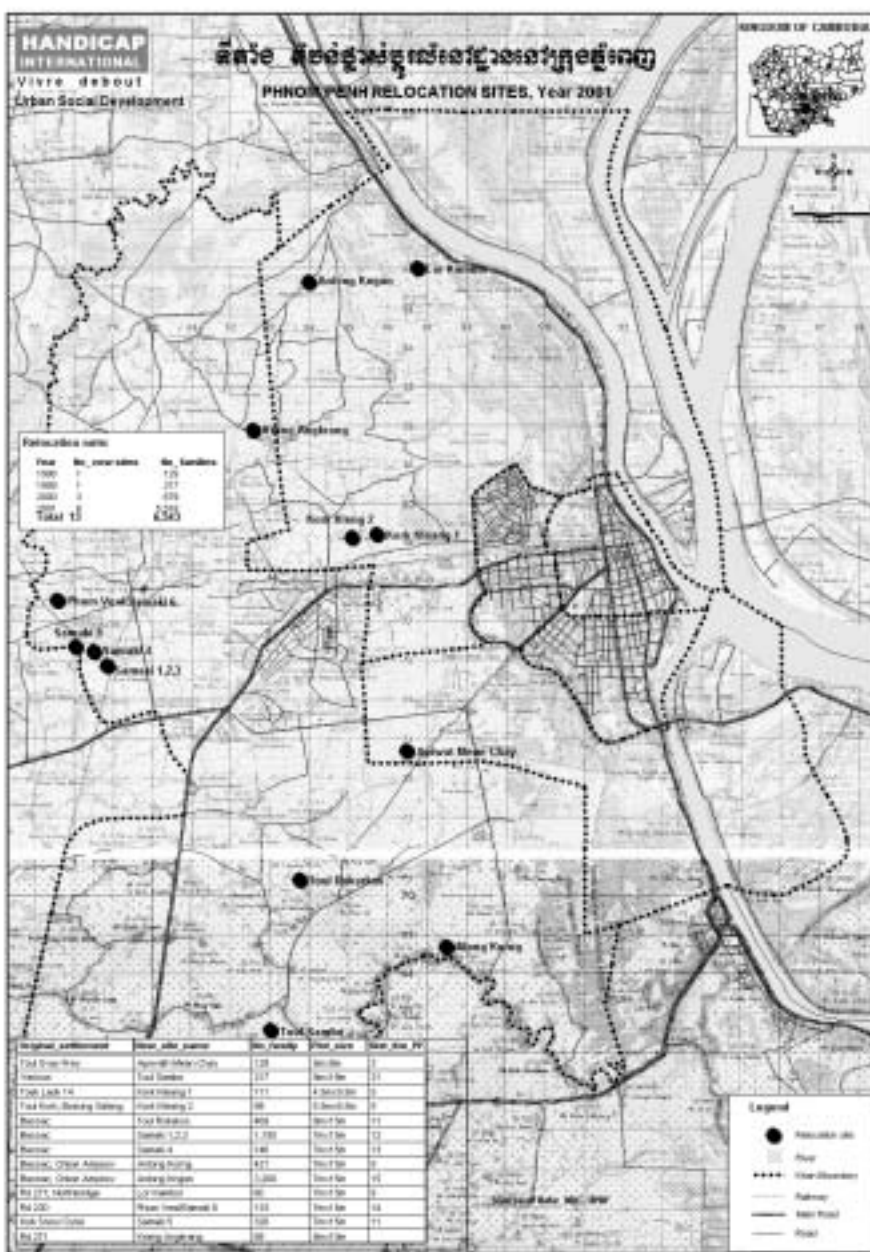


Plots Devide Plan

Phum Kring Enkrong
Sangkat Kring Tung
Khan Dangkor



Exemples de plans de lotissement des sites de relogement. Ces plans intègrent des lots réservés aux équipements et aux jardins, définissant ainsi la trame d'un nouveau quartier parfois très étendu.



Plan de localisation des sites de relogement autour de Phnom Penh – source Handicap International, 2001.

(Asian Coalition for Housing Rights) qui a permis de trouver un compromis entre les différents acteurs que sont la municipalité de Phnom Penh, les communautés d'habitants et les ONG locales et internationales. A partir de ce moment-là, en septembre 1999, UN Habitat⁵ et la municipalité de Phnom Penh ont mis en place un programme *Phnom Penh Urban Poverty Reduction Strategy* dont le principal objectif est d'établir les axes d'une politique d'aide aux populations pauvres de la ville définissant le rôle de chaque groupe: la municipalité, y compris les bureaux de khans et sangkhats⁶, les

communautés d'habitants, les ONG et le secteur privé. En milieu urbain, la résolution des problèmes posés par l'habitat des pauvres constitue une urgence car les conditions de vie de la population intéressée sont souvent inacceptables et parce que l'assainissement, l'organisation et le développement de la ville rendent cela indispensable.

Analyse de quelques opérations de relogement

Toute proposition de plan de développement de la ville de Phnom Penh, que celui-ci soit général ou limité à une zone, doit tenir compte

du fait que 30 % de ses habitants sont constitués d'une population très pauvre qui occupe de nombreux espaces du centre-ville.

Dans ce contexte, toute proposition devrait vérifier la possibilité de conjuguer opérations de développement urbain et actions d'amélioration des conditions de l'habitat des couches sociales les plus défavorisées.

Parmi les différentes actions possibles, les opérations de relogement deviennent un banc d'essai fondamental.

A partir de 1998, celles-ci ont été nombreuses. L'analyse menée sur les sites et les visites renouvelées au cours de deux dernières années ont permis de collecter un certain nombre d'informations sur les caractéristiques de chaque site (cf. tableau page 52) et de réfléchir sur l'impact de ces opérations tant à l'échelle du territoire et des prévisions d'extension de la ville de Phnom Penh, que des possibilités de développement des sites eux-mêmes et de leur population.

L'enquête s'est intéressée à 12 sites pour un total de 156 hectares et environs 6 900 familles.

Les caractéristiques des sites sont différentes, en fonction de la dimension des terrains qui vont de 0,7 à 90 hectares et du nombre de familles installées, mais le sous-équipement est général. Seul le site d'Apiwat Meanchey est doté d'un réseau électrique public, tous les autres étant alimentés par des générateurs privés. L'alimentation en eau est précaire, elle dépend de l'efficacité des puits, souvent inutilisables, et de la vente d'eau gérée par des privés. La collecte des ordures est presque inexistante, la voirie et le drainage sont rudimentaires. Un tiers des familles ont des toilettes individuelles. Il n'existe d'écoles primaires que sur quatre sites.

Site de Tuol Sambo.





Site de Kork Kleang, les maisons en maçonnerie se construisent, financées par les habitants eux-mêmes grâce à des prêts.

Malgré l'absence de données exhaustives sur le prix des maisons, on peut vraisemblablement estimer, sur la base des informations obtenues, que la construction d'une maison varie de 800 \$ à 1 500 \$. La construction des maisons est réalisée par les habitants, à partir de leur épargne antérieure au déplacement et d'emprunts. Le prêt est calculé pour pouvoir être remboursé en cinq ans, correspondant au délai nécessaire pour obtenir un titre de propriété. Le prêt maximum est de 400 \$ au taux du 8 %. Les gens reçoivent en général le montant en matériaux pour la construction de leur maison. Le prêt est remboursé à raison de 1 000 riels par jour. À partir de données collectées et à cause de la durée encore trop courte des réalisations, il est difficile d'établir une relation entre dimension et qualité du site pour définir une dimension optimale. Il semble que la « réussite » d'une opération soit dépendante de facteurs variables qui peuvent jouer un rôle différent : la proximité au site d'origine est favorable pour maintenir l'éventuel emploi précédent, mais n'est pas un élément favorisant le développement du site. Les visites de sites de Apiwat Meanchey, Kork Kleang 1, Tuol Sambo et Anlong Kngan, renouvelées à des époques différentes, ont permis d'observer des processus d'évolution diversifiés.

Apiwat Meanchey, un petit site à 3 km de Phnom Penh, est caractérisé par sa proximité avec une zone industrielle d'usines de textile qui représente une source d'emplois. Cet élément est à la base de la « fortune » du site qui, quatre ans après son implantation, apparaît stabilisé avec les caractéristiques d'un vrai village : toutes les constructions sont en dur, on peut y reconnaître une rue marchande avec beaucoup de boutiques, où règne une certaine animation. Les habitants ont édifié un étage supplémentaire sur la plupart des habitations et louent des chambres aux ouvrières des usines. Cette activité ainsi que la préparation et la vente de plats cuisinés à la sortie des usines, dans des stands ambulants, ont été les facteurs principaux du développement de la communauté.

Kork Kleang 1 a subi une évolution différente. Lors de la première visite, en novembre 2000, l'opération de relogement débutait et la population présente était assez enthousiaste : le site avait été choisi par son comité, il était à une distance du lieu d'origine qui permettait aux gens de garder leurs activités (cyclo-pousse, moto-dop, travail dans le bâtiment, petits commerces), les infrastructures minimales avaient été réalisées par UN Habitat, un petit marché de produits alimentaires avait été installé

par les habitants à l'entrée du site. Deux ans plus tard, la situation n'a pas évolué comme on pouvait l'espérer. En 2002, elle ne semble pas avoir fait de progrès. Même si quelques habitations ont été agrandies et ont connu quelques améliorations, l'ensemble avec les rues désertes, le drainage bouché, la voirie délaissée, a perdu l'aspect actif remarqué deux ans plus tôt. L'impression est due au fait que les habitants, et spécialement les hommes, pendant la journée, quittent Kork Kleang pour aller travailler à Phnom Penh car aucune activité ne s'est développée sur place. Il en résulte que le lieu est pour l'instant un dortoir.

Tuol Sambo est plus vaste que les deux autres sites et probablement c'est sa dimension qui a contribué à une évolution plus significative par rapport à la situation de départ. Contrairement aux opérations de Kork Kleang et de Apiwat Meanchey, les habitants de Tuol Sambo n'avaient pas participé au projet d'aménagement, ils avaient été relogés sur le site à partir de plusieurs lieux d'origine. L'éloignement de Phnom Penh avait été souligné comme un élément très négatif parce que les habitants étaient obligés, pour travailler, de rester à Phnom Penh toute la semaine car les coûts de transport sont trop élevés pour faire un aller-retour par jour. Le risque était l'abandon du site, comme c'est arrivé par ailleurs en d'autres occasions⁷, si les avantages de la nouvelle localisation n'avaient pas compensé les désavantages. Lors de la dernière visite, en juillet 2002, on a effectivement vérifié que 60 familles étaient parties et qu'une dizaine avaient vendu leurs parcelles. Mais, dans l'ensemble, les éléments positifs caractérisant le site tels que les dimensions des parcelles qui, plus

La réserve d'eau.



La vente d'eau.





Site d'Apiwat Meanchey: le puits;



un petit commerce;



la place du marché;



un stand du marché;



l'école;



la rue principale.

vastes qu'ailleurs, permettent de cultiver un jardin potager, ou la construction récente d'une grande école, avaient retenu la plus grande partie de la population.

Anlong Kngan est le site où le développement est allé au-delà de toutes prévisions, dans un délai très court. A la fin 2001, à la suite d'incendies du Front du Bassac, 3 500 familles ont été transportées sur ce site⁸, dans une situation d'urgence, sans aucune préparation du terrain, leur donnant une bâche, une pelle, deux poteaux et quelques kilos de riz. Six mois plus tard, le site s'est complètement transformé: grâce à la réalisation d'un marché qui dessert un territoire plus vaste, le site de relogement est en train de devenir une ville nouvelle⁹.

Les sites de relogement: bidonvilles ou villes nouvelles?

De cette série d'observations attentives des sites, il ressort que les différents résultats observés sont fortuits et ne dépendent pas de décisions

programmées à cause, d'une part, des ressources publiques très modestes qui influencent le choix des terrains et, d'autre part, des situations d'urgence.

Les problèmes et les incidences que la localisation et le développement des sites ont sur les stratégies de planification urbaine et territoriale poussent à réaliser des analyses approfondies tant il est sûr que les sites pourront devenir, selon les cas, des villes nouvelles ou des dortoirs ou encore des bidonvilles assiégeant la capitale. Le choix de leur localisation, de leur dimension, des infrastructures socio-économiques, des actions d'accompagnement ne sont pas sans effet sur les stratégies de développement. Une étude récente, menée par Claire Petillot¹⁰ entre mars et juin 2002, a calculé le pourcentage représenté par les populations relogées par rapport à la population du sangkhat. Il en résulte que, selon les sites, ces populations peuvent représenter un pourcentage allant de 2 à 73,5 % de

la population totale et augmenter la population résidente de 2 à 300 %. Jusqu'à présent, les opérations de relogement semblent ne pas avoir tenu compte des situations locales, alors que l'arrivée d'une population massive a un impact important sur les équilibres existants car elle est consommatrice de ressources souvent déjà très limitées.

Les ressources en eau sont vite épuisées, les équipements sociaux, s'ils existent, doivent servir une population plus nombreuse et très pauvre. L'augmentation de la population entraîne, dans ces cas, une baisse du niveau général du «standard» de vie de la population originale avec le risque, entre autres, de générer des tensions entre les populations locales et relogées. Dans le cas du site de Anlong Kngan, seul un développement accéléré pourrait vraisemblablement avoir des impacts positifs sur la population locale.

Il est trop tôt pour juger des effets de la transformation, néanmoins les phénomènes observés imposent une réflexion sérieuse sur le rapport entre les sites de relogement, le territoire, la réhabilitation et le développement de la ville de Phnom Penh.

Ambra Dina

1/ La population des «squats» est constituée par des gens qui, n'ayant pas de logement, ont occupé sans titre des terrains pour construire des «habitations» temporaires. La recherche citée dans la note suivante remarque que: «People know that they do not have the right to own any piece of land that they occupy here. The land belongs to the Phnom Penh Municipality and is officially maintained as an "open space" in the city. However, these people have been allowed to build houses and live temporarily in the village since 1992-93. It was stated that each political party wanted more votes, so the illegality of these settlements has time and again been ignored.»

2/ Cdri: Cambodia Development Resource Institute, Working Paper n° 20/2001: a case study of a squatter settlement in sangkhat Tonle Bassac.

3/ United Nations Economic and social commission for Asia and Pacific

4/ Même, si en situation d'urgence comme ce fut le cas pour les incendies de l'année 2002, cela n'est pas toujours possible.

5/ UNCHS: United Nations Center for Human Settlements.

6/ La ville de Phnom Penh est divisée administrativement en 7 khans et 44 sangkhats. Le khan est l'équivalent de l'arrondissement, le sangkhat, du quartier.

7/ Notamment il y a une dizaine d'années, lors de l'installation d'un site de relogement par une ONG en bordure de la digue de Kop Srov au nord de la ville.

8/ Ce site était la ferme expérimentale du ministère de l'Agriculture jusqu'à la fin des années 1990.

9/ Voir article concernant Anlong Kngan, page 57.

10/ Claire Petillot, Stage de fin d'études de l'Ecole des ingénieurs de la Ville de Paris, mars-juin 2002.

Une ville nouvelle au nord de Phnom Penh ?

Au nord de Phnom Penh, dans l'arrondissement de Dan Kau, le site de relogement d'Anlong Kngan accueille depuis les premiers jours du mois de décembre 2001 un peu plus de 2000 familles dont une grande partie viennent de l'ancien squat situé sur les rives du Bassac dans l'arrondissement de Cham Kar

Mon, dans le centre urbain de la ville. L'incendie de ce squat, un des plus importants de la ville, se déclenche le 26 novembre 2001. Il a réactivé des débats qui avaient déjà été soulevés au moment du relogement des familles sinistrées par l'incendie du squat de son building en mai 2001 et dont près de

Le site d'Anlong Kngan dans les premiers jours de l'opération de relogement : une ville du Far West.

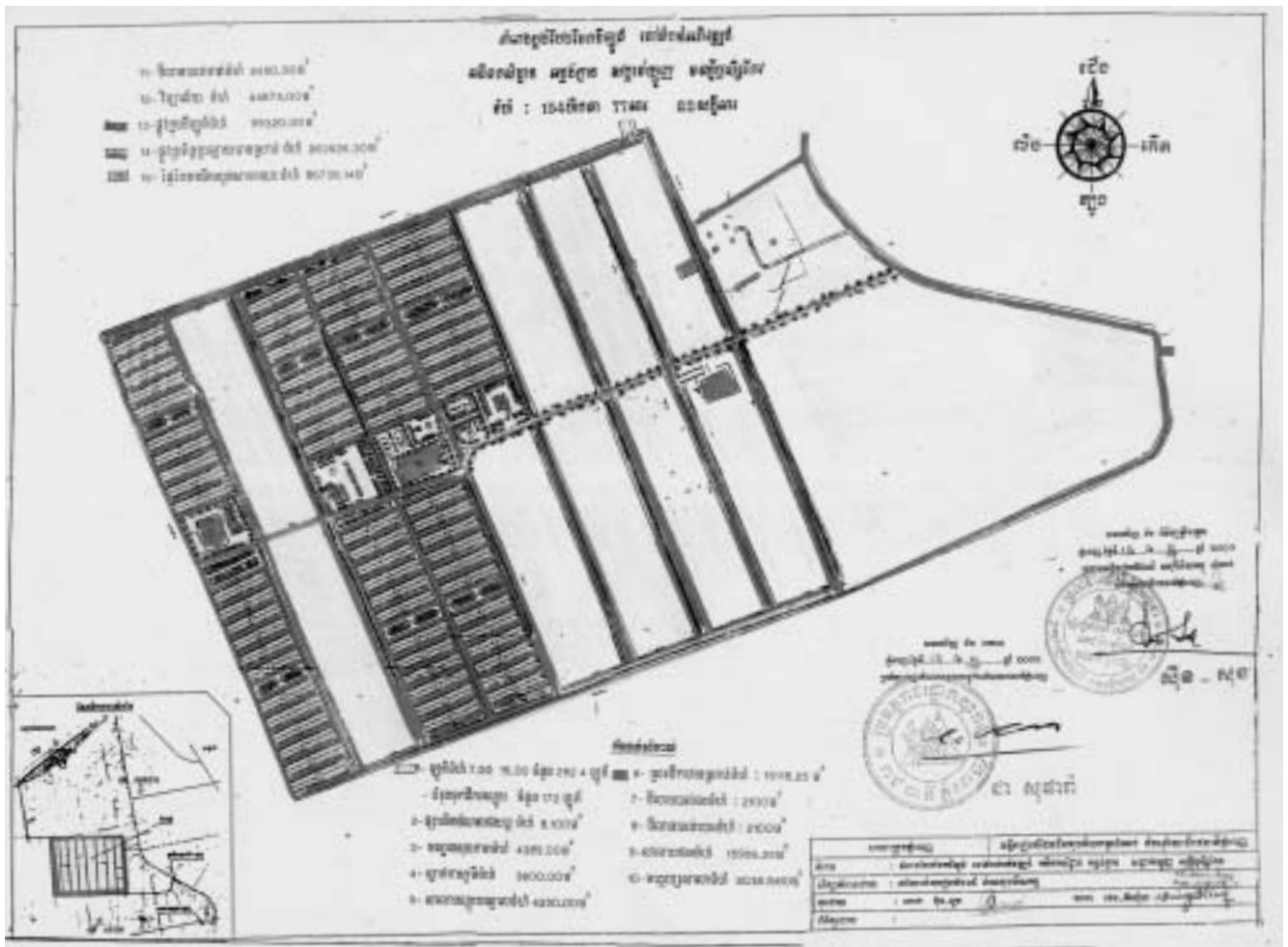


Arrivée des habitants en camions ;



premières tentes en décembre 2001.





Plan officiel du site établi au moment du relogement par la Direction de l'urbanisme de la ville de Phnom Penh.

700 ménages avaient été relogés dans des sites créés à 10 kilomètres du centre urbain de Phnom Penh, au-delà de l'aéroport de Pochentong, à l'ouest de l'agglomération. En effet, un bon nombre de familles relogées à Samaki étaient retournées à Phnom Penh ne pouvant supporter le manque d'infrastructures de base (approvisionnement en eau, évacuation des eaux usées...) et le déficit d'emplois, la plus grande partie des habitants de ces zones informelles étant souvent des ouvriers dans la construction, des vendeurs

ou revendeurs, des cyclo-pousse... tout type d'occupation que seule la proximité avec d'autres groupes sociaux autorise.

Reloger les squatteurs dans l'urgence

La question du relogement des habitants des zones de squat dans la ville étant une question récurrente, la municipalité de Phnom Penh a eu très rapidement la possibilité de prendre possession d'un vaste terrain, plus de 150 hectares, situé à environ 17 kilomètres au nord de la

ville, qui était auparavant une rizière expérimentale dépendant directement du ministère de l'Agriculture. Pour accélérer la réinstallation des familles sinistrées sur ce terrain, la municipalité a organisé leur transport par camions ainsi que celui de leurs maigres biens, arrachés à l'incendie. Ce n'est qu'une fois arrivées sur place que ces familles pouvaient bénéficier des secours dispensés par diverses organisations nationales (la famille royale, le Premier ministre) ou internationales. Ces secours étaient de deux ordres :

De l'abri précaire,



à la maison en feuilles de palme tressées,



au bâtiment en maçonnerie, en avril 2002.



d'une part, assurer la survie immédiate (distribution de rations de riz, d'une marmite, d'une petite somme d'argent, de quelques pièces de tissu, par exemple); d'autre part, aider ces familles à reconstruire des maisons. Cette seconde étape était, bien sûr, conditionnée par l'attribution effective d'une parcelle dont la famille obtenait alors un droit d'usage qui se transformerait en droit de propriété au bout de cinq ans.

Dans l'urgence et dans les conditions problématiques que l'incendie puis le déplacement ont créées, les différentes instances municipales, tant au niveau de l'administration générale (Direction du cadastre, Régie des eaux, Direction de l'urbanisme et de la construction) que de l'arrondissement, ont été intensément sollicitées et ont pu proposer une série de réponses. Tout d'abord les habitants sinistrés étaient dirigés vers un hangar où les chefs de quartiers du squat du Bas-sac leur donnaient un papier attestant de leur présence dans un logement en tant que «propriétaires» ou en tant que «locataires». Cette distinction doit être faite pour souligner l'hétérogénéité des statuts des habitants de ces implantations informelles. Avec cette attestation, les familles pouvaient prétendre obtenir une parcelle où s'installer. Elles utilisaient alors des matériaux récupérés après l'incendie et rapportés en camions (tôles calcinées, planches rescapées) et d'autres obtenus auprès de certains organismes (l'ambassade d'Allemagne, par exemple, a distribué à 1 300 familles une pioche, une hache, un marteau et un kilo de clous, et le service des forêts, 5 000 pièces de bois utilisables pour des constructions légères) ou encore acquis auprès de marchands de matériaux installés sur place.

Le premier plan dressé par la Direction de l'urbanisme occupait 7 des 16 terrains délimités par les diguettes et les canaux mis en place pour l'exploitation de la rizière, qui sont doublés de chemins de terre. Une voie principale, orientée nord-est / sud-ouest, divise ce grand terrain en deux parties pratiquement égales et concentre les équipements. Les parcelles, d'une taille constante de 7x15 m, sont groupées par îlots d'une profondeur de 30 m (deux parcelles adossées) et d'une longueur qui peut aller de 120 à 180 m (de 17 à 26 parcelles). Un vaste réservoir occupait également une partie du terrain, posant très explicitement les problèmes liés à l'eau, adduction et distribution, puisque le relogement se faisait en début de saison sèche mais avec des inondations possibles, la situation dans une ancienne rizière paraissant alors problématique au moment des pluies.

Durant les premières semaines, les

tentes à usage d'habitation et les stands constituant un marché informel se sont concentrés autour de la voie principale. Le centre de santé provisoire établi par la Croix-Rouge cambodgienne, la tente qui abritait les représentants de la municipalité étaient également installés sur le bord de cette piste d'à peine 4 mètres de large. La première préoccupation a été d'organiser l'approvisionnement en eau par les services municipaux qui ont utilisé des camions citernes, l'approvisionnement payant en électricité étant assuré par des personnes privées avec des générateurs. Des transports entre le site et la ville ont également été mis en place par moto-taxis individuels ou collectifs. La question de l'assainissement (l'installation de latrines, particulièrement) est également une préoccupation essentielle dans le processus de relogement. L'organisation internationale UN Habitat a pris en charge, comme dans la plupart des sites de relogement

L'occupation des parcelles se densifie.



Le marché se construit,



ainsi que les premières boutiques en avril 2002.



Installation précaire des familles sans parcelles.



ment de Phnom Penh, la construction de latrines mais en nombre limité, ce qui explique l'organisation individuelle rudimentaire à laquelle nombre d'habitants continuent d'avoir recours.

Pérenniser l'installation

L'important apport de population, l'installation de plus de 1700 familles, a aussitôt été annoncé et a provoqué l'apparition immédiate de certains commerces. Outre les vendeurs de matériaux déjà cités, des vendeurs d'objets de première nécessité, de produits alimentaires sont venus des villages situés à proximité. Le dynamisme commercial peut encore être attesté par l'installation, en avril 2002, après concession à un entrepreneur privé, d'un vaste marché couvert entouré de boutiques édifiées en maçonnerie qui occupent un large îlot voisin de la rue principale. De même, des cafés se sont installés à proximité. L'origine des commerçants est diverse,

certains étaient auparavant installés dans le squat du Bassac. Y tenant commerce et ayant quelques économies, ils ont pu investir la somme nécessaire pour s'installer dans un stand au prix annoncé de 2000 \$; d'autres viennent des villages alentours. La réorganisation autour de l'axe central aujourd'hui planté et sur lequel, en août 2002, un manège avait été installé, est probablement la transformation la plus spectaculaire. Outre le marché, d'autres équipements ont été construits : une vaste école (financée par le Lions Club du Japon) va remplacer l'école provisoire établie dans le hangar qui accueillait les nouveaux arrivants dans les premiers jours du processus de relogement. Un centre de santé de la Croix-Rouge est en construction ; cette structure est particulièrement utile dans un endroit où de nombreuses familles vivent avec moins d'1 \$ par jour et où les enfants sont les premières victimes d'une telle situation.

Début décembre 2001, le terrain semblait une vaste ville du Far West, des tentes très simples, deux piquets et une bâche bleue, composant la majorité des abris de fortune. La situation a évolué très rapidement mais la construction des maisons reste très disparate et hétérogène : dans les parties du site définitivement attribuées, certains lots sont construits, d'autres restent vides, mais la municipalité ne dénombre que peu d'abandons de terrains (moins de 3 % en mai 2002).

Dans les premières semaines d'installation, la municipalité a tenté d'inciter les nouveaux propriétaires à construire des maisons en suivant un modèle précis de maison à rez-de-chaussée avec mezzanine construite en briques dans une armature de poteaux en béton et couvertes de tôle ondulée sur une charpente métallique. Le devis accompagnant le modèle s'élevait à plus de 2000 \$. Malgré ce coût élevé, une maison a été édifée suivant ce modèle dont les plans, affichés sur le panneau d'informations administratives, n'ont pas résisté aux intempéries. Quelques propriétaires ont importé à Anlong Kngan le modèle du compartiment chinois, largement majoritaire le long de toutes les voies des nouveaux quartiers de Phnom Penh. Mais seuls quelques compartiments ont été construits isolément ; la plus grande partie des nouveaux propriétaires ne disposant que de moyens modestes, ils ont édifé au milieu de leur parcelle une maison souvent surélevée, dont les matériaux restent fragiles : minces planches de bois, nattes couverture en feuilles tressées. Ce faisant, ils ont d'ailleurs respecté une des règles édictées par la Direction de l'urbanisme qui exigeait une servitude de reculement sur les quatre faces de la parcelle, déniait ainsi toute possibilité de

La vie reprend, un manège pour les enfants s'est installé en août 2002.



A l'intérieur du marché ;



petit commerce ;



premiers compartiments chinois en maçonnerie.



créer des alignements de constructions sur rue et privilégiant une organisation sur le modèle du pavillon avec jardin. Ce dernier peut être considéré comme un apport décisif dans l'économie familiale. Certains avaient, quelques mois après leur arrivée, transformé leur parcelle en un jardin potager verdoyant, entourant une maison qui semblait offrir des conditions de vie acceptables, mais cette situation ne semble concerner qu'une partie restreinte des habitants d'Anlong Kngan...

En effet, un problème majeur est rapidement apparu : celui des familles étrangères au squat d'origine, venues sur le site de relogement dans les premières semaines d'installation, espérant ainsi pouvoir accéder à un lopin de terre. Très vite la construction de petites paillotes sur des canaux bouchés par les ordures qui ne sont pas traitées, a témoigné de l'attraction d'Anlong Kngan. Ces familles, que l'Administration ne pouvait prendre en compte dans le dispositif mis en place (leur nombre a été évalué à 734), ont été rassemblées dans deux ou trois regroupements un peu à l'écart, dans des abris extrêmement précaires qui ne pouvaient absolument pas résister aux intempéries de la saison des pluies. Nombre de familles restent ainsi plus ou moins ouvertement abritées par quelques bâches ou quelques plastiques, témoignant de la grande fragilité de ce genre d'implantations si une politique de stabilisation et de développement n'est pas clairement mise en place.

Penser l'avenir

Le relatif succès commercial d'Anlong Kngan a déjà été évoqué : en août 2002, de nouvelles boutiques étaient en construction autour du marché, le soulignant encore ; de

même, l'amélioration de la voie d'accès au site à partir de la route de Pochentong rend plus aisées les communications avec les zones fortement urbanisées, situées à proximité, facilitant ainsi les échanges de tous ordres. Cette question des relations avec les différents districts de la ville reste un souci pour l'Administration, en charge des routes et des transports, et est fondamentale dans la mise en place des stratégies de développement.

La maîtrise de l'utilisation des terrains constructibles et inconstructibles doit être un autre axe de réflexion et les opportunités d'organiser des activités sur le site ou dans sa proximité (agriculture périurbaine, petit élevage d'animaux, artisanat...) pourraient peut-être devenir un des vecteurs de développement. Pour autoriser le développement souhaitable d'Anlong Kngan et de tout le district, il semble indispensable d'anticiper les problèmes de drainage qui affectent toute la zone au nord de la ville. L'implantation des zones urbanisables doit être articulée selon un plan de gestion de la circulation de l'eau de part et d'autre de la digue nord récemment restaurée.

Le dessin du plan d'aménagement des nouveaux sites devrait pouvoir prendre en compte ces différentes dimensions : investissements commerciaux, répartition des activités, variété des situations afin d'éviter une uniformisation générale et de faciliter un certain dynamisme. Il pourrait être intéressant de créer une ou plusieurs rues d'édifices construits en mitoyenneté et à l'alignement pour faciliter l'établissement de boutiques, de ménager des parcelles de tailles différentes et d'autoriser la variété dans un contexte maîtrisé. Un autre domaine ne doit pas être négligé, il s'agit de

l'entretien des rues, des canalisations et évacuations, de la gestion des ordures (collecte, traitement, recyclage éventuel), qui est du ressort de la gestion quotidienne par l'autorité municipale mais aussi de la responsabilité des communautés d'habitants.

Dans ce secteur, les rôles respectifs de l'Administration et des organisations non gouvernementales locales ou internationales doivent être définis pour faciliter le développement et l'auto-organisation des communautés. La question des services assurés par les collectivités et de ceux assurés par les entreprises privées doit être négociée en concertation avec les habitants des nouveaux sites, mais également en tenant compte de la situation existante (nombre d'habitants des villages alentour et degré d'organisation...), pour valoriser au maximum les opportunités offertes par les nouvelles implantations.

Un dernier point doit être souligné pour favoriser une démarche positive, celui des délais : à Anlong Kngan, l'urgence primant surtout à éviter la réinstallation, sur des terrains dévolus à d'autres usages, des familles sinistrées, le processus de relogement a été organisé en quelques jours et régularisé en quelques semaines alors que plusieurs mois paraissaient nécessaires. Cette précipitation renforce malheureusement la fragilité des familles en situation précaire, qui sont majoritaires. Elle oblige à faire des choix efficaces immédiatement mais défavorise vraisemblablement les possibilités de développement ultérieur.

Marie-Paule Halgand

Août 2002 : les commerces se développent ;



les bâtiments se consolident, les jardins poussent ;



les rues et canaux de drainage restent à faire.



Front du Bassac, histoire triste d'un grand immeuble blanc



Les immeubles du front du Bassac ont été construits dans les années soixante (1962, 1963) pour permettre aux fonctionnaires d'accéder à la propriété contre des loyers modérés.

Aujourd'hui, l'un est occupé par des familles pauvres – le «White Building» dont il sera question ici –, l'autre a été racheté il y a quelques années par un investisseur qui, après l'avoir vidé de ses occupants, a commencé des travaux de rénovation qu'il n'a jamais terminés.

Laissé à l'abandon de 1975 à 1979, pendant la période des Khmers rouges, puis réinvesti par la population, l'immeuble n'a été, depuis, ni entretenu ni restauré. A partir des années 1990, des squats se sont installés au pied de l'immeuble et se sont amplifiés durant des années, notamment du fait de l'arrivée de populations de la zone nord et ouest du Cambodge.

En mai 2001, à la suite d'un incendie qui a ravagé les squats situés au pied de l'immeuble, on redécouvre le «White Building», extérieurement très dégradé. Le terrain laissé vacant est alors aménagé en «espaces verts» et la question du devenir de ce bâtiment commence à être soulevée.

L'UNCHS (le programme des Nations unies pour l'amélioration de l'habitat à Phnom Penh) décide de mener une étude afin d'évaluer la possibilité d'un projet. Une étude socio-économique est réalisée par l'ONG USG (Urban Sector Group), en novembre 2001.

Le contexte foncier

En observant le squat qui s'étale encore aujourd'hui à l'ouest du bâtiment, on prend conscience de ce qu'était le White Building il y a quelques années (avant l'incendie): une barre verticale délabrée de trois à quatre étages et de 325 mètres de

long, émergeant au milieu d'une nappe de près de 5 hectares d'habitations précaires d'un niveau. Et, sur la façade de l'immeuble, des constructions parasites venant s'accrocher aux balcons comme si le squat se prolongeait verticalement. Le quartier du Building, qui s'organise le long du boulevard Samdech-Sothearos, comprend l'ambassade de Russie, le Théâtre du Bassac, œuvre exceptionnelle de Vann Molyvann, aujourd'hui en ruine, le marché Kapko et des habitations dont la qualité révèle un niveau de vie convenable.

La silhouette impressionnante de cette grande barre contraste d'autant plus avec son environnement qu'elle est située sur des terrains du centre-ville soumis à une forte pression foncière et dont le prix dépasse, selon les responsables du cadastre de Phnom Penh, 300 dollars le mètre carré.

La récente «rénovation» dont a fait les frais le «Grey Building» voisin, autre barre remarquable, de même facture à l'origine, construite lors de l'opération «Front du Bassac», est la preuve de ce phénomène de spéculation: la conception de ce bâtiment d'habitation avait intégré un système de ventilation naturelle des appartements, un rythme des balcons et des lignes de crête dont rien ne subsiste aujourd'hui. L'image du bâtiment actuel est celle d'une barre sans aucun style.

L'architecture du bâtiment

Le White Building est aujourd'hui l'un des seuls témoins d'un âge d'or de l'architecture moderne à Phnom Penh, dont l'opération «Front du Bassac» (Grey Building, White Building, théâtre) était l'ensemble le plus abouti.

Construit à l'origine sur pilotis, le rez-de-chaussée devait servir de parking pour les voitures et présen-

L'esplanade le long du boulevard Samdech-Sothearos, à l'ouest du bâtiment.





Façade ouest: malgré la dégradation, l'architecture reste remarquable.

ver les logements d'éventuelles crues du Bassac.

L'architecture de la façade est rythmée par les colonnes verticales qui protègent les réseaux (descente des eaux usées et approvisionnement en eau) et les étages sont soulignés par des lignes de claustras. Les balcons extérieurs sont disposés tous les deux étages, en alternance de part et d'autre des colonnes verticales. Les logements se répartissent le long des façades et sont distribués par un couloir-rue totalement obscur. Six blocs composent la barre, reliés entre eux par des escaliers extérieurs et des coursives qui ménagent des percées visuelles d'est en ouest. Les blocs aux extrémités (deux au sud et un au nord) comportent quatre étages; les trois blocs centraux, trois étages. Ainsi la toiture-terrasse est accessible depuis le quatrième étage et peut être parcourue sur toute sa longueur. De même, à chaque étage, les couloirs se prolongent par des coursives sur toute la longueur de la barre, créant ainsi de véritables rues de plus de 300 mètres de long. Aujourd'hui, des marchands ambu-

lants viennent s'installer au bout des couloirs du premier étage, à proximité des escaliers, là où le passage est le plus dense.

Un des escaliers et le passage public sous l'immeuble.



Les squats

Dès l'installation des premiers squats, le rez-de-chaussée a été construit, et un parking pour mobylettes (et non pour voitures) a été aménagé un peu plus tard au premier niveau, avec une rampe d'accès en bois, sur pilotis.

Si les squats devant l'immeuble ont disparu, des constructions précaires restent encore accrochées à la façade. Ces extensions des appartements prennent plusieurs formes.

Certains balcons existants sont fermés: ceux sur lesquels ouvraient directement les cuisines ont été transformés en pièces lorsque les habitants avaient suffisamment de moyens. Le plus souvent, ces extensions sont construites en bois ou en tôles, mais certains balcons ont été complétés par de la maçonnerie. Dans quelques cas, des surélévations ont été rajoutées sur les balcons pour créer des chambres.

Ces constructions posent, certes, des problèmes de surcharge, mais l'installation de réservoirs d'eau d'un mètre cube (une tonne!) sur les bal-



Habitat précaire, commerce et activité à l'arrière de l'immeuble.



Petit commerce ambulante.

cons de certains appartements est tout aussi problématique. Certains logements ont été étendus grâce à des constructions sur pilotis ; des occupants de logements situés au premier étage ont monté des pièces en bois sur pilotis depuis le sol. Enfin, comme cela a déjà été évoqué, le rez-de-chaussée a été construit et abrite actuellement 135 familles. Ces logements occupent l'emplacement le plus convoité, celui qui est directement en relation avec la rue. C'est ce que révèle l'enquête socio-économique menée par l'USG en novembre 2001.

L'enquête a porté principalement sur des questions de propriété, de date d'arrivée dans l'immeuble et de province d'origine des occupants, ainsi que sur l'accès des habitants aux services de base (eau, électricité). Elle a recensé également le nombre de familles, de logements et les surfaces approximatives des logements.

Il apparaît que 432 familles vivent dans cet immeuble (2082 personnes), parmi lesquelles 372 se réclament propriétaires, soit 90 %, et 10 % locataires (5 % de locataires temporaires et 5 % de locataires permanents). Cependant, étant

Camion de livraison d'eau.



donné le flou qui règne autour de la notion de propriété au Cambodge, il est difficile d'évaluer la validité de ces chiffres. L'observation des dates d'arrivée des familles (plus de la moitié d'entre elles entre 1979 et 1984) permet de penser que la plupart pourraient légalement obtenir le titre de propriété auprès du cadastre¹. Cependant les soi-disant propriétaires ne possèdent, au mieux, qu'un certificat de résidence délivré par la police ou une attestation de vente délivrée par le sangkhat (subdivision administrative).

D'autre part, l'étude montre que 36 % des familles n'ont pas accès à l'eau potable, 7 % n'ont pas de toilettes (la toiture accessible sert en partie de toilettes...) et 7 % n'ont pas l'électricité.

Problèmes techniques

Les principaux problèmes rencontrés concernent les réseaux. La structure en béton armé ne présente pas de désordres graves à court terme.

Le réseau d'évacuation des eaux

usées est depuis longtemps hors d'usage : cela a conduit les habitants à installer eux-mêmes des réseaux d'évacuation secondaires (en PVC bleu), à l'extérieur du bâtiment... Ces nouveaux conduits d'évacuation ne sont reliés à aucun réseau principal d'évacuation et celle-ci se fait donc à l'air libre, à l'ouest, sur les habitations situées en contrebas. L'action des eaux d'évacuation s'écoulant directement sur les façades a, bien entendu, des effets désastreux sur les revêtements... L'alimentation en eau de l'immeuble s'est faite progressivement et les conduites sont installées également en façade. Enfin, le réseau électrique relève de l'anarchie la plus complète.

La gestion des déchets est tout aussi problématique : en effet, leur ramassage est géré par une entreprise privée de Phnom Penh, qui prélève directement une taxe sur les habitants. Or, les habitants du building sont peu disposés à payer. Lors d'une visite du bâtiment, en mars 2002, des déchets s'entassaient dans certaines cages d'escaliers jusqu'à une hauteur d'un demi-étage tandis que les pieds d'immeubles sont jonchés de débris jetés depuis les étages.

Quelles solutions à court terme ?

Que faire pour ce bâtiment dont la qualité architecturale est indéniable mais dont le coût de réhabilitation ne peut être assumé ? Les investisseurs privés qui ont voulu acheter l'immeuble aux familles n'ont pas eu les fonds nécessaires pour payer les 5 à 6000 \$ exigés par celles-ci (visiblement au courant des prix pratiqués).

En juin 2002, l'UNCHS a entrepris de débloquent des fonds pour effectuer des travaux d'urgence sur ce bâtiment. Cependant, ces fonds ne pourront couvrir qu'une très faible partie des travaux nécessaires. D'autre part, les familles ne semblent pas prêtes à payer la faible part qui leur est demandée.

De plus se pose le problème de l'entretien des parties communes et de l'évolution de l'immeuble après les travaux.

Dans un tel contexte de flou concernant la propriété des appartements



Fermeture des balcons.



Construction sur pilotis.



Fermeture et agrandissement des rez-de-chaussée.

et dans le cas d'un immeuble d'habitations privées, il semble difficile d'intéresser des bailleurs de fonds à un tel projet.

Quelques questions actuelles en guise de conclusion

Il semble qu'il ne sera, en aucun cas, possible de sauver cet ensemble immobilier sans un investissement très conséquent, qui ne pourra venir que d'un montage financier complexe associant bailleurs, banques, finances publiques et participation des habitants avec ou sans l'aide du micro-crédit.

Mais on peut également se demander s'il est possible de restaurer cet édifice sans le vider de ses occupants pendant les travaux. Cette question pose immédiatement la question de leur relogement provisoire ou définitif, donc du passage d'une simple opération de restauration immobilière à une opération d'aménagement urbain qui inclut les terrains adjacents pour édifier des immeubles de logements neufs et transformer dans un même projet le « White Building » et les maisons précaires qui le jouxtent.

Mais c'est alors la question du démarrage d'une politique de logement dans le centre-ville qui est posée et peut-être est-ce à partir de cette question que l'on pourra intéresser les bailleurs de fonds internationaux et les banques à la rénovation d'immeubles squattés et surpeuplés depuis des années, comme celui-ci.

Julien Mingui,
ingénieur EIVP

1/ En effet, la loi prévoit que les occupants d'un logement depuis plus de cinq ans peuvent demander à la Direction du cadastre un titre de propriété, mais la délivrance de ce titre est payante.

Logements du «front Bassac» ou cité Sihanouk



Architectes du projet :
Vann Molyvann, *architecte*
Vladimir Bodiansky, *ingénieur*.

Réception des travaux :
Novembre 1963.

Les logements collectifs du «front Bassac» ont été conçus dans un projet global. Ils sont situés au centre du projet du nouveau quartier du Bassac. Ils dominent le théâtre et les pavillons d'exposition du Sangkum, par-dessus lesquels ils font face au fleuve. Ils sont séparés par une autre opération de logements collectifs linéaires, de même facture. Leur accès se fait par une voie tracée entre ces deux barres.

Les logements du front du Bassac s'apparentent à une cité linéaire divisée en deux parties (d'environ 120 et 320 m) qui gardent le même alignement. Ces barres contiennent 164 logements orientés est/ouest, le premier bloc abritant 45 appartements et le second, 119.

Les bâtiments sont construits sur une structure poteaux/poutres en béton armé, avec des remplissages en briques. La trame structurelle en façade varie de 3 à 4 m et l'épaisseur des barres est de 12 m. Le nombre d'étages est variable, de trois à sept, et le rez-de-chaussée est libre. Le bâtiment est posé sur des pilotis subissant un remplissage régulier afin d'indiquer les escaliers d'accès aux appartements et de camoufler les ascenseurs, l'espace restant pouvant servir aussi bien de lieu de rencontres et de palabres que de parkings (les voitures ne sont pas très nombreuses).

Les logements ne sont desservis ni par des couloirs ni par des coursives, mais par des escaliers et des ascenseurs desservant deux appartements au maximum à chaque palier. Le hall d'entrée n'est autre que la sous-face du bâtiment. Ce système de distribution verticale ainsi que la faible épaisseur du bâtiment permettent d'avoir des habitations traversantes pour la ventilation mais aussi pour la vue, ce qui n'est pas le cas dans les compartiments chinois qui sont au moins deux fois plus épais. Les

trames de façades sont équivalentes mais n'ont pas la même répartition intérieure. La double orientation est très appréciable, la ventilation est naturelle et on peut tout aussi bien admirer le fleuve, que la ville et le jardin situé entre les deux barres.

Les logements sont spacieux, leur surface moyenne est d'environ 100 m². On entre dans les appartements par l'extérieur. En effet, il n'y a pas d'espaces de distribution (entrées, couloirs...), mais une loggia en double hauteur autour de laquelle se développent les parties jour. Dans certains cas, l'accès à la loggia n'est pas direct, il faut passer par un petit sas de simple hauteur situé le long de la cuisine, mais l'espace qu'elle crée est dominant. Cette loggia n'est pas seulement une cour intérieure agréable parce qu'on est dans un pays chaud, elle correspond au mode d'habiter traditionnel des Khmers. L'entrée mais aussi l'accueil des amis, la prise des repas dans une maison traditionnelle se situent sous les pilotis; cet espace ouvert et couvert à la fois est un abri extérieur, tout comme la loggia; dans certains compartiments, chinois aussi, on trouve des espaces semi-intérieurs qui servent d'accès. La plupart de ces appartements possèdent une seconde entrée, par l'office, de laquelle on peut aller directement dans la cuisine sans être vu. L'appartement tout entier s'organise autour de la loggia, la partie jour regroupant le séjour et la salle à manger est tout aussi centrale puisqu'ils sont dans la même continuité. Les « services » : office, cuisine et W.-C.- se situent dans la trame des circulations verticales, ils sont indépendants et débouchent aussi sur la loggia. Traditionnellement, ces éléments sont aussi isolés et indépendants dans l'habitat khmer (maisons ou compartiments). Souvent un espace ouvert comme une cour

Galerie du rez-de-chaussée.





Façade ouest: la trame structurelle varie de 3 à 4 mètres. Le nombre d'étages varie de 3 à 7.

Le bâtiment est posé sur pilotis. Le remplissage régulier de la façade indique les escaliers d'accès et les ascenseurs.





Le bâtiment dépasse les édifices du quartier.

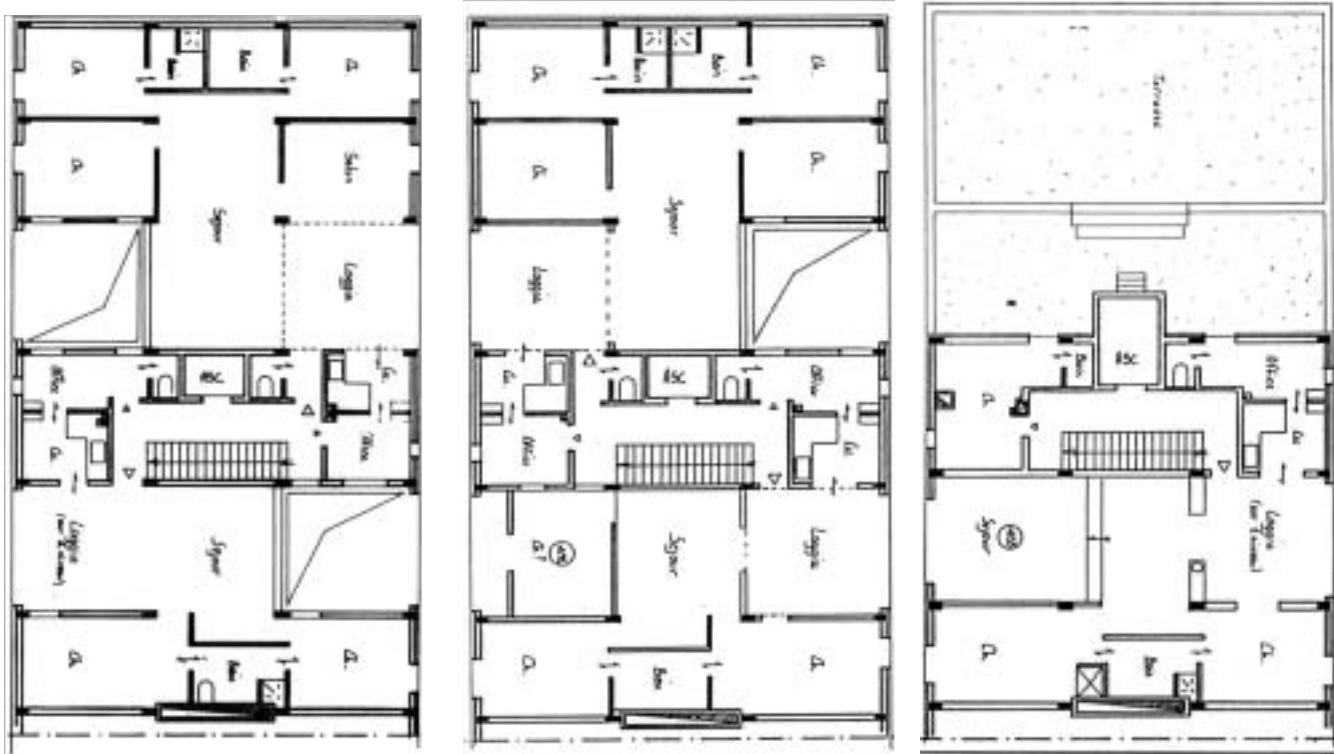
sépare les lieux d'habitation des services. La typologie de l'habitat traditionnel est ainsi transposée. Les chambres et sanitaires sont les pièces les plus éloignées, elles se trouvent de l'autre côté de la cour intérieure tout en gardant un contact discret avec celle-ci. Les chambres ont la possibilité d'être climatisées sauf celles des domestiques, traversantes nord/sud.

La double orientation est/ouest favorise la ventilation naturelle des logements, mais il faut préciser que les

fenêtres ne sont pas vitrées et que toutes les ouvertures sont habillées uniquement de moustiquaires et dotées de volets à claires-voies en bois. La partie du séjour bénéficie de la meilleure ventilation naturelle mais aussi de la plus belle vue, ainsi que d'une grande qualité spatiale et lumineuse. La position du salon, situé entre deux espaces intérieurs/extérieurs définis par les loggias, crée le système d'aération. Ces loggias, de double hauteur, permettent à une grande quantité de lumière de péné-

trer dans le logement, tout en réduisant considérablement son intensité. Les appartements sont clairs. L'espace du séjour subit une dilatation verticale à double sens. En effet, il est pris entre sa loggia de double hauteur et celle de son voisin du dessous. Il est ainsi entièrement projeté vers l'extérieur grâce à l'ouverture de toute largeur de sa loggia et il est poussé par le vide créé par celle de son voisin, ce qui offre à chaque appartement une orientation principale. Le problème des vis-à-vis

Plan de trois niveaux superposés. L'escalier et l'ascenseur desservent deux logements par étage. La place des loggias est inversée d'un étage à l'autre. Chaque logement a deux entrées, l'entrée principale et l'entrée du personnel.





Les logements traversants sont assemblés en inversant les plans de chaque unité d'habitation.



verticaux, du salon à la terrasse, est très simplement réglé par le travail en épaisseur du garde-corps.

Les logements sont assemblés autour d'un axe de symétrie se trouvant au niveau des cages d'escaliers. Les loggias sont inversées car les services sont sur cet axe. Les circulations verticales reviennent tous les deux appartements (quatre ou cinq trames) et l'assemblage obéit à la variation des hauteurs.

Cette barre de logements collectifs est une ligne brisée de faible épaisseur et très découpée. Les façades suivent le fonctionnement des appartements et leur trame structurale. Deux façades les composent : celle des salons et celle des chambres, services et circulations. Ces façades sont percées d'ouvertures verticales, qui sont recouvertes de plaques modulaires en béton gris qui ne laissent apparaître que les éléments structuraux verticaux, liant les loggias de même niveau. Avec le retournement des loggias en plans et la présence de certaines d'entre elles en simple hauteur, se crée un décalage au niveau des dalles redonnant l'échelle des hauteurs réelles du logement. Les façades décrivent une alternance de pleins et de vides, ainsi qu'un jeu sur les hauteurs donnant un rythme, un mouvement à ce bâtiment dont les volumes se lisent comme des plots. La ligne est présente mais elle est cassée du fait que tous les éléments qui la composent, tendent à la verticaliser.

Cette forme d'habitat ne correspond pas à ce que l'on appelle des «logements sociaux», même si c'est le

terme employé à l'époque. Ils étaient au départ destinés à loger les athlètes des SEA Games (South East Asia Games, jeux Olympiques régionaux) de 1966, pour être finalement convertis en appartements de standing dotés de chambres de domestiques, accueillant dans leurs grandes surfaces des Cambodgiens d'un niveau de vie supérieur à la moyenne et des étrangers. Les concepteurs ont réussi, avec des techniques et des moyens d'expression modernes, dans le concept même du bâtiment, à retranscrire une organisation spatiale propre au mode traditionnel d'habiter des Khmers. Le fait d'assembler et de superposer un grand nombre d'appartements n'a rien enlevé à la qualité de vie que l'on pourrait retrouver dans l'habitat traditionnel car on a affaire à des villas superposées. En 1992, une opération spéculative tentait de transformer le bâtiment en hôtel. Le but était de monter un projet, d'obtenir un permis de construire pour démarrer les travaux afin d'éviter les squats et de pouvoir le revendre. La rénovation de l'édifice l'a totalement défiguré, les façades et les volumes ont disparu, les loggias ont été bouchées, le transformant en une barre rigide et dénuée de tout sens. Jusqu'à ce jour, le bâtiment n'a intéressé personne et il est désormais à l'abandon.

Lisa Ros – 1995,
architecte



An aerial photograph of a city grid, likely New York City, showing a dense pattern of streets and buildings. A solid red vertical bar is positioned on the left side of the image, partially obscuring the city view. Overlaid on the right side of the image is the text "Vivre au centre-ville" in a large, bold, black sans-serif font.

**Vivre
au
centre-
ville**

Phnom Penh centre ancien

La ville change

Lorsque les troupes de l'ONU arrivent à Phnom Penh en novembre 1991, elles débarquent dans une petite ville pauvre, quelque peu endormie, dans laquelle seuls quelques fonctionnaires et responsables politiques ont pris la mesure des changements qui se profilent. Réveillés brutalement, les habitants vont s'adapter très vite à cette nouvelle économie urbaine et les premières transformations sont amorcées par l'arrivée concomitante d'une population « onusienne » très riche et d'une population cambodgienne très pauvre. Ainsi, dans le même temps que de nombreuses villas sont restaurées, transformées en hôtels et en résidences de luxe, dans les quartiers excentrés et sur les terrains à l'abandon, une multitude de paillotes et de petites maisons en bois sont construites par la population pauvre et constituent rapidement de vastes zones d'habitat précaire qui accueillent l'importante migration des ruraux.

Cette première période, marquée par un développement rapide du centre-ville et une urbanisation périphérique non maîtrisée, va se poursuivre jusqu'en 1997.

S'amorce alors une nouvelle phase d'expansion de Phnom Penh, durant laquelle se combinent extensions spontanées et politiques publiques.

1997-2002: premières tentatives de politique urbaine

Dans les quatre districts centraux, la situation est relativement contrastée entre centre ancien¹ et périphéries plus récentes².

Le centre ancien, dont il sera principalement question ici, loti et construit à la fin du XIX^e siècle et durant la première moitié du XX^e sur des terrains endigués et remblayés, présente les caractéristiques classiques des villes tracées à partir d'un

réseau régulier de voies perpendiculaires, organisant un découpage répétitif des îlots ponctué seulement par quelques éléments singuliers, particulièrement mis en scène dans l'axe des voies, tels le Phnom, le marché central ou le monument de l'Indépendance.

Ici se concentrent les lieux du pouvoir, les sièges des banques, les ports fluviaux, trois grands marchés, plusieurs lycées et universités, les grands équipements culturels, les pagodes prestigieuses, la plupart des services urbains et des entreprises publiques – mairie, poste centrale, télécommunications, télévision nationale –, les ambassades, les hôpitaux.

Mais, alors que depuis 1979, les institutions et administrations avaient eu tendance à se concentrer sur le petit territoire du khan de Daun Penh, leurs déplacements vers les districts plus excentrés se sont multipliés depuis cinq ans. Ainsi, le ministère de la Culture s'est déplacé du centre du boulevard Monivong à l'extrême sud du boulevard Norodom. Il en est de même pour l'ambassade de Thaïlande et l'ambassade du Japon toutes deux installées désormais côte à côte sur ce même boulevard Norodom, en face du palais de Cham Kar Mon construit par le prince Norodom Sihanouk dans les années 1960.

De même, les nouveaux grands programmes commerciaux et certains grands hôtels privilégient les quartiers plus excentrés pour s'implanter car ils y trouvent de plus grands terrains, des avenues moins embouteillées, des accès automobiles et des possibilités de stationnement plus aisés. Les exemples pourraient être multipliés. Ils montrent tous une transformation de la demande qui aura des incidences sur l'évolution du centre-ville et en particulier du district de Daun Penh.

Le jardin du Phnom à la fin du chantier de sa restauration en 1998.





A partir de 1997, le gouverneur de Phnom Penh a initié une politique de rénovation des espaces publics, rues, avenues, digues, jardins et promenades.

Rues, jardins et promenades

Amorcé avec la restauration du jardin du Phnom, qui démarre dès l'automne 1997, ce programme a été ensuite étendu au réseau des voies publiques du quartier du marché central et aux quais du Tonlé Sap dans toute la partie qui borde le centre ancien, depuis le port national au nord jusqu'à l'hôtel Cambodiana au sud.

Aujourd'hui, cette rénovation des chaussées prend un caractère systématique dans le centre-ville.

Les travaux sur les esplanades et avenues existantes ont pris une ampleur nouvelle avec la réalisation des espaces publics sur les terrains récemment remblayés dits du «front du Bassac». Tracés de voies publiques, aménagement d'un vaste terre-plein central planté dans le prolongement de l'esplanade cen-

trale du boulevard Sihanouk et d'une promenade sur la digue qui borde le Tonlé Sap sont autant d'éléments qui créent les bases de l'organisation urbaine de ce territoire gagné sur le Mékong et qui se prolongera au sud sur des terrains aujourd'hui inondables.

La digue périphérique

Dans le même temps, des travaux ont été programmés pour élargir à 30 mètres la digue périphérique de la ville. Ils furent mis en œuvre à la fin de l'année 2000, pour s'achever au début de l'année 2002. Cette digue constitue la limite actuelle de

la ville tracée et lotie. Au-delà, s'étendent des territoires suburbains, organisés sur une base villageoise.

Cette digue est le boulevard de ceinture de la ville à partir duquel s'organiseront les extensions urbaines. Déjà, avant même que les travaux de voirie soient terminés, la reconstruction des bâtiments à la nouvelle limite autorisée a été l'occasion de transformations significatives. Le remblaiement des terrains riverains de la digue s'est accéléré et, avec lui, la construction de compartiments en béton, au détriment des maisons en bois jusqu'alors majoritaires; le nombre d'étages a tendance à augmenter. La digue devient ainsi très rapidement un réel boulevard urbain bordé de compartiments mitoyens; on y observe les mêmes transformations que celles constatées, il y a une dizaine d'années, le long du boulevard Mao-Tsé-Toung.

Avec ce grand chantier, l'intervention publique a changé d'échelle, la municipalité de Phnom Penh a amorcé la rénovation des éléments

Promenade le long du quai Sisovath.





Les travaux de construction de la digue autour de la presqu'île de Chroi Changvar en 2001. Aujourd'hui, le quai est terminé, les jardins plantés et le centre de conférences en chantier.

majeurs du système urbain.

La presqu'île de Chroi Changvar

Les travaux sur la presqu'île de Chroi Changvar vont constituer la partie la plus emblématique et la plus visible de ce renouveau de la politique urbaine. La presqu'île est

située entre le Tonlé Sap et le Mékong. Elle constitue donc le décor de la ville, le premier plan du site des Quatre Bras, la terre que l'on voit sur l'autre rive lorsque, du bord du Tonlé Sap, on regarde vers le fleuve.

Démarré en février 2001, le pro-

gramme des travaux a pour objectif la mise hors d'eau de l'extrémité sud de la presqu'île par la création d'une digue périphérique qui ceinture l'ensemble des terrains inondables peu à peu, stabilisés par l'apport d'alluvions dû aux crues successives du Mékong. Ce programme prévoit également le remblaiement des terrains situés entre la route, sur la berge ancienne, et le nouveau quai, et la réalisation de jardins publics et d'un centre de conférences face à la ville.

Ainsi se sont déroulés les travaux depuis un an et demi, du début de l'année 2001 à la saison des pluies 2002.

On peut penser que les transformations actuelles de la presqu'île sont la suite logique de la reconstruction, en 1994, du pont sur le Tonlé Sap. En effet, c'est à partir de ce moment que la presqu'île de Chroi Changvar a accueilli, dans sa partie nord, le long de la route nationale n° 6A, toutes sortes de restaurants et de cabarets et s'est peu à peu transformée en un immense complexe de loisirs très fréquenté par les Phnom Penhois.



L'esplanade du front du Bassac, au sud de l'hôtel Cambodiana en 2001. Aujourd'hui, plusieurs des terrains en bordure des nouvelles voies sont en chantier et l'Institut bouddhique est achevé.

En revanche, la partie sud de la presqu'île, concernée par le projet actuel, n'a jusqu'à présent que peu subi les contrecoups de la mise en service du pont.

C'est seulement depuis que les travaux de création de la digue ont commencé que de nombreuses maisons ont changé de propriétaires. Il est certain que l'impact de ces travaux sur les villages de la presqu'île sera très important et sans nul doute très rapide.

Les plus pauvres partent,
les autres restent

Habitat informel au centre-ville : un problème ancien qui évolue rapidement

Depuis 1989, année de la remise en place de la propriété privée, et l'arrivée de l'ONU en 1991, la question de l'habitat des plus démunis a grandement évolué.

Jusqu'alors, beaucoup de familles se partageaient les grandes villas anciennes mais aussi les enclos des pagodes et les bâtiments publics à l'abandon tels que l'école chinoise ou l'ancien tribunal administratif. De 1990 à 1993, on assiste à un déplacement des populations les plus pauvres des parcelles urbaines qu'elles occupaient, avec l'accord des Autorités, depuis leur arrivée dans la ville au début des années 1980 et à un regroupement de ces familles sur les terrains à l'abandon, les berges du fleuve et les terrains inondables, sur les toits où se constituent de vrais «villages» avec leurs rues, leurs commerces, leurs ateliers... et leurs chefs, et sur les terrains publics (en bordure des canaux et des boengs³, sur les bas-côtés des digues, sur les talus de chemin de fer...).

A partir de 1993 et jusqu'à 1997, l'afflux de nouvelles populations s'amplifie à l'occasion d'événements politiques, mais surtout, à cause du redémarrage de l'économie locale dopée par la présence de l'ONU et l'installation des premières usines d'industrie textile. Certains quartiers voient le nombre de leurs maisons doubler. Des terrains jusqu'alors publics et non bâtis sont investis par la population, l'habitat sur les toits se pérennise, des réseaux d'eau et d'électricité y sont créés.



La nouvelle ambassade de Thaïlande, dans le district de Cham Kar Mon.

A partir de 1997, le rythme des arrivées dans le centre-ville semble ralentir alors que dans les secteurs périphériques, notamment à proximité immédiate des usines de textile, l'habitat ouvrier le plus sommaire⁴ se répand.

A partir de 1999, plusieurs phénomènes vont engendrer des migrations rapides des populations pauvres vers les périphéries :

- les chantiers doivent démarrer sur plusieurs grands terrains jusqu'alors à l'abandon⁵ ;
- la réalisation par la Ville de jardins sur les berges du Tonlé Sap ainsi que l'élargissement de la digue de ceinture nécessitent le départ des occupants des quais et des bas-côtés ;
- les incendies se multiplient dans les zones de squat denses – incendie au front du Bassac, le long du boulevard Samdeck-Sothea⁶ en mai 2001 (800 familles sans toit), second incendie dans la zone du front du Bassac au bord du fleuve en novembre 2001 (2 000 familles sans toit), incendie sur la berge de Chbar Ampeou en novembre 2001 (450 familles sans toit), incendie sur le toit de l'immeuble Tan Pa en mars 2002 (291 familles sans toit) ;
- la rénovation de grands équipements tels les hôpitaux ou les marchés provoque également le départ des occupants illégaux des terrains qu'ils occupaient jusqu'alors à l'intérieur de leurs enceintes.

Le mouvement de départ des plus

pauvres du centre-ville⁶ s'accélère, alors que le mouvement de réhabilitation de ce même centre s'amplifie.

Les immeubles du centre-ville : des conditions d'habitat qui restent précaires

Aujourd'hui, le centre-ville reste le lieu de résidence de la majorité des commerçants, des fonctionnaires et cadres de l'Administration et des artisans. Cette population constitue sans nul doute la partie de la société urbaine la plus stable, la plus habituée à la vie urbaine. C'est elle qui constitue la clientèle des marchés, des services urbains, des restaurants, des cafés et des nouveaux centres commerciaux.

La majorité des habitants du centre logent dans des compartiments chinois ou des immeubles collectifs. Chaque famille occupe un étage (ou une partie d'étage) de compartiment ou une travée sur un niveau dans un immeuble. La plupart des rez-de-chaussée abritent des commerces ou des ateliers d'artisanat le long des rues et autour des marchés ; seuls les impasses, les passages en cœurs d'îlots et les ruelles conservent, aujourd'hui encore, des logements en rez-de-chaussée.

L'occupation des immeubles collectifs est très dense : cinq à six personnes par logement, pour une surface allant de 40 à 80 m². On est loin des densités d'occupation très fortes de l'habitat des plus pauvres mais également du luxe des grandes vil-

las de quelques rues de Cham Kar Mon ou de Tuol Kork.

Les densités de population varient beaucoup selon les types d'habitat, sur des territoires très voisins. Par exemple, si la densité moyenne de la population du district de Daun Penh est de 150 habitants à l'hectare, certains quartiers tels ceux autour des marchés atteignent une densité de 600 habitants à l'hectare, alors que d'autres essentiellement composés de grandes villas ont une densité de 60 habitants à l'hectare seulement.

Dans les quartiers les plus denses, la surpopulation des bâtiments entraîne une dégradation accélérée des lieux et une insalubrité croissante, y compris dans les immeubles où le phénomène de «squattérisation» des parties communes et des toitures n'existe pas.

La population du centre-ville est très stable. Il semble que la moitié des habitants au moins résident dans le même immeuble depuis plus de dix

ans et près des trois quarts depuis plus de cinq ans. Les gens ne se déplacent pas. Ils ont, peu à peu, après 1979, occupé les immeubles anciens. Dans un premier temps, ils n'avaient aucun droit réel sur l'appartement ou la maison qu'ils occupaient mais, dans les faits, personne n'avait le pouvoir de les en déloger. En 1989, une première loi sur la propriété privée a confirmé leur droit d'occupation de leur logement et la possibilité, pour les habitants, de demander un titre de propriété du bien qu'ils occupent. Depuis, une deuxième loi en 1992 a confirmé les droits des habitants sur les biens occupés après 1979 et, en 2002, une nouvelle loi foncière a réitéré ce droit. Cependant, l'absence de règles de gestion des copropriétés et le niveau de vie qui reste faible ne permettent pas aux occupants d'assumer l'entretien des parties communes de leur patrimoine, et ce même lorsqu'ils possèdent un titre de propriété en bonne et due forme,

titre qu'ils n'ont pas dans la plupart des cas car il est payant.

De ce fait, les aménagements réalisés par les habitants durant les dix dernières années pour réinstaller l'eau courante et l'électricité ont été effectués dans le plus grand désordre, chacun pour soi, avec pour conséquences un foisonnement de tuyaux en PVC bleu, résultat des branchements à partir du réseau, des câbles électriques à ciel ouvert, sans aucune installation commune, et aucun système d'évacuation des eaux usées. Cela occasionne aujourd'hui des désordres dans les bâtiments dus à des fuites d'eau dans les maçonneries et des risques d'incendie importants par courts-circuits.

Un phénomène particulièrement grave pour les immeubles les plus anciens, construits en briques, plâtre et bois, essentiellement situés dans le district de Daun Penh, qui constituent une partie importante du patrimoine de Phnom Penh et qui contribuent à son charme et à son attrait.

La démolition des compartiments anciens s'accélère.



L'hôtel Royal est rénové depuis 1998.



De nombreux bâtiments des années 1920 continuent de contribuer à la beauté de la ville.



Les quartiers anciens sont fragiles

A l'intérieur de ce centre-ville, la partie la plus ancienne, qui correspond à la ville urbanisée durant la période coloniale, qui couvre approximativement le district de Daun Penh, possède des qualités particulières qui constituent un patrimoine architectural et urbain important mais fragile.

Depuis le redémarrage de la construction, au début des années 1990, ce secteur de la ville a subi des transformations peu importantes si on les compare aux mutations en cours dans d'autres capitales asiatiques, mais, cependant, à l'échelle de Phnom Penh, elles ont produit des effets non négligeables sur le paysage urbain et l'économie locale.

Les grandes parcelles encore non bâties sont en train d'être construites ou l'ont été très récemment.

Au sud du marché central, un supermarché de cinq niveaux est venu remplacer la gare routière.

A côté, le terrain occupé jusqu'en 1995 par le Théâtre chinois, puis laissé à l'abandon est, depuis 2001, totalement bâti. Deux rangées de compartiments séparées par une petite rue centrale y ont pris place.



Un supermarché a surgi dans le paysage du marché central.

Le terrain dit des « Glacières de l'Indochine » est depuis cette année en chantier ; une série de compartiments de trois niveaux est en cours de construction.

Ces constructions ont en commun des densités semblables aux immeubles les plus denses du centre-ville et des hauteurs de construction qui restent similaires à celles des bâtiments voisins, à l'exception de quelques rares programmes dont celui situé au sud du marché central qui dépasse nettement le vélum des immeubles entourant le marché.

Cependant, si le volume des constructions change peu, de nouvelles architectures apparaissent, inspirées par les grands supermarchés et les grands hôtels des capitales asiatiques ; les façades se couvrent de colonnes cyclopéennes, de coupoles bleues, de façades en verre fumé, de corniches et d'imposants auvents, de balcons ventrus et de rambardeaux aux balustres moirés.

La tendance à la construction, par

les compagnies privées, de tous les terrains disponibles en centre-ville s'accélère. Les terrains publics se raréfient et la densité des constructions augmente sans que les équipements publics se réalisent dans le même temps. Or, si le réseau des rues et boulevards a des capacités suffisantes pour desservir correctement de nouvelles constructions, en revanche, les services publics et les équipements de proximité sont d'ores et déjà insuffisants pour satisfaire les besoins de la population résidante. Les écoles, notamment, sont très surpeuplées, les centres de santé trop peu nombreux, les marchés surpeuplés.

La réhabilitation du centre-ville

Ce constat des difficultés du centre ancien a servi de base à la définition d'une série d'actions coordonnées qui prennent en compte à la fois l'état



médiocre des espaces publics, la dégradation des immeubles et des édifices publics, et les formidables potentialités de développement que représentent un patrimoine architectural important, des paysages, des promenades et des jardins de grande

qualité, la présence majestueuse du Mékong et le dynamisme de la population.

Le programme de réhabilitation du centre-ville a pour objectif de permettre à la municipalité de disposer :

1. D'un programme de travaux pluriannuels sur les espaces publics ;
2. D'un guide pour le développement des projets d'équipement du centre-ville.

Pour chacun de ces équipements, une fiche ou un dossier de faisabilité du projet sont élaborés par les services techniques municipaux en particulier par le Bureau des affaires urbaines, certains de ces dossiers ont d'ores et déjà été constitués et pré-



Les compartiments des années 1960



et ceux des années 2000.

sentés par la municipalité à des partenaires internationaux. Il s'agit des dossiers de réhabilitation des trois plus grands marchés du district et d'un dossier de création d'une maison du tourisme dans une villa située en bordure du quai Sisovath.

3. D'une série d'actions pour amplifier la politique de développement touristique à Phnom Penh, des actions souvent très simples, susceptibles d'améliorer grandement l'accueil des touristes. Certaines de ces actions, lorsqu'elles concernent des travaux ou des équipements, ont été incluses dans le programme de réhabilitation.

4. D'un projet pilote de définition de ce que pourrait être, à Phnom Penh, une politique d'amélioration de l'habitat et de réhabilitation des immeubles anciens.

Cette étude prend en compte l'ensemble du district de Daun Penh, depuis le boulevard Sihanouk au sud, jusqu'au pont japonais au Nord, et du quai du Tonlé Sap à l'est au boulevard Monivong à l'ouest. Ce programme est résumé dans un plan stratégique très simple qui définit les priorités d'intervention sur les espaces existants et propose la création de quelques équipements nouveaux qui sont importants pour un développement harmonieux des quartiers.

1. Le programme de réhabilitation des voies publiques

Les rues de ce secteur de la ville sont globalement en mauvais état, à l'exception des abords immédiats du marché central, du boulevard Norodom et de certains tronçons du quai Sisovath.

L'ensemble des rues entre le boulevard Norodom et le fleuve sont à refaire dans leur totalité. Il en est de même pour les trottoirs. Or ce sont les rues les plus fréquentées de la ville, chaque jour, mais aussi lors

des grandes fêtes khmères du nouvel an, de la fête des Eaux...

La réhabilitation de ces rues est l'action prioritaire à mener pour améliorer la circulation de tous, véhicules et piétons, et assurer le bon fonctionnement des activités commerciales et artisanales, fort nombreuses. L'éclairage public est inexistant à l'exception des grands axes et des sites majeurs – Phnom, palais royal, promenade au bord du fleuve. Une des premières actions indispensables à l'amélioration de la vie urbaine et à l'accueil des touristes est un programme d'extension de l'éclairage public.

Les plantations d'alignement ont quasiment disparu. Celles qui restent sont souvent clairsemées. Or l'ombre des arbres dans les rues est un facteur de régulation du climat et de valorisation du paysage. C'est également un élément à privilégier pour améliorer l'image de la ville aux yeux des visiteurs.

En complément de ce programme de mise à niveau des rues et ave-

Nouveaux bureaux,



nues, depuis deux ans, un projet pilote financé par l'Unesco aide à la rénovation des impasses et des passages à l'intérieur des îlots.

2. La politique de renforcement des équipements publics et des services

La réhabilitation des trois marchés du centre – Psar Chaas, Psar Kandal et Psar Thmey, les plus prestigieux, les plus anciens mais aussi les plus populaires – sera le symbole du renouveau du centre-ville. Edifiés dans des lieux stratégiques, centres de la vie économique et sociale dans cette ville où le commerce est l'activité dominante, ils constituent un des atouts majeurs de ces quartiers.

Ce projet devrait être complété par la création d'un marché de quartier dans la partie nord du district de Daun Penh, car ce quartier ne dispose d'aucun emplacement à cet usage. Le marché actuel est installé au milieu d'une rue, dans des conditions d'insalubrité graves, alors que ce quartier accueille de nombreux logements et trois hôpitaux.

La création d'un musée de la ville de Phnom Penh constitue la deuxième action importante pour le développement économique et culturel de la ville. La grande salle située au pied de la colline du Phnom pourrait l'accueillir.

Les visiteurs pourraient trouver là des informations sur l'histoire de la ville et de sa région, y découvrir les lieux importants et les sites archéo-

nouvelles villas.



logiques proches, ainsi que des collections ethnographiques sur les arts et traditions populaires, les métiers traditionnels et les coutumes.

Ce lieu pourrait être un musée vivant, qui accueille des musiciens, des danseurs, des conteurs, un lieu de rencontres pour les artistes... un lieu à la fois culturel et pédagogique, pour tous, des enfants aux touristes.

3. La politique de développement du tourisme

Phnom Penh est une ville potentiellement touristique mais elle souffre de handicaps certains par rapport aux autres villes de la région qui possèdent les mêmes caractéristiques.

Aujourd'hui, la ville est totalement inadaptée au tourisme urbain qui nécessite des hôtels répondant aux standards de confort internationaux, des rues dans lesquelles on peut se promener, un réseau d'informations dans et hors du pays sur les visites possibles, des opérateurs qui encouragent les touristes en faisant preuve d'imagination sur les programmes de séjour et ne vendent pas seulement la visite du palais royal et d'Angkor Vat.

Trois types d'actions spécifiquement destinées à une meilleure gestion du tourisme sont possibles :

- développer l'accueil et l'information par la création d'une « Maison du tourisme » ;
- améliorer l'équipement hôtelier ;
- aménager des sites touristiques urbains.

4. Le programme d'amélioration de l'habitat

Nous avons tenté de définir un programme d'amélioration de l'habitat dans les immeubles anciens car il est certain que la protection du patrimoine architectural et urbain est un des éléments essentiels de toute politique de réhabilitation de centre ancien, si l'on ne veut pas voir disparaître peu à peu ce qui fait la richesse et la particularité de ces lieux. De même, la stabilité des habitants et leur attachement au patrimoine bâti qu'ils occupent sont les garanties de bonne fin d'une politique de réhabilitation des bâtiments d'habitation privés tant il est vrai que l'investissement affectif et financier des habitants garantit la pérennité



Le nouveau marché O'Russey.

et l'entretien des ouvrages rénovés.

Il s'agit donc :

- d'améliorer les conditions de vie dans les immeubles anciens ;
- d'encourager la restauration du patrimoine bâti privé ;
- de mettre en place un outil de gestion des constructions ;
- de contribuer au développement économique de la ville et au développement du tourisme urbain par le renforcement de l'attractivité du centre ancien

Que va-t-il se passer demain ?

Beaucoup reste à faire mais il semble que Phnom Penh soit en train d'entrer dans une phase active de son développement, moment où la mise en place d'outils de gestion et l'élaboration de projets sont importantes pour orienter ce développement.

L'enjeu est bien, ici, de mettre en œuvre des politiques pour améliorer les conditions de vie de la population et soutenir les activités économiques afin que le centre reste un quartier vivant, capable de conserver ses habitants, y compris les pauvres, et de faire en sorte qu'ils profitent du développement qui s'y amorce.

Faute de quoi, la dichotomie entre centre et périphérie risque de s'accroître, le départ de la population vers les districts extérieurs risque de s'amplifier, avec pour conséquences une spéculation effrénée sur les terrains du centre amenant inélucta-

blement à leur destruction et à leur transformation en zones de bureaux et, en revanche, une densification extrême des zones d'habitat dans les districts extérieurs. Ce sont ces phénomènes que l'on a vu se produire à Jakarta ou à Bangkok durant les trente dernières années, avec pour conséquences une congestion urbaine très grave et une extension de l'agglomération urbaine démesurée.

Phnom Penh n'en est pas là, loin s'en faut, elle a la chance de ne subir aujourd'hui ni forte pression démographique ni exode rural massif, c'est pourquoi il nous a semblé important de commencer ce travail de définition de projet sur ces quartiers qui bordent le Mékong et le Toulé Sap, sur ce site si chargé d'histoire, entre palais royal, pagodes et fleuve majestueux.

Christiane Blancot

1/ Le centre ancien correspond approximativement au district appelé « khan Daun Penh »

2/ Nous englobons dans cette catégorie l'ensemble des trois autres districts urbains : O'Russey, Cham Kar Mon et Tuol Kork.

3/ Les boengs sont de petits lacs naturels situés dans les parties non remblayées de la ville, alimentés par des canaux de drainage des eaux usées et des eaux pluviales. Ils servent également de bassins de stockage des eaux durant la saison des pluies.

4/ Il s'agit essentiellement de baraquements en bois divisés en chambres de 15 m² dans lesquelles s'entassent 5 personnes sans toilettes ni point d'eau intérieur ; un W.-C. pour 20 chambres est installé à l'extrémité des baraquements et les cabines de douche sont constituées de quatre plaques de tôle ondulée et raccordées à une jarre d'eau par un tuyau en caoutchouc.

5/ C'est le cas notamment des terrains des ambassades de Thaïlande et du Japon.

6/ On entend ici par « centre-ville », les districts de Daun Penh et Pram Pi Makar dans leur ensemble, le nord du district de Cham Kar Mon, le district de Tuol Kork, à l'exception du Boeng Salang.

Rues et trottoirs



Trottoir défoncé devant Vat Saravan.

L'amélioration des conditions de vie urbaine nécessite obligatoirement la revalorisation des espaces publics, des rues et avenues car ils sont les premiers signes de la qualité de cette ville. Tout le monde y passe, tout le monde les voit et les utilise. A Phnom Penh, les rues ne servent pas seulement à circuler ou à desservir les édifices qui les bordent, elles sont aussi le lieu privilégié du commerce et de la plupart des activités urbaines.

Lorsqu'elles sont en impasses ou de simples passages à travers les grands îlots, on y circule peu, elles deviennent alors l'espace qui prolonge le logement souvent surpeuplé, le lieu où l'on se tient, où l'on prépare les repas, où l'on travaille, où l'on dépose ce qui encombre l'intérieur. Lorsqu'elles sont larges et importantes pour la circulation à travers la ville ou bordées d'équipements tels que les marchés ou les écoles, leurs chaussées et leurs trottoirs remplissent alors deux fonctions bien distinctes car si l'on circule sur la chaussée avec toutes sortes de véhicules, du cyclo-pousse au camion et y compris à pied, on circule peu sur les trottoirs car ils sont totalement occupés par les étalages de marchandises, les vendeurs ambulants ainsi que le stationnement des automobiles et des mobylettes. Toute amélioration de l'état des voies publiques a donc un impact immédiat sur les conditions de vie et de travail de la population. Les rues rendent également compte, aux yeux de tous, des moyens de gestion urbaine dont les municipalités disposent. Selon leur état, elles rassurent ou inquiètent les investisseurs potentiels.

Enfin, leur réhabilitation a un effet d'entraînement important sur les riverains, elle incite les propriétaires à rénover leurs façades, leurs vitrines et à un meilleur entretien de leurs seuils.

L'étude diagnostic des infrastructures urbaines existantes a été réalisée au printemps 2001 dans le quartier le plus ancien du centre-ville de Phnom Penh, là où se concentre une très forte activité commerciale. Cette étude a pour objectif de permettre aux services techniques de la municipalité d'élaborer un programme de réhabilitation et de mise en valeur des espaces publics du centre ancien de la ville. Ce programme est un des fondements de la revalorisation de ce secteur : il s'agit de la mise en valeur des monuments, des édifices anciens, des paysages du Tonlé Sap et du Mékong, et du développement économique, en particulier de l'amélioration de l'attractivité touristique de Phnom Penh.

Mise en place de l'étude-diagnostic

Il est important de préciser que les relevés effectués sur ce quartier historique et leur traduction cartographique ne sont qu'une étude diagnostique ; il s'agit d'un outil d'aide à la décision, une présentation graphique d'un état des lieux donné, à un instant donné. La mise à jour permanente de cet outil par les services techniques est nécessaire pour qu'il puisse être réellement opérationnel. Pour réaliser une telle étude, des fiches d'enquête précises ont été élaborées afin de permettre aux techniciens de relever dans chaque tronçon de rue les éléments à prendre en compte. Ces fiches ont ensuite servi à l'établissement de cartes thématiques décrivant l'état existant des infrastructures du domaine viaire. Préalablement aux enquêtes, chaque terme a été explicité afin que les relevés soient le plus uniformes possible car chaque défaut doit être défini, qualifié et quantifié afin d'élaborer les programmes de travaux et d'évaluer les coûts le plus précisément possible.

Les eaux stagnantes amplifient la dégradation de la chaussée.



Analyse cartographique

Les chaussées

A partir des fiches d'enquête, les données ont été transcrites sur une carte qui montre la gradation des différents défauts relevés sur le terrain, en fonction de la nature et de l'importance des travaux à réaliser.

Etat 1. Bon état de la chaussée avec ponctuellement un faible désenrobage. Aucun travaux n'est nécessaire à court ou moyen terme.

Etat 2. Chaussée nécessitant un petit entretien avec réfection par pièces de petite taille. Il s'agit ici de revêtement présentant quelques flaches¹, un désenrobage limité et un pourcentage de «nids-de-poule» faible et très ponctuel.

Etat 3. Chaussées demandant des réfections partielles, avec pièces à reprendre qui seront de taille importante (une partie de la chaussée du tronçon considéré), sans toutefois l'obligation de refaire toute la voie. Le désenrobage y est important, avec présence de flaches et de nombreux «nids-de-poule», ayant tendance à s'agrandir.

Etat 4. Chaussée à rénover entièrement. Il s'agit ici en fait de tronçons fortement dégradés sur leur ensemble, avec disparition de la couche de roulement, désagrégation importante de la couche d'assise, nécessitant une reprise des différentes couches de fondation. On trouvera aussi dans ce chapitre, les chaussées en terre, sans revêtement, mais assez rares dans ce quartier ancien, en comparaison avec d'autres quartiers de la ville.

Analyse des résultats:

Notre zone d'étude est un quartier historique, très commerçant, très fréquenté, un des plus riches de la ville, avec de nombreux bâtiments ou sites ayant une valeur architecturale ou patrimoniale importante. Les résultats traduisent un assez mauvais état des chaussées, même si l'on doit le relativiser au regard de l'ensemble de la voirie urbaine à Phnom Penh.

Plus du tiers des tronçons de voies du quartier nécessitent des réparations conséquentes ou une réfection totale.



Départ pour le balayage de la rue.



Rue 178 après sa réfection.



Rue 178: les voitures stationnent sur le trottoir.

Etat des chaussées

du quartier de Daun Penh:

Les chaussées dont l'état est correct représentent 65 % de la zone d'étude et celles qui nécessitent de gros travaux, 35 %. Ce résultat encourageant résulte de la campagne de travaux de réfection entreprise par la municipalité de Phnom Penh depuis 1997.

On remarque que les axes de circulation principaux sont en bon état, même si l'on trouve, du fait du trafic important, quelques petites altérations de la couche de roulement. Il s'agit des boulevards Monivong, Norodom et du quai Sisovath.

Pour les axes secondaires, les dégradations sont plus considérables avec des chaussées à reprendre rapidement. Il s'agit des rues n^{os} 13, 51, 110, 130 et 154. (Depuis l'enquête, certaines rues, dont la rue 13, ont été refaites en 2002.)

Quant aux autres rues, on remarque que les dégradations se regroupent

par zones ou secteurs fortement dégradés. Il s'agit soit de zones n'ayant pas fait l'objet de travaux de réparation lorsqu'il en était encore temps, soit de zones présentant d'autres défauts accentuant le premier problème, tels que la présence d'eaux stagnantes en permanence qui fragilisent les revêtements de chaussée.

La problématique:

Les dégradations sont particulières aux structures des chaussées. Si l'on trouve des flaches, du désenrobage de revêtement, des «nids-de-poule» et une désagrégation de la couche de roulement ou d'assise de la chaussée, on ne trouve pas, ou de manière très localisée, de fissurations, faïençage, pelades – défauts caractéristiques des chaussées avec des fondations en béton (ancien). La voirie urbaine de ce quartier réagit de manière assez uniforme au temps, au trafic ou aux conditions climatiques.

Les contraintes relatives aux chaussées:

Une chaussée est soumise à de nombreuses contraintes dont les principales sont les suivantes :

- Transmettre au sol les charges verticales dues aux véhicules et supporter le poinçonnement résultant du stationnement prolongé.
- Résister aux effets du roulage et du freinage des véhicules.
- Subir les variations journalières et saisonnières de température et d'hygrométrie.
- Rejeter les eaux de pluie vers l'extérieur.

■ Les conditions climatiques de l'exécution.

Les éléments constitutifs d'une chaussée sont:

- Le terrain naturel dressé et compacté.
- Eventuellement, une couche de forme si la portance du terrain est insuffisante ou une couche anti-contaminante dans le cas des terrains argileux.
- Le corps de la chaussée (souple ou rigide).
- La couche de roulement et d'étanchéité.

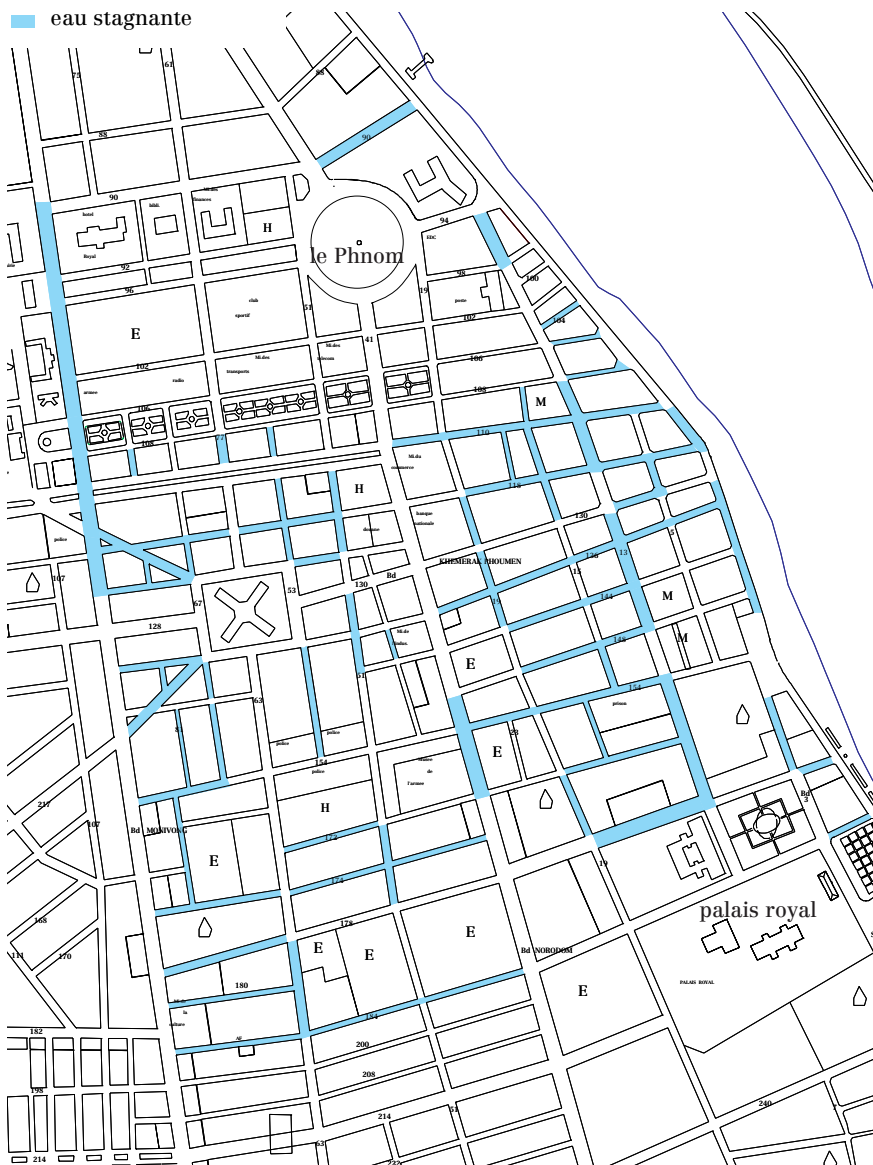
Il existe deux types de dégradations visibles en surface de la couche de roulement:

- Le flache qui est une dépression de forme arrondie due à une désagrégation de la couche de fondation.
- Le désenrobage qui est la disparition par descellement de la pellicule de liant enveloppant le matériau enrobé.

Ces deux défauts évoluent « assez rapidement » avec apparition de « nids-de-poule » et disparition, du fait du désenrobage de la couche de roulement, avec ensuite désagrégation des couches d'assise.

La taille importante des granulats que l'on peut observer dans la couche de roulement ainsi que la nature et la composition du liant hydrocarboné sont sûrement en cause. Il est important de noter que le désenrobage est généralement causé par l'action de l'eau et diverses actions mécaniques. Les différentes couches d'assise de la chaussée présentent aussi des défauts.

L'analyse effectuée en 1995 et 1996 par le groupement BCEOM/COWI pour la Banque mondiale sur la réhabilitation des infrastructures



Etude-diagnostic des rues, du Phnom au palais royal – avril 2001.
Relevé des eaux stagnantes sur les chaussées.

routières (Urban Infrastructure Rehabilitation and Management Project) montre de fortes déficiences des couches d'assise de la chaussée.

Différents essais et carottages ont été effectués lors de cette étude, notamment sur leur portance. Les essais et l'analyse des différents échantillons révèlent des valeurs très faibles.

L'analyse des sols montre qu'il s'agit en majorité de terrains composés d'argile (plastic clay materials) et de limon, tous deux très sensibles à la présence d'eau. Les pourcentages de gonflement sont de 2 à 4 % du volume considéré.

La stabilisation des sols en place nécessite l'apport de liants hydrau-

liques. Pour obtenir un sol de portance correcte, il y a lieu de traiter le terrain avec du ciment ou de la chaux.

Les trottoirs

Les trottoirs de la ville sont souvent très encombrés. Les relevés que nous avons effectués dans la zone d'étude sont les suivants :

- encombrement faible : 36 %
- encombrement moyen : 23 %
- encombrement fort : 41 %

Il existe une forte disparité entre les zones sud et nord comportant des trottoirs très peu encombrés et la partie centrale où ceux-ci sont au contraire très utilisés. La différence provient du fait que le Sud et le Nord sont constitués de quartiers rési-



Etude-diagnostic des rues, du Phnom au palais royal – avril 2001.
Relevé de l'état des chaussées.

dentiels, calmes, avec très peu d'activités commerciales.

Les trottoirs existent dans la plupart des rues de la ville mais ils servent à autre chose qu'au déplacement des piétons car les habitants circulent très peu à pied.

Dans l'optique du développement du tourisme, la sécurité des piétons et des promeneurs doit être améliorée. Une réelle politique de reconquête des trottoirs est à entreprendre, au moins à proximité de certains pôles importants.

Les trottoirs n'ont pas de revêtement uniforme. Celui-ci est à la charge des propriétaires et même s'il existe une forte volonté municipale pour qu'il y ait une certaine homogénéité, les enquêtes montrent que différents

Trottoir stationnement.



Trottoir restaurant.



Trottoir stationnement et cuisine.



matériaux sont employés sur un même tronçon de rue : pavés autobloquants, dalles ou béton de propreté.

Les trottoirs de la ville servent aux activités privées et sont gérés en conséquence : lieux de stationnement de véhicules, à proximité des banques, hôtels ou commerces ; lieux de vente avec installation d'étalages ou lieux de réparation voire même d'entreposage (groupes électrogènes, matériaux divers). Les terrasses des cafés et des restaurants débordent largement sur le trottoir, ne laissant aucun passage pour les piétons.

L'eau stagnante

Il s'agissait de relever les points d'eau résiduels sur la chaussée ou dans les caniveaux. Les pluies durant la période d'étude (mois d'avril) ne sont que très rares. Seules deux pluies ont eu lieu pendant cette période. L'étude rend compte de la présence d'eau quelle que soit son origine : eaux pluviales, eaux usées, eaux de lavage. Elle traduit l'activité de la ville et les difficultés liées à l'évacuation des eaux.

La carte montre les zones où cette eau n'est pas évacuée par le réseau d'assainissement.

Cette eau n'est pas évacuée car :
– elle reste dans les « nids-de-poule » ou dans des dépressions de chaussée désagrégée, sous le niveau normal de la voie ;
– les avaloirs sont inexistants ou bouchés ;

– l'eau reste dans les caniveaux du fait de contre-pentes de la chaussée vers les avaloirs.

Aucune quantification n'a été apportée à ce relevé du fait de valeurs très subjectives qui auraient pu être relevées sur le terrain. Un seul passage par rue a été réalisé, les données ne sont que partielles notamment pour les eaux de lavage.

La carte montre une similitude des zones où l'on trouve de l'eau stagnante et des chaussées fortement dégradées. Nous avons déjà évoqué le problème de l'eau sur la composition des sols de la ville, son infiltration accentuée de manière significative l'évolution des défauts de voirie. On relève la présence d'eau dans la majorité des voies du secteur étudié.

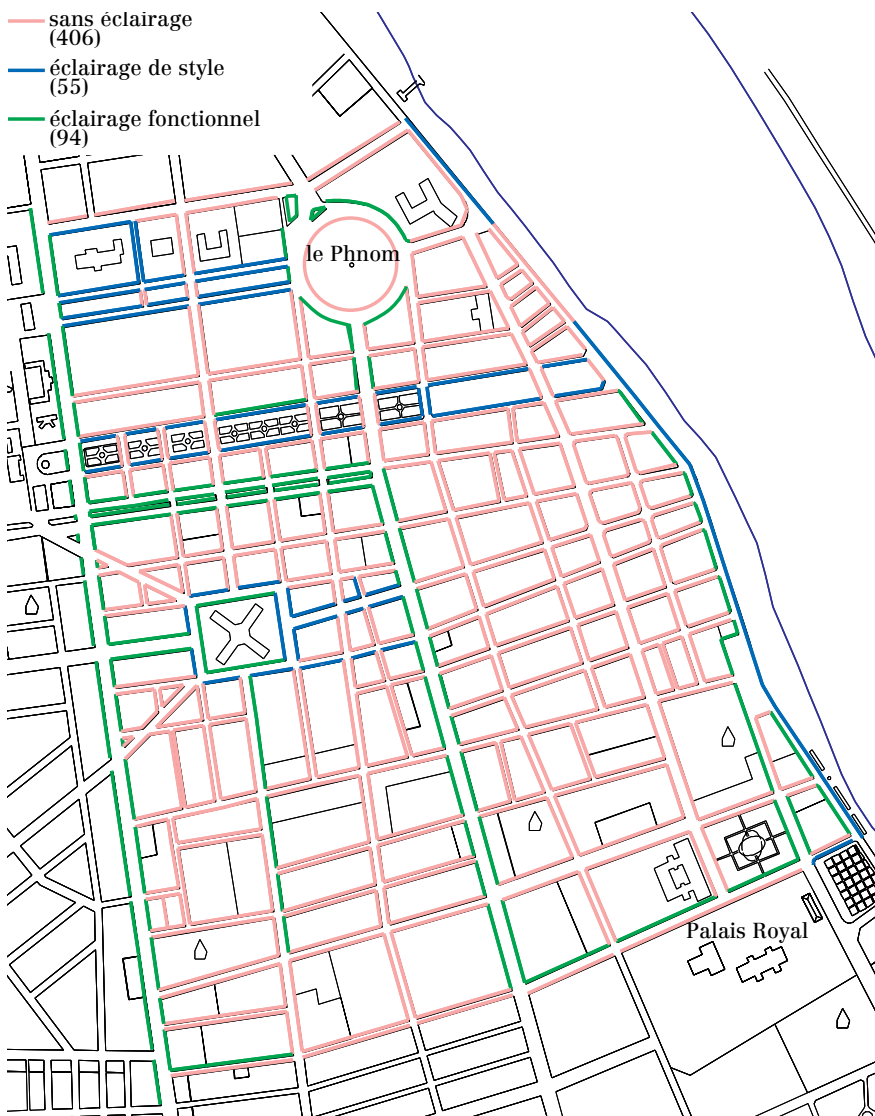
Les avaloirs d'eaux pluviales

87 % des tronçons de rues de la zone considérée sont équipés d'avaloirs pour les eaux pluviales. Malheureusement, 70% de ces derniers sont obstrués, que ce soit de manière partielle avec accumulation de gravais, déchets, plastiques..., ou totale. Certains d'entre eux sont même fermés de manière volontaire, notamment à proximité de zones commerciales. En effet, certains marchands ambulants ou des terrasses de café les condamnent pour éviter les émanations de mauvaises odeurs.

Seuls 17 % des tronçons considérés ont des avaloirs en bon état. Ils sont situés sur les axes principaux.

Comme nous l'avons déjà énoncé, de nombreux véhicules montent sur les trottoirs. Les couronnements des bouches d'égout sont souvent cassés ou affaissés et sont le lieu d'accumulation de déchets obstruant de ce fait le réseau d'assainissement. L'entretien de ce réseau ainsi que son développement pour qu'il soit en bon état de marche restent une des priorités à mener conjointement aux autres actions.

— sans éclairage (406)
— éclairage de style (55)
— éclairage fonctionnel (94)



Etude-diagnostic des rues, du Phnom au palais royal – avril 2001.
Relevé de l'éclairage public.

Les plantations d'alignement

La majorité des voies du secteur de l'étude sont plantées. Nous n'avons pas fait la distinction entre les jeunes plants et les arbres anciens.

Les trottoirs plantés à la date du relevé représentent 54 % du secteur. Il est encore possible physiquement de poursuivre cette politique sur de nombreuses voies.

L'ensemble de ce quartier vient de faire l'objet de récentes plantations. Il est néanmoins nécessaire de préciser que celles-ci ont été faites sans aucune précaution. Les pousses qui ont été plantées (d'une hauteur de moins d'un mètre) n'ont pas été protégées, que se soit par des tuteurs ou par des obstacles. Elles sont de ce fait très abîmées, voire détruites, notam-

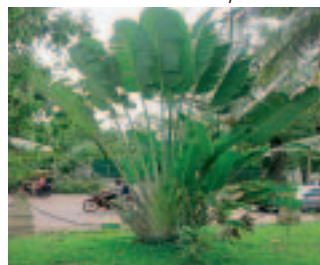
Kapokier.
Celba pentandra (L.) Gaerth
Doeum kô.



Flamboyant.
Delonix regia (bojer) Raf.
Doeum kngok barang.



Arbre du voyageur.
Revenala madagascariensis Donn.
Doeum chèk Kal ou chèk phliit.

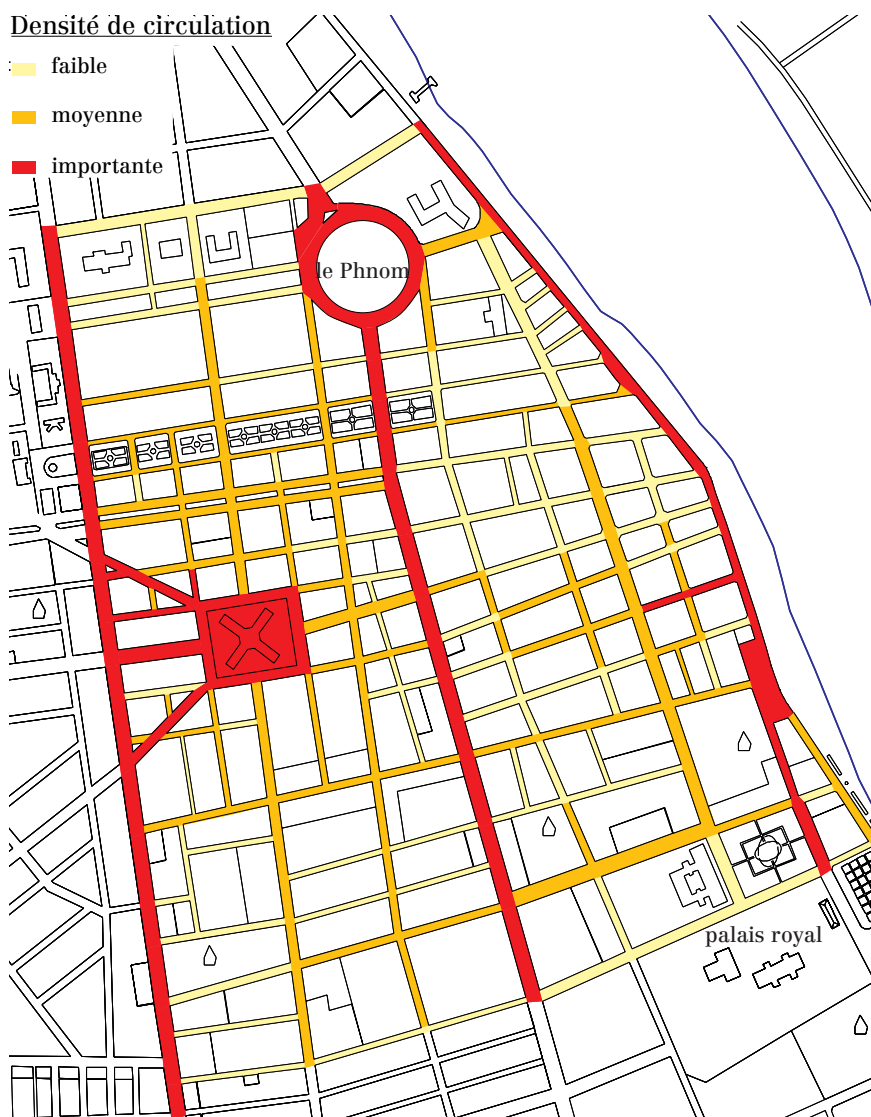


Palmier à huile.
Elaeis guineensis Jacq.
Doeum doung préng.



Densité de circulation

- faible
- moyenne
- importante



Etude-diagnostic des rues, du Phnom au palais royal – avril 2001.
Relevé des densités de circulation.

ment par les véhicules en stationnement sur les trottoirs. La largeur des trottoirs est aussi une donnée importante à prendre en compte lors des plantations car un arbre situé trop près d'une façade se développe mal.

L'éclairage

La majorité des voies du secteur d'étude comme de l'ensemble de la ville ne sont pas éclairées. L'éclairage n'existe que sur les axes principaux de circulation et le long des promenades plantées, et depuis cinq années seulement. Tout est à faire dans ce domaine, la nuit tombe vite au Cambodge, vers 18 heures 30, alors que c'est le meilleur moment pour les promeneurs comme pour les acheteurs. Le développement du tourisme passe aussi par une réelle politique d'éclairage des rues de la ville.

Les flux de circulation

La densité de circulation dans l'ensemble de cette zone est important, même si elle est disparate du fait de la structure non homogène du secteur. Or le nombre de véhicules particuliers augmente de façon très significative dans le pays. Une étude spécifique reste à entreprendre dans ce domaine.

Quelques propositions pour le programme de réhabilitation des espaces publics

Les rues de ce secteur de la ville sont globalement en mauvais état à l'exception des abords immédiats du marché central, du boulevard Norodom, de certains tronçons du quai Sisovath et maintenant de la rue 13. L'ensemble des rues, leurs chaussées comme leurs trottoirs, entre le

boulevard Norodom et le fleuve, sont à refaire en totalité.

Même lorsque les rues sont dans un état qui permet de circuler sans trop de trous, les revêtements sont très usés car ils sont anciens et fragiles. Ils sont soumis à rude épreuve à cause des pluies abondantes et des fortes chaleurs. De plus, les eaux stagnantes s'infiltrant et accentuent leur fragilité. La réhabilitation des rues est à mener à très court terme pour améliorer la circulation des véhicules, pour répartir ensuite la circulation sur l'ensemble des rues afin de diminuer les embouteillages et permettre la circulation des piétons.

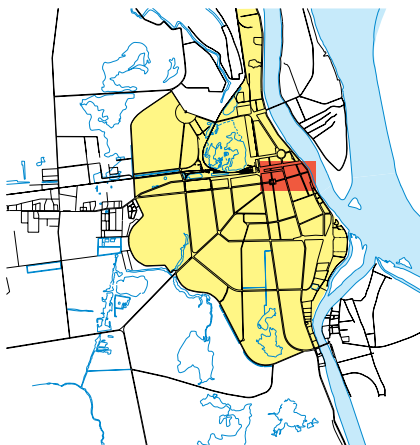
Une des actions prioritaires est de compléter la réfection des chaussées par la « fabrication coordonnée des chaussées et des trottoirs », au moins lorsque ceux-ci longent des institutions publiques : écoles, lycées, universités ou des pagodes ou des murs aveugles car une des raisons de la mauvaise image des rues de Phnom Penh provient de ces trottoirs inexistantes ou transformés en dépôts d'ordures. Une participation financière de chacune des institutions riveraines pourrait être demandée sur la base d'un prix forfaitaire par mètre carré de trottoir. L'éclairage public est inexistant à l'exception des grands axes et des sites majeurs – Phnom, palais royal, promenade au bord du fleuve. Il est indispensable, pour l'amélioration de l'accueil des touristes, d'étendre le réseau de l'éclairage public à certaines rues particulièrement fréquentées afin de favoriser l'ouverture des commerces en soirée. C'est le cas, par exemple, de la rue 178 ou de la rue 240. Les plantations d'alignement qui ombrageaient avant la guerre toutes les rues est/ouest ont en partie disparu. Celles qui restent sont souvent clairsemées, voire en cours de disparition. Or l'ombre des arbres dans les rues est un facteur qui contribue fortement au confort de la vie urbaine, à l'agrément de la promenade et à la valorisation du paysage. C'est également un élément à privilégier pour augmenter l'attractivité de la ville pour les visiteurs étrangers.

Frédéric Objois

1/ On appelle flache une dépression de forme arrondie due à une désagrégation de la couche de fondation.

Le réaménagement des marchés¹

Psar Thmey, Psar Kandal et Psar Chaas²



Phnom Penh est d'abord un port. Cette ville fut un comptoir dès le ^{xvii}^e siècle et, depuis qu'elle est redevenue capitale à la fin du ^{xix}^e siècle, elle n'a cessé d'être un centre de commerce très important de la péninsule indochinoise. La rénovation des trois grands marchés de la partie la plus ancienne de la ville est donc un élément fondamental de la réhabilitation du centre-ville, de son développement économique et de son attractivité touristique.

Dans le cadre du programme Asia Urbs, puis avec l'assistance de l'AFD³, des études de définition du programme de rénovation des trois grands marchés du centre ancien et de leurs abords ont été menées en 2001. Les prescriptions pour ce projet, présentées ici, ont servi, en 2002, de base de travail aux architectes pressentis par l'AFD. Mais elles ont également une portée plus générale et pourraient s'appliquer, pour une grande part, à tous les marchés du Cambodge.

Ces trois marchés se trouvent dans une position privilégiée, dans le quartier commerçant central⁴ et à proximité de la zone portuaire du fleuve Tonlé Sap. Ce quartier de la ville est le premier à s'être urbanisé au début du ^{xx}^e siècle de part et d'autre de la rue 13⁵ qui joint la place de la Poste au palais royal. Psar Thmey est situé plus à l'ouest, entre le boulevard Norodom et le boulevard Monivong, dans un quartier qui fut créé à la fin des années 1920 autour de deux grands équipements : la gare et le marché central. Il est l'un des quartiers les plus denses et les plus compacts avec ses séries de compartiments chinois à étages, dont les rez-de-chaussée abritent de nombreux commerces et activités et les étages, des loge-

Tous les matins, les maraîchers des alentours arrivent pour vendre leurs produits au marché.



Installation des marchands autour de Psar Kandal.

ments et des hôtels. C'est également le secteur dans lequel se concentrent les banques et les administrations publiques.

L'importance des marchés dans la ville

Phnom Penh est le passage obligé du commerce intérieur, la ville est le nœud central des différents réseaux nationaux routiers, fluviaux et ferroviaires.

Dans chaque quartier, le marché constitue le centre immédiatement repérable de la vie urbaine, économique et sociale. Il est un lieu de rencontres, notamment pour les femmes.



Les 11 marchés officiels de la ville accueillent environ 14 000 vendeurs auxquels s'ajoutent 17 marchés informels⁶ dont l'implantation supplée à l'insuffisance des installations officielles.

On dénombre 2 962 stands à Psar Thmey dont 113 informels, 1 333 stands à Psar Kandal dont 459 informels et 837 à Psar Chaas dont 253 informels. Les stands ont des tailles très variables, de 40x60 cm, à 8x15m pour les restaurants.

La situation matérielle des marchés reflète l'état de surpopulation et de pauvreté de la ville. Beaucoup de marchés sont agrandis par une multitude de petits détaillants en quête

d'un revenu de subsistance. Si l'état de sursaturation compromet gravement la santé publique et la pratique commerciale, le surpeuplement de ces zones commerciales et la précarité de leurs aménagements les rendent souvent insalubres et peu fonctionnels.

La plupart des marchandises importées de Thaïlande, de Singapour, du Vietnam arrivent par le port international de Phnom Penh puis sont distribuées par les grossistes directement sur les marchés ou déchargées sur les marchés de gros, Chba Ampou et Dang Kor, ouverts 24 heures sur 24 et situés en périphérie de la ville. Les marchandises sont

ensuite acheminées par cyclo-pousse, motos ou moto-dops⁷. Les livraisons par voitures et camions sont très limitées, ce qui permet d'éviter les encombrements. Les denrées périssables sont souvent produites dans les environs de Phnom Penh et vendues directement par les paysannes.

Caractéristiques des trois marchés et problèmes de fonctionnement

Psar Thmey est un bâtiment emblématique, un monument de l'architecture moderne. Le marché a été inauguré en 1937. C'est un modèle de rationalisme affirmé par une structure en béton armé exceptionnelle. Son plan est cruciforme avec une cou-



Les rues autour du marché sont toujours très encombrées.



Autour du marché de Psar Chaas, les vendeurs sont installés dans la boue.

pole centrale de 45 m de diamètre et quatre ailes de 19 m de large par 44 m de long. S'il apparaît que les allées sont bien dimensionnées à l'intérieur du marché, celles du marché extérieur sont beaucoup plus étroites. Les marchands informels viennent encombrer les allées, et les stands qui se sont installés progressivement au pied de la façade du bâtiment à la place de l'allée initiale empêchent une bonne ventilation. Le marché central est réputé pour la qualité de ses produits (alimentation, artisanat...). Psar Kandal est le marché le plus populaire des trois marchés étudiés et celui qui pose le plus de problèmes de densification, d'hygiène et de salubrité; 50 % des stands sont affectés à

l'alimentaire (à Psar Thmey et Psar Chaas, ce pourcentage ne dépasse pas 30 %). Le premier marché, Psar Kandal⁸, était situé à l'emplacement actuel du bâtiment du marché et la partie nord était un jardin. Ce marché a été détruit dans les années 1980. Le marché actuel a été ouvert en 1990. Le bâtiment en béton, réalisé en 1989, n'est pas d'une grande qualité architecturale. Le système de ventilation est inopérant, la toiture a des problèmes d'étanchéité et les ferraillements de certains poteaux sont apparents. Le drainage du quartier du marché Psar Kandal fonctionne mal et il est fréquent de le voir inondé.

Psar Chaas n'a pas de spécificité aussi clairement définie que Psar Thmey

(marché moderne, de qualité) et Psar Kandal (marché peu cher) et se situerait à mi-chemin entre les deux. La qualité de Psar Chaas tient davantage à sa situation, dans un environnement bâti intéressant, ouvert sur l'esplanade de la gare. Le marché figure sur le plan de la ville de 1922. C'était un marché couvert, métallique, construit en 1892. L'esplanade était occupée au début du siècle par le canal de Verneville. Dans les années 1930, par souci sanitaire, les urbanistes français l'ont comblé pour y aménager un jardin à la française avec de larges trottoirs et des plantations d'arbres. Le marché actuel date de 1989. Les marchands informels qui étaient installés sur l'esplanade sont entrés dans le marché en 1991, à la demande des Autorités du district de Daun Penh, pour réaliser l'aménagement de l'esplanade.

Les données communes à leur réaménagement

Des règles d'urbanisme et des architectures particulières

L'influence des marchés est très importante dans la vie sociale urbaine. Aussi, il conviendrait que l'architecture traduise la spécificité de ces équipements.

A cet égard, l'architecture du marché central – Psar Thmey – est exemplaire tant du point de vue de son caractère monumental que de sa rationalité. Cette structure qui, à l'époque de sa construction, était novatrice, jouit encore d'une réputation méritée aux yeux du public, national comme étranger. Malheureusement les architectures récentes des marchés ou des centres commerciaux ne font appel à aucune créativité ni prouesse technique et ne tiennent pas compte des réalités sociales, climatiques et du cadre urbain. Aujourd'hui, la rénovation de ces trois marchés pourrait être, comme le marché central en son temps, l'illustration du renouveau de l'architecture cambodgienne.

Un marché n'est pas seulement un édifice, mais une place bâtie, entourée de compartiments. C'est pourquoi la réglementation des constructions qui entourent les marchés est aussi fondamentale que le marché lui-même. Les règles de construction pour les bâtiments qui bordent les marchés

doivent veiller à ne pas augmenter les hauteurs bâties du lotissement d'origine, soit 12 m, et à faire respecter les passages sous portique en rez-de-chaussée, lorsqu'ils existent.

Le maintien des stands d'alimentation

Réserver une part importante des stands à l'alimentation (un tiers des stands environ) permet de différencier le marché, dont la fréquentation est quotidienne pour les ménagères du centre commercial qui regroupe les produits manufacturés d'un usage occasionnel. Il est souhaitable de maintenir la diversité des produits, donc de ne pas spécialiser chacun des trois marchés pour conserver une clientèle journalière.

Des circulations internes, généreuses

Il conviendrait de dimensionner largement les allées pour une déambulation plus confortable et une meilleure ventilation horizontale. Elles ne devraient jamais être inférieures à 2 m. Les allées de l'intérieur



Marchande de fruits.

de Psar Thmey, Psar O'Russey et Psar Olympic peuvent servir d'exemples.

Un confort thermique et une ventilation naturelle

Au Cambodge, la ventilation naturelle est indispensable à la conservation



Coiffeuse.

des produits frais, à la protection contre la chaleur mais aussi contre l'humidité et le pourrissement des matériaux de construction. Des techniques simples permettent de l'assurer : des toitures débordantes pour ne pas exposer directement les murs au

Vue intérieure de Psar Thmey.



soleil ou aux eaux de ruissellement, des balcons ou des auvents au niveau des planchers, des claustras en façades, une hauteur sous plafond suffisante, un libre passage de l'air à l'intérieur des bâtiments cloisonnés par des claustras, l'utilisation de planchers ajourés et des fentes de toiture protégées du soleil.

Le projet devra chercher la meilleure protection possible contre le soleil et la pluie et la plus grande perméabilité au vent, comme cela existe à Psar Thmey.

Une attention particulière sera portée à la ventilation verticale, surtout si le projet prévoit des constructions en étages. La réalisation d'une dalle pleine en toiture, sans ventilation haute, n'est pas souhaitable.

La qualité des stands

Un travail est à mener sur les stands de manière à les rendre plus confortables et fonctionnels pour les vendeurs et plus esthétiques pour l'harmonie du marché. Une typologie est à concevoir selon la nature des produits vendus (boucherie, tissus...), avec un local pour le stockage des marchandises.

L'hygiène et la sécurité incendie

La salubrité des marchés est une question essentielle.

Il conviendra de refaire le réseau d'alimentation en eau potable intégrant une multiplication des points d'eau, l'évacuation des eaux plu-

viales importantes pendant la mousson, l'évacuation des eaux usées et de réaliser une fosse septique pour chaque bloc sanitaire. Les systèmes d'évacuation doivent rester facilement accessibles et s'intégrer aux compositions architecturales des bâtiments. Un local fermé est nécessaire pour le stockage des bennes à ordures de chaque marché. Des corbeilles à détritus devraient être posées en priorité aux abords des marchés et, pourquoi pas, à l'intérieur des marchés. L'organisation de la collecte des déchets devra être discutée avec les commerçants. La réalisation d'une cale frigorifique incluse dans le marché est à envisager.

Enfin, assurer l'évacuation des occupants est d'autant plus important que les moyens de lutte contre les incendies sont faibles. Si les marchés sont construits avec des étages, ils doivent être munis d'escaliers en nombre suffisant débouchant directement sur une rue large.

La nécessité de concerter

La rénovation des marchés ne peut se faire dans de bonnes conditions qu'avec l'accord et la participation des commerçants. Il convient de les associer à tous les stades de l'élaboration du projet. Le recours à un prêt international pour la rénovation des marchés, tel que cela a été réalisé avec l'AFD, est une solution durable qui devrait permettre d'éviter l'augmentation des prix de loca-

tion de stands et l'expulsion du marché des commerçants les moins riches, notamment des vendeurs de produits alimentaires.

Prescriptions particulières pour la mise en valeur du marché central, Psar Thmey

Le bâtiment

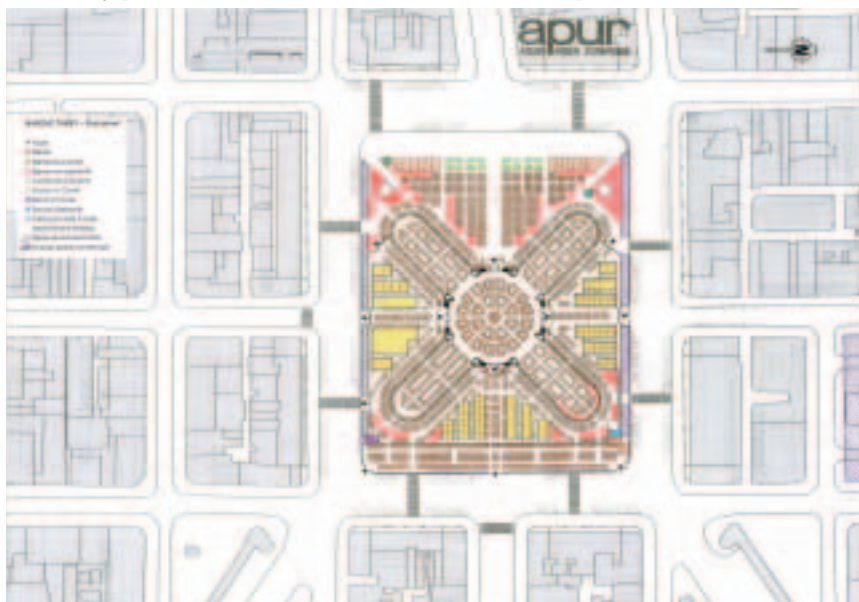
Élément important du patrimoine cambodgien, il convient de le réhabiliter le plus fidèlement possible au projet initial. A ce titre, l'ajout de mezzanines, même réduites, à l'intérieur du bâtiment est à proscrire. L'ensemble du bâtiment devra être ravalé et le revêtement de sol, changé. Les claustras seront restaurés et les vitrages endommagés, remplacés.

Les réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eau potable ainsi que le réseau électrique étant obsolètes, ils doivent être redimensionnés, et un deuxième bloc sanitaire sera réalisé. En effet, il existe seulement trois points d'eau et un bloc sanitaire, et l'évacuation des eaux de lavage par les caniveaux fonctionne difficilement. Enfin, le réseau électrique est limité puisqu'il n'existe qu'un seul compteur électrique suppléé par un générateur fonctionnant au mazout.

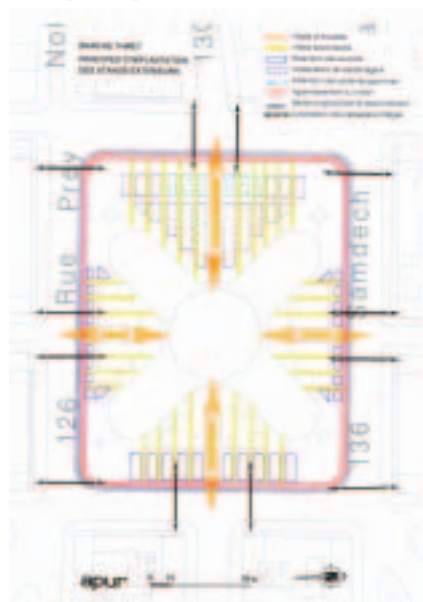
Le marché extérieur

Il conviendrait de réorganiser les stands de manière à améliorer les cheminements et à mettre en valeur le bâtiment. Deux solutions sont donc envisageables : diminuer le nombre

Psar Thmey, plan de l'état existant avec le relevé des stands – Apur, 2001.



Principe d'implantation des stands extérieurs.





Psar Kandal, plan de l'état existant avec le relevé des stands – Apur, 2001

de marchands ou agrandir l'espace extérieur du marché en élargissant le trottoir. Compte tenu de la précarité des «petits marchands», la deuxième solution a été privilégiée. Elle est cohérente avec la proposition de diminuer la circulation automobile de transit autour du marché. Ainsi, les stands extérieurs des quatre parties triangulaires pourront s'organiser autour d'une trame rayonnante, perpendiculaire. Les trois entrées directes sud, ouest et nord, vers la coupole, seront dégagées en supprimant les stands dans la partie médiane des allées. L'entrée principale sera confortée par la réalisation de parterres engazonnés, supplémentaires.

Les stands devront conserver une structure légère, ménageant d'avantage de perméabilité vers le bâtiment central. Les stands des ailes sud, ouest et nord s'intégreront sous les auvents prolongés.

Les traversées piétonnes seront améliorées en créant des passages protégés à hauteur des quatre entrées majeures.

La benne à ordures à l'air libre sera supprimée et installée dans un local fermé, dans un des auvents prolongés. Le projet devra prévoir aussi la possibilité d'ouvrir jusqu'à minuit une partie du marché, ce qui se traduira sans doute par la mise en place d'une double grille et d'un éclairage adapté.

Prescriptions

pour la rénovation de Psar Kandal

Deux scénarios d'aménagement peuvent être envisagés :

- réhabiliter le bâtiment construit en 1989 en améliorant le système de ventilation et réaliser, dans le marché à ciel ouvert, une plateforme sanitaire pour améliorer le nettoyage et le drainage ;
- démolir le bâtiment et construire un marché à deux niveaux sur les sites nord et sud.

La deuxième solution permettrait d'accueillir la totalité des stands officiels et informels dans des conditions acceptables, avec notamment des allées suffisamment larges. L'alimentaire, les restaurants pourraient rester au rez-de-chaussée et les vêtements, les chaussures, les coiffeurs et les équipements domestiques, s'installer à l'étage.

Deux bâtiments seraient édifiés, séparés par une rue centrale. Les espaces communs devraient être éclairés en privilégiant la lumière naturelle. Les deux bâtiments, sans forcément être identiques, devraient présenter des volumétries similaires, une architecture simple, unitaire, que l'air et la lumière traverseraient. La structure porteuse serait apparente et le niveau du rez-de-chaussée très ouvert. Ce dispositif doit garantir une bonne ventilation et un éclairage naturel de qualité. La toiture-terrasse ou en pente devrait également ménager des ouvertures et des systèmes de ventilation haute. Il serait utile de créer un dépôt d'or-

Psar Thmey.





Psar Chaas, plan de l'état existant avec le relevé des stands – Apur, 2001.

dures fermé et un bloc sanitaire dans chaque îlot ainsi qu'une grille fermant le marché. Les réseaux doivent être entièrement repensés. Un réservoir d'eau se trouve devant le bureau du marché en cas d'incendie mais les problèmes d'étanchéité et le manque de pression rendent le système inopérant. Afin de pallier l'absence d'éclairage public, les vendeurs du marché matinal s'éclairent à la bougie.

Prescriptions pour la rénovation de Psar Chaas

Psar Chaas est situé au centre d'une place dont les contours sont extrêmement lisibles, bordée de bâtiments assez homogènes. Le projet pourrait comprendre la création d'un nouveau bâtiment dont l'architecture serait caractéristique d'un marché. Un projet de grande qualité architecturale pourrait valoriser le site. Si l'existence d'une halle métallique était confirmée vers 1920, elle pourrait servir de référence architecturale au projet. Le niveau du rez-de-chaussée devrait être très ouvert et ménager une emprise libre de dégagement de part et d'autre de la façade. Un grand rez-de-chaussée de 6 m de hauteur et une éventuelle mezzanine partielle pourraient être recommandés. Cette mezzanine ne doit pas être accolée aux façades du futur bâtiment afin de garantir une ventilation naturelle optimale. La réalisation d'une mezzanine partielle permettrait d'aérer

le rez-de-chaussée en réalisant des allées de 2 m de large au minimum. La toiture devrait également ménager des ouvertures et des ventilations. La façade, très ajourée, devrait développer une architecture semblable sur les quatre côtés du bâtiment avec une structure porteuse apparente. Les entrées clairement exprimées seraient localisées aux angles et au centre du bâtiment et les espaces communs éclairés en privilégiant la lumière naturelle.

Les sols traités avec des matériaux pérennes doivent être nivelés et équipés d'un système de drainage pour évacuer les eaux de nettoyage du marché.

Le rez-de-chaussée pourrait accueillir l'alimentaire. Les coiffeurs, la maroquinerie, le tissu ou le maquillage pourraient s'installer à l'étage, mais il est également possible d'y installer des restaurants comme au marché Olympique. Les réseaux nécessitent d'être complètement refaits en raison de leur obsolescence. Il existe aujourd'hui un seul point

Le garage des mobylettes.



d'eau situé au niveau du bloc sanitaire, à partir duquel un tuyau en plastique peut être branché vers les stands.

Propositions pour les espaces publics

Le réaménagement des marchés nécessite une requalification de leurs abords.

Améliorer l'assainissement du secteur

Les travaux importants pourraient comprendre le curage de l'ensemble des réseaux, la réparation des regards et la pose de grilles pour éviter l'entrée du sable, des gravats et des ordures qui obstruent le réseau. Des regards d'accès direct sont à réaliser dans la rue 13 qui accueille les canalisations principales du secteur. Le fonctionnement du drainage vers le fleuve et la capacité des déversoirs d'orage sont à expertiser, tout comme l'écoulement des eaux usées en aval de la zone, notamment dans le collecteur principal.

Le portique autour de la place de Psar Thmey.



Les voies bordant le marché souffrent de l'intensité de la circulation routière et donnent une impression d'isolement du marché au centre de la place. Les traversées piétonnes sont malaisées, voire impossibles à certaines heures. Aussi, afin d'améliorer l'ambiance générale de la place et son accès, il est proposé de réduire la chaussée des deux voies diagonales et des voies bordant le marché et de déplacer les gares de taxis et de bus en direction de la province. Par ailleurs, réaliser la réfection de la voie nord/sud 51 (parallèle aux boulevards Monivong et Norodom) et des voies est/ouest 118 et 154 reliant le boulevard Monivong au Tonlé Sap permettra de mieux écouler le trafic.

Réaménager les abords immédiats des trois marchés

Les espaces publics bordant Psar Kandal et Psar Chaas ne souffrent pas de l'intensité de la circulation routière comme à Psar Thmey mais d'un débordement des stands. Il est donc proposé de réaliser des rues-marchés, fermées à la circulation automobile à certaines heures. Cela pourrait concerner la rue 15 bordant Psar Chaas, tôt le matin et en soirée, et les rues 5 et 148 (entre la rue 13 et le quai) pour Psar Kandal, tôt le matin. Ces rues-marchés pourraient être signalées par un mobilier urbain spécifique. L'aménagement de la rue 13, dont la chaussée vient d'être refaite, devrait accompagner la rénovation de Psar Kandal et Psar Chaas pour pouvoir créer de véritables trottoirs autour.

Développer les plantations d'arbres

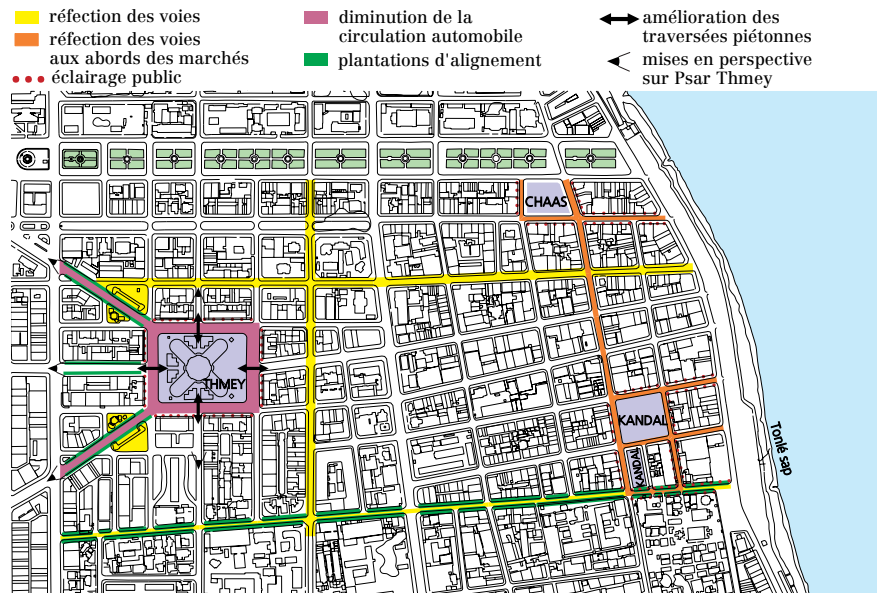
Le caractère de ville-jardin est un atout qu'il faut protéger et renforcer. Des plantations d'arbres d'ali-

Psar Thmey fermé par sa grille extérieure.



gnement sont ainsi proposées sur les voies diagonales menant au marché central, ce qui permettra de structurer le paysage et de mettre en perspective le bâtiment depuis le boulevard Monivong, ainsi que sur la voie est/ouest 154, déjà en partie plantée. Enfin, la plantation de véritables

Proposition d'intervention sur l'espace public



arbres d'alignement sur la rue 130, qui est l'une des voies les plus monumentales et qui était plantée avant la guerre, est souhaitable.

Eclairer les abords des marchés la nuit

S'il est souhaitable que toutes les voies de la ville de Phnom Penh soient éclairées la nuit pour des raisons de confort et de sécurité, il faut établir des priorités. C'est pourquoi il est suggéré de commencer par l'éclairage de l'espace public aux abords de Psar Chaas, Psar Kandal et des voies reliant ces marchés à la promenade du Tonlé Sap, et de revoir l'éclairage des abords de Psar Thmey, insuffisant actuellement. Par ailleurs, il est souhaitable d'éclairer les voies 51, 118 et 154 si le financement le permet ou au moins d'établir le précâblage.

Priorités d'intervention

1. Réhabilitation de Psar Thmey :
Compte tenu de sa dimension emblématique, la réhabilitation de Psar Thmey sera exemplaire. Les espaces publics, le déplacement des gares de bus et de taxis et l'aménagement des voies diagonales menant au

marché ainsi que le réaménagement des rues 154, 118 et 51 devraient être réalisés dans cette première phase.

2. Amélioration du réseau d'assainissement du secteur de Psar Kandal puis rénovation de Psar Kandal. Les voies bordant Psar Kandal ainsi

que la voie 13 devraient être réaménagées dans le même temps.

3. Rénovation de Psar Chaas avec création d'un bâtiment neuf et rénovation des rues adjacentes.

Patricia Pelloux et François L'Hénaff,
ingénieur et architecte à l'Apur

1/ L'étude présentée ici a été réalisée dans le cadre de la définition du projet de rénovation des marchés de l'Agence française de développement, étude qui faisait suite à l'identification du projet dans le cadre du programme Asia Urbs.

2/ «Psar» signifie marché en khmer. Ce nom sera utilisé dans l'ensemble du texte. «Psar Thmey» veut dire nouveau marché mais, lorsque les Cambodgiens le désignent en français, ils l'appellent marché central; «Psar Chaas» veut dire vieux marché; «Psar Kandal» se traduit par marché Kandal, du nom de ce lieu.

3/ AFD: Agence française de développement.

4/ Dans le district de Daun Penh qui couvre la

5/ Anciennement rue Ohier.

6/ Un marché informel est généralement constitué d'un alignement de commerces ambulants le long de certaines rues de la ville. Ces commerçants payent des taxes pour avoir le droit de vendre mais ils n'ont pas de place fixe, ni de droit autre que celui que la coutume, ou la police, veut bien leur laisser.

7/ Un «moto-dop» est un cyclomoteur-taxi.

8/ Psar Kandal est indiqué sur le plan IGN de 1943.

Touristes à Phnom Penh

Le développement urbain nécessite d'agir en même temps pour requalifier les quartiers dégradés, revitaliser le centre ancien et mettre en place une politique de développe-

L'intérieur du Vat Phnom, le jour de la fête du nouvel an khmer.



ment économique. La valorisation touristique est un élément important de ce programme.

Une telle stratégie doit être mise en place en sachant que les potentialités de la ville – la majesté du Mékong, la douceur des jardins, la qualité du site et de l'architecture – restent totalement inexploitées. L'utilisation de ces atouts, conjuguant développement et conservation, transformation et protection, faciliterait grandement l'augmentation des flux touristiques et des investissements dans ce secteur. Dans un contexte de faible disponibilité des ressources publiques, cela permettrait un retour direct sur investissements, des revenus immédiats, la promotion culturelle de la ville et l'augmentation de la capacité du système local à attirer les acteurs économiques.

Mais ce n'est pas seulement la capitale qui ne sait pas mettre en valeur ses potentialités touristiques. C'est le pays entier qui est encore perçu par les visiteurs comme un lieu insuffisamment aménagé, dont les infrastructures de transport restent insuffisantes : Phnom Penh et ses problèmes de circulation ; Siem Reap qui, malgré le site d'Angkor, ne s'impose pas comme un lieu touristique au sens propre du terme ; Sihanoukville, la mer au Cambodge, avec des possibilités égales à la Malaisie et au Vietnam et qui est encore un site méconnu et non équipé avec un centre urbain sans intérêt, des hôtels médiocres et des plages dévalorisées ; les belles régions de Preah Vihear et de Ratanakiri, qui restent inaccessibles...

Les effets de cette situation sont perceptibles dans les données statistiques fournies avec régularité par le WTO (World Tourism Organisation) sur la santé du secteur touristique dans différents pays. Dans

le cas spécifique du Cambodge, elles montrent une progression régulière des flux, au sein d'un système globalement plus compétitif.

Le Cambodge, une destination secondaire

Les informations disponibles mettent en évidence que les 600 000 arrivées par an au Cambodge sont loin d'être comparables aux 8 millions de visiteurs par an en Thaïlande ou aux 5 millions qui se rendent en Indonésie. Ces chiffres sont également loin du nombre de touristes qui visitent le Vietnam ou le Laos, pays pourtant proches, dont l'attractivité et les potentialités touristiques sont comparables et qui, eux aussi, ont connu le désastre de la guerre dans les années 1970 et un difficile processus de reconstruction.

Le tourisme au Cambodge a démarré très tard, il y a seulement cinq ou six ans, mais désormais, il entre dans une phase de changements rapides. Nonobstant la crise économique des pays asiatiques de la fin des années 1990 et les effets négatifs du 11 septembre 2001, le système touristique cambodgien commence à fonctionner et à croître spontanément.

Plusieurs phénomènes vont permettre une augmentation soutenue et continue des flux de touristes vers ce pays dans un futur proche : l'augmentation globale du tourisme en Asie, la stabilité politique, une promotion plus efficace et mieux ciblée du pays qui présente un intérêt grandissant pour les touristes, la multiplication des liaisons aériennes grâce à l'ouverture internationale des aéroports, notamment de celui de Siem Reap, les travaux en cours pour améliorer les liaisons routières avec les pays limitrophes (Bangkok n'est qu'à 300 kilomètres d'Angkor), la rénovation des routes du pays qui facilite les déplacements sur de courtes ou de moyennes distances, la redécouverte du Mékong comme axe de liaison avec le Vietnam. Avec la réfection de la route entre Bangkok et Siem Reap, il est prévu d'atteindre le million de visiteurs par an à Angkor. De même, des accords politiques avec les pays voisins dans le cadre de l'Asean

(Association of Southeast Asian Nations) ou entre la CNTA¹ et le ministère du Tourisme cambodgien pourront favoriser aussi l'arrivée de touristes.

Il s'agit donc de données positives, qu'il faut mettre en perspective avec les limites qui caractérisent encore le tourisme au Cambodge. Le pays reste un produit touristique à vocation culturelle ou d'aventure, mais plus coûteuse que dans des pays similaires. Il n'est pas perçu comme pouvant accueillir le tourisme de masse et apparaît comme une des-

disponibles à lancer de nouvelles initiatives. Il est de plus en plus souvent demandé aux opérateurs locaux de fournir seulement le service hôtelier et non une gamme plus complète de services. A ce propos, il faut rappeler que la plus grande part des composantes du secteur touristique – structures hôtelières, services touristiques et fourniture de produits alimentaires aux hôtels – est encore fortement contrôlée et tenue par des entrepreneurs et des investisseurs étrangers, particulièrement thaïlandais, malaisiens et



L'esplanade du palais royal, le jour de la fête des Eaux.

tinuation indirecte, secondaire, de transit pour ceux qui ont choisi la Thaïlande, le Vietnam ou le Laos comme destinations principales d'un séjour organisé.

Le séjour moyen du touriste tend à raccourcir, par conséquent les dépenses moyennes par personne diminuent également. Les opérateurs travaillent désormais toute l'année et perçoivent un bon rendement sur leurs investissements. Ils se sont adaptés aux principales exigences d'un tourisme qui demande de plus en plus de qualité et d'efficacité et disposent désormais de structures et de capacité à intervenir dans l'organisation des flux. Mais ils montrent une faible capacité d'innovation, ils ne cherchent ni nouveaux parcours ni nouveaux produits et se montrent peu

singapouriens. Seulement 10 à 20 % du revenu produit par ce secteur reste au Cambodge, en dépit de son importante capacité à créer des emplois (environ 100 000 nouveaux postes de travail en 1998) et à produire des retours positifs pour l'économie du pays, qu'ils soient directs ou indirects.

Caractéristiques du secteur touristique

Les informations délivrées annuellement par le ministère du Tourisme montrent les caractéristiques du secteur touristique au Cambodge et particulièrement à Phnom Penh. En 2001, les arrivées au Cambodge ont atteint le chiffre de 604 919 unités, montrant une augmentation de 30 % par rapport à l'année 2000. Ce flux touristique se répartit uniformément



La fête du nouvel an khmer au Vat Phnom en 1998.

sur tous les mois de l'année avec un maximum pour les mois de la saison sèche (de novembre à février). Ce flux trouve son origine principale dans les pays de l'Asean, dans les autres pays asiatiques et en Océanie. Les touristes en provenance de l'Europe (66 088 arrivées) et d'Amérique (37 033) représentent respectivement 16 et 9 % du total. La répartition par pays de provenance souligne les liens privilégiés du Cambodge avec les Etats-Unis et la France. Les arrivées de Grande-Bretagne sont également significatives (17 686 unités). En revanche, les arrivées d'Italie restent modestes (3 710 unités).

La majorité des visiteurs du Cambodge arrivent toujours par voie aérienne (488 377 unités). Le nombre d'arrivées par terre compte, en 2001, pour 32 % du total et se

développe rapidement (+71 % par rapport à 2000), confirmant une tendance positive depuis plusieurs années due à une amélioration des infrastructures routières qui relient le pays à la Thaïlande mais aussi au Vietnam.

La durée moyenne du séjour du touriste est désormais fixée à 5,5 jours ; cette moyenne est basse pour des séjours qui ne comprendraient qu'un seul pays. Durant leur séjour, les visiteurs dépenseraient à peu près 300 \$, avec une augmentation d'environ 30 % par rapport à l'année précédente.

L'augmentation générale des arrivées au Cambodge par voie aérienne provient essentiellement de l'augmentation du tourisme (82 % des arrivants déclarent être des touristes), alors que les arrivées pour des séjours d'affaires ou de travail

sont stables (environ 50 000 unités/an), mais la récente adhésion du Cambodge à l'Asean pourrait dans l'avenir changer cela.

Les raisons données par les touristes pour motiver leur voyage sont des plus diverses mais le Cambodge s'affirme de plus en plus comme une remarquable destination culturelle. Plus de 50 % des arrivants prévoient une visite des temples d'Angkor, proches de la ville de Siem Reap (en 1999, ils n'étaient que 38 %). Mais le Cambodge est aussi perçu comme un lieu optimal pour les voyages d'aventure et pour pratiquer certaines formes d'écotourisme.

La plupart des touristes qui arrivent au Cambodge suivent les programmes proposés par les tour-opérateurs. Ceux-ci, généralement, limitent à quelques jours la visite du pays et la considèrent soit comme partie d'un voyage qui concerne également d'autres pays d'Indochine, soit comme l'extension à Angkor et, parfois, à Phnom Penh d'un séjour qui se déroule principalement dans les pays limitrophes, ou encore comme une unique destination pour un voyage de courte durée, ou enfin, comme destination principale pour un voyage moyen ou plus long, pour des touristes individuels.

Mais la demande d'effectuer des séjours plus longs augmente, pour pratiquer un tourisme d'aventure et voir autre chose qu'Angkor et pour découvrir le Cambodge grâce à un séjour exclusivement dans ce pays. Au fil des années, le nombre d'arrivées dans la capitale a baissé à la suite de l'ouverture aux vols internationaux de l'aéroport de Siem Reap, ce qui a amorcé l'inversion de tendance dans la conjoncture touristique du Cambodge. Phnom Penh reste le premier aéroport d'arrivée. En 2001, parmi les 408 377 voyageurs qui sont arrivés en avion, qui pour 82 % d'entre eux ont déclaré être des touristes, 274 689, soit 67 %, avaient comme première destination Phnom Penh. Mais les statistiques annuelles montrent un nombre toujours plus grand de touristes allant directement à Siem Reap sans arrêt à Phnom Penh. Ce flux vient principalement de Bangkok, et commence à s'intensifier avec des arrivées de Singapour et du Vietnam. Ce flux était constitué de 28 528 unités en 1999, 91 717 en 2000

et a atteint 133 688 unités en 2001. On estime que, à partir de 2005, le nombre de touristes arrivant directement à Siem Reap sera supérieur au nombre de touristes arrivant à Pochentong².

Par rapport au séjour moyen, qui tend à diminuer pour toutes les arrivées, et particulièrement à Phnom Penh où le séjour dépasse rarement une nuit par touriste contre trois nuits il y a quelques années, la dépense moyenne par individu diminue. Dans la capitale, le nombre d'hôtels baisse, alors que dans les autres villes, à Siem Reap mais également ailleurs, il augmente. Mais le nombre de chambres à Phnom Penh reste constant ; ceci est principalement dû à une politique de modernisation des structures existantes et de substitution des structures obsolètes. La demande baisse et les standards hôteliers sont inadaptés à celle des touristes. Il ne se crée pas de nouveaux hôtels plus coûteux, mais aux standards internationaux, avec un nombre de chambres suffisant.

Dans la capitale, le taux d'occupation des chambres n'est pas très élevé car le nombre important d'arrivées à Phnom Penh est également dû aux visiteurs qui viennent pour affaire ou pour retrouver leur famille. Il s'agit alors de personnes qui, probablement, sont hébergées par ces dernières ou des amis.

La majeure partie des opérateurs touristiques de la capitale se déclarent satisfaits de l'évolution du secteur et attendent une évolution positive de la conjoncture. Après des années d'attente, grâce à la stabilité politique actuelle et au maintien de la sécurité, les premiers résultats positifs sont perceptibles. Depuis que le Cambodge fait partie de l'Asean, la situation hôtelière de Phnom Penh s'est améliorée car de nombreuses délégations doivent être hébergées en ville, ce qui est tout à fait nouveau.

Ce secteur économique enregistre des tendances au développement. Il est clair cependant que, pour une évolution positive de l'offre touristique, le système hôtelier devra se mettre en réseau avec les autres opérateurs du secteur – agences de voyages, organisateurs de visites – et avec les autres structures de ser-

vices – bars et restaurants, boutiques, lieux de divertissement, compagnies de transports. Il faut garder à l'esprit que les dépenses hôtelières représentent 33 à 35 % du budget d'un touriste.

Phnom Penh et ses touristes aujourd'hui

Des propositions d'itinéraires et de visites diversifiées sont une des forces de tout système touristique organisé. Ici, il est inévitable d'observer combien les propositions des tour-opérateurs manquent de fantaisie et restent cantonnées autour de l'indispensable visite du site archéologique d'Angkor, premier élément justifiant un séjour au Cambodge. Le séjour à Phnom Penh est toujours proposé comme partie d'un voyage et non comme seule destination. En général, les agences de voyages excluent un séjour de plus d'une nuit à Phnom Penh et la possibilité d'itinéraires valorisant la ville ; elles ne prévoient qu'une demi-journée de visite des principaux monuments – le Vat Phnom, le Musée national, le monument de l'Indépendance, le musée de Tuol Sleng.

Les activités touristiques de la capitale ne sont pas non plus convenablement valorisées. Là aussi, les tour-opérateurs témoignent de trop peu de considération pour des sites ou des lieux qui, dans d'autres villes, sont très valorisés : les promenades caractéristiques, notamment sur le fleuve, les marchés locaux, les scènes de rues...

En réalité, Phnom Penh n'est pas une ville facile pour le touriste ; sa compréhension est compliquée, en particulier pour un visiteur qui n'y reste que quelques heures.

Des lieux d'information et d'accueil manquent et les déplacements sont difficiles. Aujourd'hui, le seul point

d'information et d'accueil organisé par le département du tourisme de la municipalité n'est pas à la hauteur de structures similaires dans d'autres villes et ne satisfait pas aux demandes des visiteurs.

Les déplacements d'un lieu à l'autre dans la ville sont impossibles à pied, limités en voiture à cause du nombre très restreint de taxis, et il n'est guère envisageable qu'un touriste d'un âge moyen, souvent membre d'un groupe organisé, se déplace d'un point à l'autre de la ville, comme la plupart des Cambodgiens, en moto-dop³.

Le Musée national et le Vat Phnom, principaux sites touristiques de la ville, sont peu mis en valeur. Aujourd'hui, chacun de ces lieux enregistre environ 3 000 visites par mois. Il est probable qu'avec une publicité plus importante et une meilleure organisation, mais aussi grâce à des manifestations temporaires qui valoriseraient l'histoire khmère et sa culture, leurs revenus, tant directs qu'indirects, pourraient s'améliorer très sensiblement.

Les rues commerciales destinées à la clientèle des visiteurs sont insuffisantes et il y a peu de promotion de l'artisanat local.

Phnom Penh offre aussi cependant la possibilité d'itinéraires culinaires riches et variés. Tout doit être considéré comme une opportunité pour le tourisme. Si les bars et pubs sont

Un hôtel chinois derrière Vat Ounalom.



L'hôtel Sunway, construit en 1998, tout près du Phnom.



nombreux, il n'y a pas encore de lieux culturels collectifs – théâtre, cinéma, salle de concert – dotés d'une programmation régulière et adaptée.

Les fêtes traditionnelles, au moins la fête des Eaux et la fête du Nouvel An khmer, riches de symboles et de significations, ne sont pas encore perçues comme des événements touristiques.

Aujourd'hui, pour aller visiter des sites très attractifs des alentours de la ville comme Oudong⁴, à 30 kilomètres au nord, ou Tonlé Bati⁵, à 35 kilomètres au sud, ou bien pour se rendre à Siem Reap, à Kompong Cham ou à Chau Doc au Vietnam en bateau pour découvrir le Tonlé Sap et le Mékong, les touristes n'ont que des services privés de qualité médiocre, des véhicules mal entretenus ou usés et des routes en mauvais état.

Les ports fluviaux ne sont pas encore organisés pour une utilisation tou-

une importance particulière. Ces initiatives, même si elles restent limitées dans leur dimension et leur importance économiques, peuvent jouer un rôle dans la mise en valeur des opportunités touristiques et faciliter les projets de requalification urbaine et de développement de ce secteur économique.

La réussite de chaque action mise en œuvre, en dehors des domaines du commerce et de l'information, dépend dans une large mesure du succès des politiques de rénovation du patrimoine historique et des quartiers dégradés, c'est-à-dire de l'amélioration de la qualité de la ville.

Il est donc nécessaire de mettre en relation les actions pour le développement touristique et les grands programmes de modernisation et de développement des services urbains en cours et en projet. Parmi ceux-ci, on peut souligner en premier lieu, l'amélioration générale de l'état des

teur touristique ne peut se faire qu'en symbiose avec les actions menées par le gouvernement, lequel œuvre à une amélioration des compétences, à la promotion du Cambodge, gère l'offre et la demande, les services existants, les apports financiers et les acteurs des interventions. Le Plan national de développement du tourisme du Cambodge, préparé par le ministère du Tourisme en collaboration avec le programme des Nations unies pour le développement de l'organisation mondiale du tourisme dès 1996, constitue encore aujourd'hui la référence des actions des autorités gouvernementales et municipales. Il nécessite une actualisation qui devrait intégrer les demandes formulées par les opérateurs privés qui souhaitent un soutien continu et efficace du secteur. Aujourd'hui, le tourisme est considéré par le gouvernement cambodgien comme un des six axes qui concourent au développement accéléré du pays.

Dans cette logique, les propositions d'intervention peuvent être résumées selon trois objectifs : augmentation de la demande touristique ; augmentation de la production et de la commercialisation des biens touristiques ; extension de la durée du séjour. Ces objectifs doivent s'appuyer sur des actions pour intensifier la communication et le marketing, pour créer de nouveaux lieux consacrés au tourisme, pour améliorer la qualité urbaine.

Pour obtenir des résultats dans une situation de pénurie financière mais en comptant sur un retour rapide sur investissement, la municipalité de Phnom Penh a pensé qu'il était possible de mettre en œuvre plusieurs actions :

- pour une meilleure communication, l'opération « Phnom Penh, de la cité banale à la cité d'excellence » consistera à réhabiliter la villa qui est le siège du département du tourisme pour y installer un centre d'accueil des touristes au Cambodge ;
- pour créer des espaces dédiés au tourisme, l'opération « Phnom Penh, de la ville impraticable à la ville pour le touriste » déclenche plusieurs réalisations : la réhabilitation de la rue 178 qui longe le Musée national, dite « rue des Arts » ; l'amélioration fonc-



Le Musée national a peu évolué depuis sa création ; il abrite la plus belle collection d'art khmer.

ristique, sans lieux d'information, sans structures de services et d'organisation...

Il n'existe pas de points d'information présentant les spécificités et l'attractivité des destinations d'arrivée. Seuls l'hôtel Cambodiana et l'agence Mékong Tour offrent un service organisé mais il est peu utilisé et mal connu.

Opportunités, initiatives et actions

Dans le contexte actuel, la définition de propositions d'intervention prend

rues, la réfection des réseaux d'assainissement et de l'éclairage public, et les nouvelles infrastructures, digues et quais. En second lieu, il faut noter la valorisation du centre historique, notamment la restauration du Vat Phnom et la création des jardins alentour, l'aménagement de la presqu'île de Chhri Changvar et l'organisation de promenades sur le bord du fleuve, mais aussi l'agrandissement de l'aéroport international de Pochentong pour accueillir 1,3 million de passagers par an.

Le développement durable du sec-

tionnelle des marchés et particulièrement de la zone du marché de Tuol Tum Pun ;

– pour renforcer l’attractivité des sites existants, la création d’un musée de la Ville de Phnom Penh au pied du Phnom ;

– pour développer de nouvelles activités urbaines, considérer le fleuve comme partie intégrante de la ville et développer le port fluvial comme gare maritime touristique, valoriser le quartier colonial en développant les visites des lieux religieux du centre-ville, ainsi que les commerces d’objets de l’artisanat khmer ;

– pour développer les excursions culturelles, mettre en valeur la mémoire et la tradition en réhabilitant le centre du génocide de Choeung Hek, les visites de sites proches de Phnom Penh – villages, rizières et pagodes ;

– pour améliorer l’équipement hôtelier, développer une politique de modernisation des hôtels, inciter les propriétaires à appliquer des standards internationaux qui correspondent à chaque catégorie de prix, éditer un cahier des charges pour chaque catégorie d’hôtel et chaque catégorie de prix des chambres et contrôler les permis de construire. Il s’agit de projets concrets, qu’il faut réaliser en les accompagnant de mesures de marketing, par la réalisation de nouveaux outils d’information – publications diverses, guides thématiques –, et par le soutien aux interventions de réhabilitation urbaine qui permettront de transformer certains lieux en sites touristiques remarquables.

Considérations sur le rôle possible des opérateurs privés dans la mise en place des projets

Aucune politique en faveur du tourisme ne connaîtra de succès si les entrepreneurs privés ne participent pas à la promotion d’actions communes. En l’absence de ressources publiques disponibles pour la réalisation des projets, le succès des initiatives dépend de la capacité des opérateurs publics à impliquer dans leurs projets des opérateurs privés tant dans la réalisation que dans la gestion ultérieure des nouveaux services offerts.

L’enjeu est de réussir à réaliser certains projets (rues, services, infra-



L’éléphant du Phnom promène les enfants.

structures...) avec des ressources privées. Ces ressources pourront être constituées de subventions de particuliers, de contributions en vue de la réalisation d’un service particulier, d’opportunités de revenus par la gestion de nouveaux services. Naturellement, cela suppose de définir au préalable un projet précis, qui prévoit les phases et les durées de réalisation, les sources de financement, l’identification des demandeurs, les participants au projet et son maître d’œuvre.

Turiddo Pugliese

1/ CNTA: China National Tourism Administration.

2/ Pochentong est le nom de l’aéroport international de Phnom Penh.

3/ Un moto-dop est une mobylette taxi.

4/ Oudong était la capitale du Cambodge jusqu’en 1865. Son site est magnifique. La ville royale a disparu, il reste une série de collines qui sont des sites religieux, des sites de pèlerinage. S’y trouvent les stupas de plusieurs rois du Cambodge.

5/ Temple contemporain de l’époque d’Angkor.

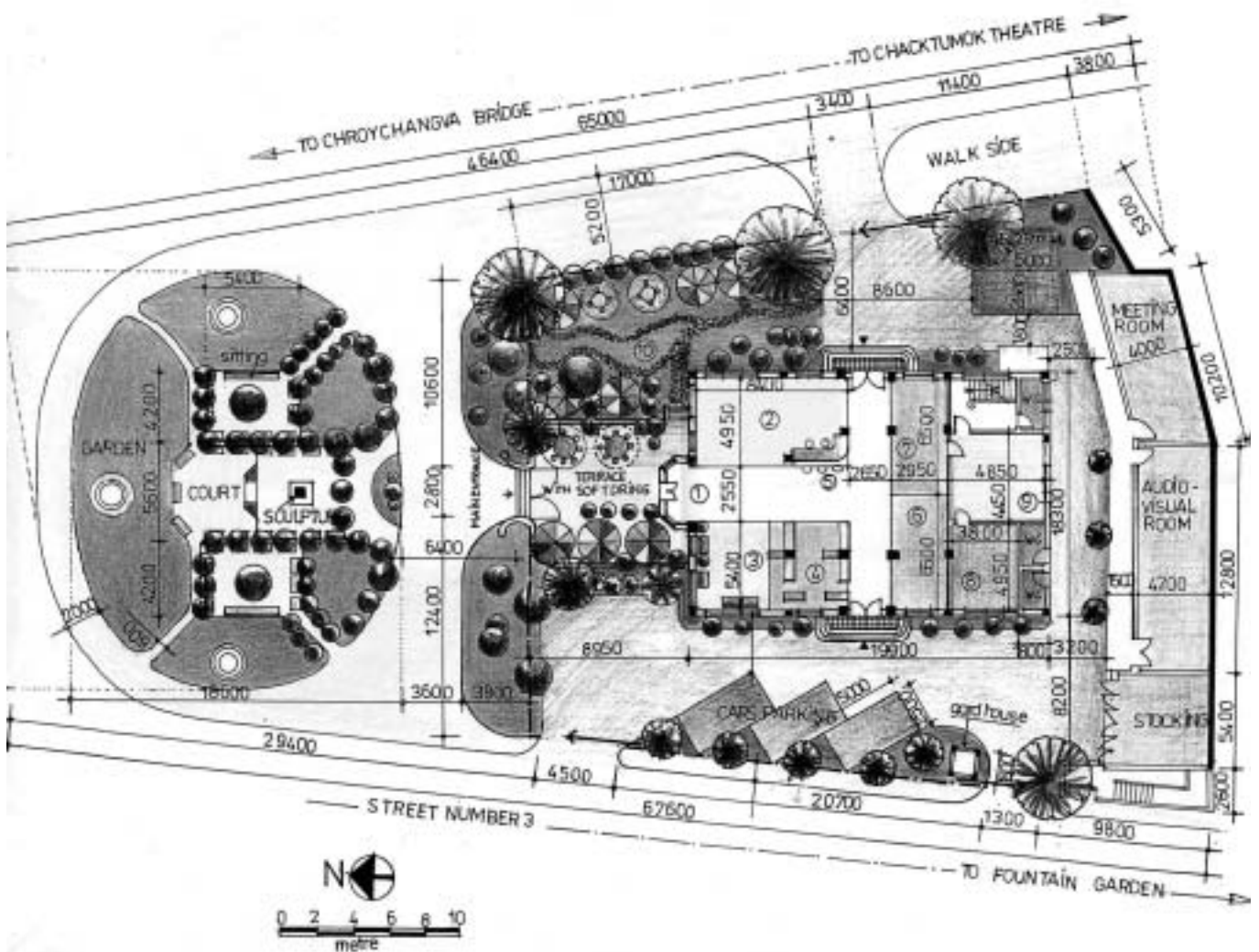
La maison du tourisme



រូបភាពសេរីឯកភាពមើលពីខាងកើត
EAST ELEVATION
Scale 1/200



រូបភាពសេរីឯកភាពមើលពីខាងជើង
NORTH ELEVATION
Scale 1/200





ព្រំប្រទល់ជើង
NORTH ELEVATION
1:100 3/10/00



ព្រំប្រទល់ត្បូង
SOUTH ELEVATION
1:100 3/10/00

- ① FREE SPACE
- ② EXPOSITION HALL
- ③ SPACE FOR TOURISTS
- ④ BOOKSHOP
- ⑤ RECEPTIONISH
- ⑥ RESERVATION POINT FOR TRIPS
- ⑦ RESERVATION HOTELS IN PHNOM PENH IN CAMBODIA
- ⑧ OFFICE
- ⑨ SERVICE SPACE FOR GUIDES
- ⑩ BAR AND OPEN SPACE (in the roof floor)
- EXISTING FLOWER
- EXISTING TREE
- NEW TREE



Parmi les actions prévues, la réhabilitation de la villa située quai Sisovath, face au Vat Ounalom, qui est actuellement le siège du département du tourisme a une importance particulière. Le projet, en cours de définition au Bureau des affaires urbaines de Phnom Penh, prévoit l'aménagement d'un centre d'accueil pour les touristes dans lequel il sera possible de trouver des services et des informations mais aussi des expositions, une librairie pour promouvoir la culture khmère et un café pour profiter du paysage et se reposer.

La réhabilitation des voies d'accès¹

“ L'évolution de l'urbanisme intégrateur, c'est-à-dire une des figures de l'urbanisme à pensée faible, c'est qu'on ne part pas d'une notion de l'intérêt général, qui est posé a priori, on part du doute, de l'humilité, de l'incertitude et c'est cet intérêt général qui va être le produit d'une concertation entre différents acteurs.”²

Relégué pendant une décennie à l'arrière-plan des grandes orientations des bailleurs de fonds internationaux, le développement urbain s'impose à présent comme une des priorités de l'aide au développement au royaume du Cambodge.

Ces dernières années, la ville s'est trouvée profondément bouleversée par les effets combinés de l'accélération de l'urbanisation des districts périphériques, du poids croissant des migrations, de la mise en place de la nouvelle loi foncière, de la politique de décentralisation, et de l'ouverture de l'économie à une économie de marché.

Les pouvoirs publics et les services techniques sont désormais obligés de renouveler leur approche et leurs principes d'intervention, aidés en cela par l'émergence et le poids grandissant des acteurs locaux de la société civile, notamment des mouvements associatifs internationaux et cambodgiens, dans les débats sur les conditions de la vie urbaine.

Cette nouvelle donne pose en des termes nouveaux la question des

rapports entre les acteurs sociaux et offre des alternatives en matière de gestion urbaine.

Ces nouveaux acteurs urbains, ainsi que l'évolution des politiques publiques ouvrent de nouveaux champs d'intervention et incitent à s'orienter vers de nouvelles formes de projets urbains.

Dans cette perspective, l'Unesco Cambodge a proposé une action concertée et pilote dans la ville de Phnom Penh.

Depuis 2001, l'Unesco Cambodge a développé un projet de recherche-action dénommé Luceepp, (Local Urban Community Environment Pilot Project), dans le cadre de son programme Most (Villes, gestion des transformations sociales et de l'environnement).

Ce projet poursuit les objectifs du projet « Villes » de l'Unesco qui vise à encourager les initiatives locales dans le but d'améliorer la qualité de vie et de promouvoir l'exercice de la citoyenneté en milieu urbain.

Ce projet s'inscrit dans une stratégie de lutte contre la pauvreté au

Avant les travaux, la voie est boueuse et insalubre.





Après les travaux.

profit des populations urbaines les plus démunies.

A Phnom Penh, le projet Luceepp a pour objectif la promotion d'une meilleure gestion de l'environnement et du patrimoine urbain dans deux districts centraux de la capitale.

L'un de ses objectifs spécifiques repose sur l'élaboration de microprojets d'amélioration de l'environnement en collaboration avec les autorités locales, ici la municipalité de Phnom Penh, et les habitants.

Handicap International, ONG française impliquée dans les projets de développement urbain à Phnom Penh depuis 1999, a été mandatée par l'Unesco pour apporter un appui à la maîtrise d'ouvrage du projet Luceepp, assurée par la municipalité de Phnom Penh.

La municipalité assure ainsi le pilotage du projet tandis que la maîtrise d'ouvrage opérationnelle incombe à l'autorité communale.

En concertation avec les habitants, les communes soumettent des projets prioritaires au comité de sélection composé de représentants de

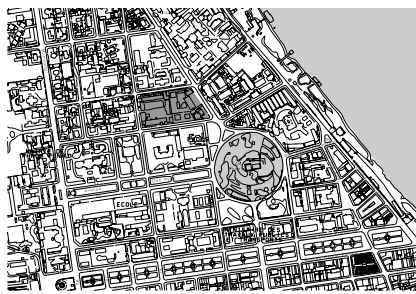
la municipalité, des districts, des communes et de l'Unesco.

Les projets sont réalisés par des entreprises privées, sélectionnées par appels d'offres.

Ces différentes interventions sont formalisées dans un montage institutionnel original et contractuel qui permet de garantir la responsabilisation des acteurs pour la bonne réalisation des microprojets à chaque étape, de la programmation à la maintenance des ouvrages.

Les microprojets du centre-ville

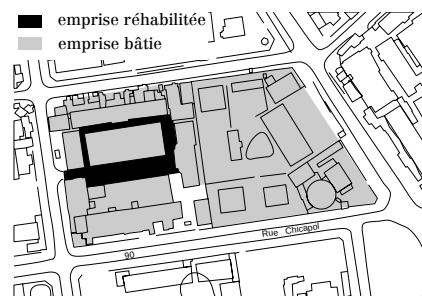
Depuis 2001, 17 microprojets ont été réalisés en centre-ville.



Quartier 10, district de Daun Penh, îlot est.

Ils ont été sélectionnés selon les critères suivants, eux-mêmes établis en cours de projet avec les différents partenaires :

- bénéfice pour les habitants du quartier ;
- impact concret pour l'amélioration de l'environnement ;
- intérêts et implication des autorités locales ;
- intérêts et implication des habitants du quartier ;
- implication possible, dans le suivi et la maintenance du projet, des autorités locales et des habitants ;
- compatibilité avec les politiques et réglementations de la municipalité ;



Après les travaux.



- compatibilité avec les ressources financières et matérielles;
- connexion aux services urbains à proximité du quartier;
- contexte favorable de partenariat.

Le financement du projet est assuré par l'Unesco et peut atteindre jusqu'à 3 000 \$ par microprojet.

Lucepp a développé une démarche où se mêlent dispositifs institutionnels et méthodes de mise en œuvre. Les procédures proposées contribuent à optimiser les ressources locales en facilitant la rencontre entre les acteurs de la ville et en améliorant de façon concrète et rapide les conditions de vie des habitants du quartier.

Ce processus de programmation collective a permis la production d'outils méthodologiques utilisables dans le cadre de futurs projets de développement en milieu urbain.

L'exemple du quartier 10 dans la commune³ du Vat Phnom

L'enjeu du projet repose sur sa capacité à apporter des solutions concrètes à des problèmes précis délimités dans le temps et l'espace. Nous allons ici parler plus particulièrement de l'un d'eux: «l'amélioration des voies d'accès du quartier 10», quartier situé en proximité directe de la colline qui incarne le mythe fondateur de Phnom Penh, le Vat Phnom.

«Ça faisait longtemps qu'on attendait», témoignait un habitant.

Les conditions

de repeuplement de la capitale

Après le régime des Khmers rouges durant lequel Phnom Penh a été vidée de ses habitants, la ville s'est peu à peu repeuplée. En 1979, des réfugiés arrivant de tout le pays, d'une culture essentiellement paysanne, viennent s'installer à Phnom Penh. Les immeubles sont alors propriété de l'Etat. Il n'y a plus de réseaux d'eau, ni d'électricité et les égouts sont bouchés.

Des générateurs d'électricité seront mis en place en 1987 et l'eau courante sera établie en 1991. Mais il faudra attendre le milieu des années 1990 pour qu'un nouveau réseau d'électricité ainsi qu'un nouveau



Avant les travaux, la voie est boueuse et insalubre.



Après les travaux, la voie est devenue praticable. Le drainage est assuré par le nouveau collecteur.



réseau d'eau potable soient installés dans les rues du quartier.

A partir de 1989, sous les effets conjugués du rétablissement de la propriété privée et de l'ouverture du pays après les accords de paix de 1991, la ville va être soumise à une spéculation foncière grandissante.

Après les élections de 1993, l'émigration de la population cambodgienne vers la ville s'accroît. Le retour des réfugiés jusqu'alors cantonnés dans les camps dans différents pays de la région va venir

gonfler un peu plus le nombre d'habitants de Phnom Penh.

Ils seront moins chanceux que les premiers arrivants. Ils s'installeront dans les interstices ou dans les zones urbaines où aucune spéculation ne prévaut (zones inondables, le long des chemins de fer, sur les toits des immeubles...).

Le quartier 10

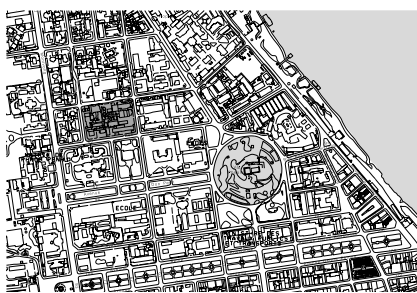
Les habitants du quartier 10 font partie des premiers arrivants. Depuis leurs provinces d'origine, Prey Veng, Kompong Cham, Kandal, ils sont



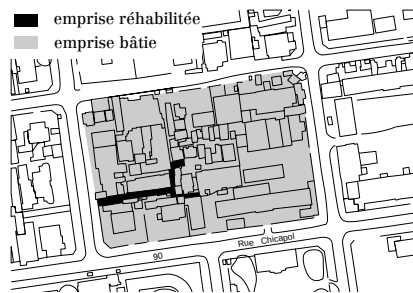
Pendant les travaux.



Après les travaux.



Quartier 10, district de Daun Penh, îlot ouest.



venus s'installer dans les années 1980 dans ce qui était jusqu'alors la base militaire de Sras Chak. Les Autorités ont accepté cette occupation et l'ont aujourd'hui légalisée.

Avec le temps, le quartier s'est densifié pour accueillir de plus en plus d'habitants de façon plus ou moins organisée. Les habitants se sont peu à peu

appropriés les espaces de circulation, principalement pour des usages domestiques : lavage et séchage du linge, zones de dépôt d'objets ménagers de toute sorte, nettoyage et parking des véhicules, ...

Puis, certains ont conçu des espaces de commerce directement sur rue. Quelques habitants en rez-de-chaussée ont embelli leur devanture en installant des plantes et en repoussant chaque fois un peu plus loin les limites de leur propriété.

Cet espace public de circulation était donc largement occupé par les résidents, au point même de consolider des extensions sur rue ou de bloquer le passage en y parquant les véhicules. Cet espace est ainsi devenu de plus en plus privatif.

Depuis 1997, la voirie s'est fortement détériorée à la suite des différentes saisons des pluies et d'un mauvais entretien.

Chacun a alors essayé de trouver des solutions mais l'écoulement général des eaux, l'évacuation des eaux usées et des déchets ont été de plus en plus difficiles, au point de rendre l'accès quasiment impraticable les jours de grande pluie.

Cette situation, après avoir été dénoncée par les habitants auprès des autorités communales, a été présentée à l'équipe du projet Lucepp.

Après une analyse technique, un projet visant à l'amélioration de la voie d'accès du quartier 10 et de son système de drainage a été élaboré par les acteurs locaux.

Ce projet a été approuvé par le comité de sélection, car il répondait aux critères du projet Lucepp.

Fiche résumée du projet

Objet:	Réhabilitation d'une voie d'accès et amélioration du réseau d'égouts dans le quartier 10 de la commune du sangkhat Vat Phnom dans le district de Daun Penh
Bénéficiaires:	1 063 habitants
Budget:	1 624 \$, subsides fournis par l'Unesco
Contribution:	150 \$ de la part des acteurs locaux (il s'agit d'une contribution volontaire de la part de familles commerçantes du quartier un peu plus fortunées)
Durée:	quatre mois
Opérateur:	entreprise privée

Le projet a été conduit localement par les responsables de la commune du Vat Phnom et les représentants du quartier 10 en étroite collaboration avec la population.

L'impact du projet

Le partenariat proposé a permis d'organiser et de fédérer les acteurs politiques et techniques et les habitants des quartiers autour d'un même projet. Des premières réunions d'information regroupant l'ensemble de ces intervenants ont été organisées pour présenter les objectifs du projet au niveau de la municipalité, puis des districts et des communes. Les autorités communales et les habitants organisés en collectifs ont été chargés d'identifier des projets prioritaires d'amélioration dans leurs quartiers avant de les soumettre au comité de sélection du projet Luceapp.

Ce dispositif n'est pas anodin dans le contexte urbain cambodgien où la hiérarchie prévaut souvent sur la rencontre et la collaboration. Ce découloisonnement entre «niveaux d'acteurs» constitue en soi un impact majeur du projet.

La réhabilitation de la voie d'accès dans le quartier 10 en est un exemple.

«C'est juste devant ma maison»,
«Mon fils a été à toutes les réunions dans le bureau du sangkhat et même dans le bureau du khan»,

«Je suis très fière de ce projet»...
Comme le disent les habitants du quartier 10, ils ont été fiers de retenir l'attention des institutions et d'être intégrés au projet.

Cette intervention a eu plusieurs impacts sociaux et urbains.

D'une part, elle a apporté une réponse concrète aux problèmes d'accessibilité et de drainage, les conditions de vie des habitants du quartier s'en sont vu largement améliorées, comme en témoignent ces réflexions :

«Il n'y a plus de boue, mes enfants peuvent jouer tranquillement et ils n'ont plus de problèmes à la peau»;
«Avant, la pluie restait de trois à six heures devant les maisons avant de partir, maintenant, c'est fini et j'ai aidé les ouvriers»;

«Quand je passe avec la charrue, je n'ai plus de problèmes et je peux charger et décharger comme il faut.»

D'autre part, même si la qualification de l'espace n'a pas été modifiée, le caractère collectif du passage a été renforcé.

Le projet a affirmé cette voie de circulation comme un espace de rencontres, de discussions, d'échanges entre les familles d'habitants et de jeu pour les enfants.

Les flux de circulation sont aujourd'hui plus importants. On y travaille rarement et les espaces de vente sont réduits.

Cet espace public continue d'accueillir des activités domestiques. Les femmes y lavent leur linge et les hommes, leur moto.

En revanche, les extensions privées sont plus limitées.

Les usages se sont donc globalement recentrés sur une dimension collective, un espace de vie à partager. Dans les passages du centre historique de Phnom Penh, les modes d'appropriation de l'espace public prennent un caractère privé. Les résidents grignotent petit à petit l'espace public pour étendre leurs activités. Des restaurateurs peuvent occuper une partie d'une voie de circulation pour installer les tables des clients, les commerçants peuvent profiter d'un trottoir pour y dresser leur stand. Plus tard, une tôle ondulée viendra protéger cet espace de vente, puis l'espace sera fermé avec des grilles...

La réhabilitation de la voie d'accès du quartier 10 aura permis de réfréner les envies d'extension sur la voie publique pour affirmer des usages collectifs partagés de ces espaces. La réhabilitation a ainsi restauré la nature collective de l'espace pour renforcer les relations entre les riverains.

L'entretien de cet espace est d'ailleurs aujourd'hui pleinement assuré par ses habitants.

En outre, et malgré ces impacts importants, le projet n'a pas eu d'effet d'entraînement dans les quartiers voisins.

Pour analyser cette limitation territoriale, il nous faut regarder les réseaux sociaux tissés dans la ville. Tout d'abord, la «Samaki», solidarité en khmer, s'exprime essen-



Pendant les travaux, pose du collecteur.

tiellement au sein de la famille nucléaire. Elle a néanmoins des extensions, en milieu rural autour de la pagode et en milieu urbain à l'échelle du microquartier. A Phnom Penh, on connaît généralement les voisins d'en face et d'à côté, mais pas ceux de la rue voisine.

Des microréseaux urbains se fédèrent, souvent autour d'intérêts individuels.

Les familles peuvent partager des compteurs d'électricité ou d'eau pour économiser, ou d'autres services comme les transports. La sécurité de la zone est du domaine du collectif et tout «étranger» au quartier est tout de suite repéré. Les habitants, voisins immédiats, organisent ensemble les cérémonies traditionnelles avec les bonzes.

Le réseau de connaissances est donc circonscrit à l'espace de l'impasse ou autour de la voirie, restreint à une proximité directe.

Il faut noter que ces réseaux minimalistes sont aussi synonymes de surveillance mutuelle dans une société extrêmement codée en termes de comportements sociaux relatifs à sa catégorie sociale.

A cela s'ajoute la faible mixité sociale, constatée au sein de ces espaces partagés.

Le projet n'a pas su dépasser ces caractéristiques culturelles en facilitant les liens interquartiers.

L'impact de l'intervention est donc très localisé.



Pendant les travaux, réalisation de la chaussée en béton.

Néanmoins, d'autres districts de la ville ont sollicité la mise en œuvre de projets Luceepp sur leur territoire. Le rayonnement du projet ne s'exercerait alors pas à l'échelle du quartier mais à celle des acteurs.

La démarche de coproduction

La ville, désormais reconnue comme objet spécifique de développement, offre de nouveaux champs d'interventions.

Luceepp en explore certains, en investiguant des nouvelles logiques d'acteurs urbains pour proposer une intervention physique sur la ville. La méthode proposée par ce projet permet l'expression d'une convergence d'intérêts pour une intervention physique sur des espaces urbains.

Des rues, passages et impasses y sont redessinés. Les conditions de vie des habitants sont améliorées et la dynamique collective du quartier est renforcée.

On est alors proche de la notion de « concurrence » développée par François Ascher⁴ qui vise à organiser la convergence de logiques et d'objectifs différents en considérant que la conception de la ville, comme les opérations concrètes d'aménagement, doit être conçue en tenant compte des intérêts et des logiques des acteurs nécessaires à sa production et à sa gestion. Conception qui se rapproche aussi de ce que

Y. Chalas⁵ a appelé « l'urbanisme à pensée faible ».

Le projet a su apporter une contribution originale en inscrivant les actions sur la ville dans une perspective de rencontre entre différents acteurs, entre différents champs d'intérêts.

Ces interactions agissent au niveau même du quartier. Les habitants d'un quartier sont confrontés à des problèmes communs d'usages, d'équipements, d'accessibilité, d'insalubrité, de services...

De cette communauté de vie forgée autour de problèmes partagés, peut naître une communauté d'actions autour d'un intérêt commun, le projet.

Même si, dans le contexte culturel phnom penhois, la dimension collective est circonscrite à l'échelle minimale du quartier, le rôle social et urbain des voies de passage ou des impasses reste prépondérant pour la qualité de vie des habitants et leur réseau de sociabilité.

Ainsi, réhabiliter ces voies de passage revient à renforcer une micro-collectivité urbaine.

L'enjeu reposerait alors sur la création d'un réseau entre ces micro-collectivités territoriales, de manière à élargir progressivement l'échelle du projet. C'est ce que nous tentons de faire lors des prochaines étapes de mise en œuvre du projet. Proche des habitants, ce type de projet propose de nouveaux cadres d'in-

tervention sur la ville, par le quartier, et grâce à des processus de programmation collective.

Or, dans un contexte urbain qui ne permet guère d'envisager la mise en œuvre de larges projets d'aménagement dans les quartiers anciens de la ville, cette opération Luceepp propose des alternatives localisées intéressantes pour une recomposition urbaine modeste, maîtrisée et intégrante.

Il s'agit là d'un renouvellement des approches urbaines par une « initiation à la complexité » pour la coproduction d'espaces urbains.

Gardons à l'esprit cette initiation et la leçon essentielle de tout projet : la leçon de l'imperfection.

Sandrine Capelle,

responsable du projet Luceepp

1/ Ce projet n'a pas été réalisé dans le cadre du programme Asia Urbs de l'Union européenne. Il s'est déroulé parallèlement au programme de Luceepp en 2001 et 2002. Nous avons proposé à leurs auteurs de le publier car il nous a semblé primordial de par la méthode de mise en œuvre et de partenariat qu'il a développée.

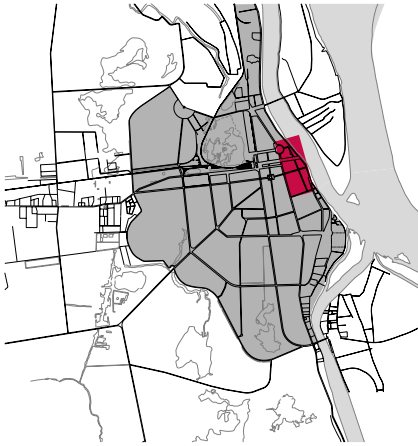
2/ Y. Chalas, « La Ville émergente » (éditions de l'Aube, 1997).

3/ On appelle « commune » la plus petite division administrative de la ville de Phnom Penh.

4/ François Ascher « La nouvelle révolution urbaine : de la planification au management stratégique urbain » (éd. la Documentation française, 2001).

5/ Y. Chalas « L'urbanisme à pensée faible ou le nouvel imaginaire aménageur », rapport de recherche Cesson/PCA, sept. 97.

Réhabiliter l'habitat du centre-ville



Ville royale, ville religieuse, grand port fluvial du Mékong, Phnom Penh présente un riche patrimoine urbain datant du XIX^e siècle et de la première moitié du XX^e. Après les événements tragiques qui ont bouleversé son développement, les Cambodgiens ont retrouvé, en 1979, une ville fantôme qu'ils se sont réappropriée lentement en occupant les logements les plus sécurisés et les plus proches des lieux de travail. Cette réinstallation par les villageois s'est souvent faite dans une méconnaissance de l'histoire et des usages des bâtiments laissés à l'abandon. Avec le retour progressif à une économie urbaine marchande, comment est envisagé le devenir de ce patrimoine bâti par ses habitants ? Quels mécanismes d'appui à la rénovation mettre en place pour rendre au cœur de ville de Phnom Penh une attractivité à la dimension d'une métropole du XXI^e siècle ? Comment faire d'une politique de réhabilitation de l'habitat à Phnom Penh, un levier de développement ?

Une protection limitée aux bâtiments les plus prestigieux

Depuis dix ans, l'économie de l'habitat a redémarré avec la remise en place de la propriété en 1989, l'arrivée de l'administration de l'ONU en 1991 et la reprise de la construction neuve concomitante d'une restauration des espaces publics et de la création de nouvelles infrastructures. Les ensembles bâtis les plus prestigieux ont été restaurés en logements ou reconvertis en bureaux. Ils sont pour l'essentiel occupés par les riches familles cambodgiennes, les représentants des organismes internationaux et les corps diplomatiques.

Mais le patrimoine bâti des immeubles antérieurs à 1970, qui constitue l'essentiel de l'enjeu de rénovation urbaine de Phnom Penh,

est habité par des familles dont les revenus ne permettent pas d'investissements financiers importants. La Ville n'a pas les moyens d'intervenir sur ce parc ancien de qualité qui a beaucoup souffert de l'abandon de la ville, de la vétusté des équipements publics et de la pauvreté des habitants à leur retour.

Une gestion chaotique du parc ancien

Un climat de méfiance entre voisins reste très lisible dans la vie quotidienne : les deux interviews présentées dans l'encadré page 110 témoignent des difficultés des habitants de Phnom Penh à vivre, au quotidien, dans ces immeubles collectifs. La priorité est d'éviter les conflits en préservant son indépendance vis-à-vis de ses voisins. Ce comportement individualiste crée des situations inquiétantes : chaque habitant préfère se raccorder individuellement à l'eau potable, plutôt que d'engager collectivement une rénovation des montées d'eau. Les façades et les couloirs d'accès sont actuellement zébrés de tuyaux en PVC, bleus, installés après la rénovation complète du réseau d'eau potable par l'aide internationale.

Les toits-terrasses des immeubles construits dans les années 1960-1970 sont occupés par de véritables « villages urbains ». Ces squatteurs ne sont pas les plus pauvres ; venus se loger à proximité des marchés les plus importants, ils participent activement à la vie artisanale et commerciale du quartier tout en préférant la sécurité des toits à l'activité de la rue. Des artisans-orfèvres qui travaillaient, avant guerre, en bordure du fleuve, à proximité du Vat Ounalom et du palais royal, se sont installés avec leurs familles sur les toits-terrasses. Ces toits sont de véritables assises foncières découpées en « lots » vendus par les pro-

priétaires des logements de l'étage en dessous. Un «lot» regardant le marché central, acheté 200\$ et «bâti» sommairement en quelques jours, se revend 600\$.

Un marché immobilier déséquilibré

La valeur du bâti est directement fonction des perspectives de plus-values d'une activité commerciale. Le rez-de-chaussée est très valorisé par sa fonction de commerce ou/et, fait récent, par sa fonction de garage pour les motos et les voitures. Le premier étage conserve une valeur marchande car il est souvent l'habitat de la famille qui tient le commerce. Mais plus on monte dans les étages, plus la valeur immobilière des appartements diminue, le dernier étage étant le plus ingrat car le plus mal équipé – l'eau y monte difficilement –, le moins protégé des fuites du toit et le plus exposé aux problèmes de voisinage. Néanmoins, le malheureux propriétaire peut trouver une compensation dans la vente de la superficie de son toit-terrasse et l'autorisation de raccord de son appartement au réseau d'eau. Les appartements des étages élevés sont tellement dévalués que les agents immobiliers préfèrent vendre une unité immobilière prenant en compte l'ensemble des niveaux au-dessus d'un même rez-de-chaussée plutôt qu'un appartement. La valeur immobilière s'évalue habituellement par rapport au rendement locatif, or, il n'existe pratiquement pas de contrats de baux écrits entre locataires et propriétaires, faute de généralisation du statut de propriété. Les engagements des deux parties sont verbaux et la prise en charge des travaux d'entretien et de réparation du logement se négocie au coup par coup entre le propriétaire et le locataire. Le chef du quartier joue le rôle d'arbitre en cas de conflit entre «copropriétaires».

Un statut fragile de la propriété

Malgré la loi rétablissant la propriété privée en 1989, l'obtention du titre reste essentiellement limitée aux propriétés d'État et aux grandes propriétés individuelles privées. Cette situation s'explique par le manque de moyens de l'administration cadastrale et aussi par le coût



Le site pilote du projet : huit immeubles le long ou à proximité immédiate de la rue 13, l'une des plus anciennes rues de Phnom Penh.

du certificat d'immatriculation : 10,3\$ le mètre carré pour des bâtiments existants (ceci est une moyenne qui varie fortement selon l'implantation et la fonction du bâti) et 3,4\$ le mètre carré pour des terrains. La superficie moyenne d'un logement étant d'environ 50 m², le coût d'un certificat d'immatriculation est de 500\$, soit deux à trois mois de revenus d'une famille habitant à Phnom Penh ou encore 0,5 à 1% de la valeur immobilière de l'appartement. Enfin, il est beaucoup plus difficile de définir le statut de propriété d'un

appartement que celui d'une maison individuelle. La référence à l'assise foncière s'exprime en millièmes, la propriété des parties communes est à séparer clairement de la propriété des parties privatives. Les notions mêmes de parties privatives et parties communes demandent à être adaptées aux modes de vie cambodgiens, notamment pour les couloirs et coursives dont on constate la privatisation, la transformation en cuisines ouvertes ou, à l'opposé, les statuts de passage public et de lieu de commerce. Faute de statuts de propriété clai-

rement définis et d'une consolidation des liens de voisinage, la valeur résidentielle immobilière reste une valeur résiduelle qui n'engage pas les occupants à s'investir dans un entretien de leur patrimoine bâti.

Quelle stratégie de revalorisation de l'habitat ?

Avec le retour à une économie marchande, les habitants bénéficiant d'un travail dans la fonction publique, le commerce ou les services investissent dans la réhabilitation de leur habitat, et ce malgré le défaut de règles de copropriété, pour améliorer la sécurité et la salubrité des parties communes des immeubles. Avec l'émergence d'une « classe moyenne » urbaine, est-il possible d'imaginer la mise en place de prêts à l'amélioration de l'habitat ?

La récente consolidation du système bancaire ouvre de réelles opportunités de refonte du financement de l'habitat et de son amélioration, s'appuyant notamment sur l'expérience des MFI (Micro-Finance Institutions) et des banques spécialisées en matière de microcrédit. Dans un pays en pleine reconstruction de son tissu économique, il devient envisageable de réfléchir à des mécanismes bancaires fondés sur l'épargne.

En 2001, le microcrédit concernait 450 000 emprunteurs et 200 000 épargnants, soit un montant total de 36,5 millions de dollars de prêts pour un montant total d'épargne de 3,9 millions de dollars répartis entre neuf opérateurs bancaires issus du crédit solidaire rural. Quatre d'entre eux acceptent de relever le « défi

Rue 13 et Rue 102 Bâtiment n°1



Ce bâtiment est une double série de compartiments, leur transformation est encore peu importante (une

Témoignages extraits de la publication «Entre le Tigre et le Crocodile»¹

M. Lem, 50 ans, chef du quartier de Boeng Reang, district de Daun Penh, Phnom Penh :

“ Les problèmes les plus fréquents regardent les constructions nouvelles. Il y a un ou deux cas par mois. En 1979, les gens ont occupé les maisons qu'ils trouvaient. Jusqu'en 1993, plusieurs familles partageaient un même immeuble ou un même appartement. Puis il y a eu un développement économique. Les gens ont voulu avoir des propriétés individuelles et ont commencé à construire partout, sur les terrains, dans les cages d'escaliers, sur les terrasses, sur les toits. Maintenant, il y a beaucoup de problèmes de voisinage. Par exemple, une nouvelle construction bloque le passage de l'air et de la lumière d'un appartement et les gens viennent se plaindre ici. Les gens construisent des étages supérieurs et arrêtent les tuyaux d'évacuation de l'eau à leur niveau. Les gens en dessous sont donc mécontents. Il y a aussi des problèmes

avec les enfants des étages supérieurs qui jettent des ordures en bas. ”

M. Leng, 38 ans, policier, Phnom Penh
“ A Phnom Penh, il y a surtout des problèmes liés à la construction, comme par exemple un toit nouveau qui se prolonge sur le terrain du voisin. Durant la saison des pluies, l'eau s'écoule chez le voisin. Il y a aussi des maisons où chaque propriétaire d'étage construit un escalier individuel et en interdit l'accès aux autres. Dans les immeubles, ceux des étages du haut balaient les ordures dans l'escalier commun et ceux des étages du bas reçoivent toutes les ordures sur la tête. Ils sont mécontents. Il y a des problèmes d'égouts. Quand un tuyau d'évacuation est bouché ou s'il est cassé plus bas, les gens des étages du haut ne veulent pas payer parce que le problème ne les gêne pas directement. Ils continuent à déverser leurs eaux sales et les voisins sont inondés. De même,

quand les gens des étages supérieurs arrosent leurs plantes sur leur terrasse, les gens d'en dessous se plaignent. Ils vont chercher le chef du quartier qui convoque celui qui a créé le problème. Il demande sa version des faits au fautif et lui fait signer une lettre de promesse de ne plus recommencer. Si le conflit continue, le chef du quartier peut demander à la police de quartier d'intervenir, comme par exemple pour aller sur la terrasse et confisquer les plantes. Si le propriétaire des plantes n'est pas d'accord, il peut porter plainte au district. Pour déposer une plainte écrite, il faut payer entre 15 000 et 20 000 riels (4 à 5 euros). Les plus pauvres ne peuvent pas payer, leur problème ne sera pas pris en considération. ”

^{1/} Etude anthropologique sur les pratiques traditionnelles et novatrices de prévention et de gestion des conflits au Cambodge, réalisée pour le compte de l'Unesco par Fabienne Luco en octobre 2001.



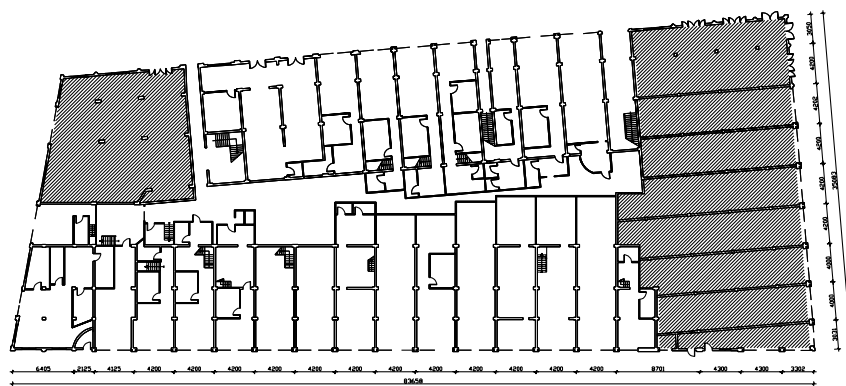
Extensions à l'arrière sur l'emprise de la cour.

Série de travées de façades sur rue : les modifications





construits au début du xx^e siècle ;
seule travée surélevée).



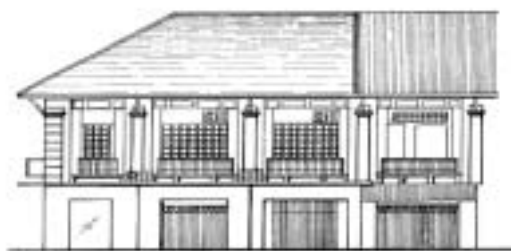
Plan du rez-de-chaussée.



Plan de l'étage.



Coupe transversale sur l'îlot.



Détail de façade à l'angle de la rue 13 et de la rue 102.

des garde-corps, des fenêtres et des auvents confirment l'individualisation des unités d'habitat.





Angle nord des rues 15 et 130, exemple d'architecture de grande qualité.

Les déformations des typologies initiales de l'habitat

Une séparation stricte entre pièces sèches et pièces humides

La référence du compartiment chinois est omniprésente : l'unité d'habitat est une trame de 4x20m ; elle est composée d'une pièce à vivre ouvrant sur la rue, située au-dessus des commerces et d'un espace humide – cuisine, toilettes et salle d'eau – ouvrant sur une cour interne ou une coursive extérieure, séparées de la pièce sèche à vivre par un couloir commun à tous les appartements d'un même niveau.

Une aération naturelle

Les couloirs de distribution des appartements communiquent entre eux, assurant ainsi la circulation de l'air, la ventilation et la régulation de la température sur l'ensemble de l'immeuble. Des systèmes de claustras dans les murs des cloisons et sur les façades principales des immeubles viennent compléter le tout. Ces claustras accompagnent toutes les ouvertures et sont les supports d'un vocabulaire architectural des façades principales.

Les modifications d'usages

Ces parties communes de l'immeuble – accès et couloir – sont souvent utilisées comme prolongement du logement. Les coursives extérieures sont privatisées et reconverties en cuisines. L'espace collectif est résiduel et trop souvent laissé à l'abandon. Enfin l'équipement en air conditionné entraîne la fermeture des façades et des espaces intérieurs.

Un « redécoupage » vertical

Le modèle vertical du compartiment chinois – un rez-de-chaussée 4x20m, desservant des unités d'habitat aux étages supérieurs – se généralise. L'immeuble est ainsi « redécoupé » parfois en unité immobilière verticale, au détriment de la structure initiale du bâti construite selon des références occidentales. Cette modification de structure se lit dans les transformations de façades où des modifications des garde-corps confirment l'individualisation des unités d'habitat. Ces modifications

urbain » et commencent à prêter dans ce marché à haut risque à des entreprises de commerce et d'artisanat. Mais les conditions restent draconiennes : les prêts individuels vont de 150 à 1500\$, sur des durées de douze à vingt-quatre mois pour des taux d'intérêt variant de 3 à 5 % par mois (soit 48 % par an). L'argent est emprunté, avant tout, pour améliorer le rendement des activités commerciales : achat de stocks de marchandise, de petits équipements cautionnés par l'unique bien familial, la moto ou la voiture.

Emprunter pour l'achat d'un logement ou faire des travaux de réparation n'est que rarement envisagé. Un système de crédit à l'amélioration de l'habitat ne peut être opérationnel que dans le cadre de prêts bonifiés grâce à l'intervention des pouvoirs publics cambodgiens et à l'appui international au développement.

Il participe à la consolidation de cette économie renaissante en contribuant à restaurer un vrai comportement patrimonial au sein des familles. Il peut être un outil efficace de la normalisation du cadre légal du logement, à travers l'engagement des pouvoirs publics à régulariser les titres de propriété et à consolider les droits des locataires. Enfin, il devient vraisemblable, à travers un système de crédit, d'introduire une réflexion de fond sur la réhabilitation et l'adaptation du bâti aux référé-

d'usages, ajoutées l'occupation informelle des toits accélèrent la dégradation du bâti dans sa structure et son organisation.

Rue 13 et Rue 130 Bâtiment n°4

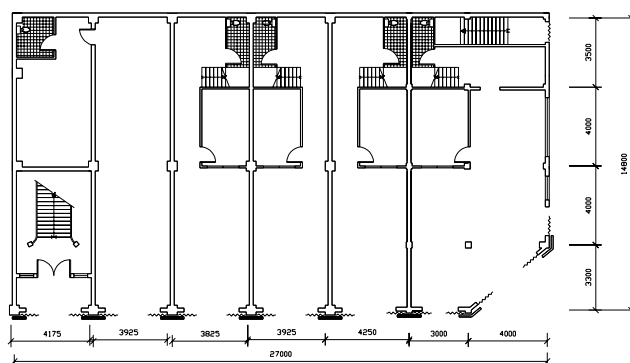
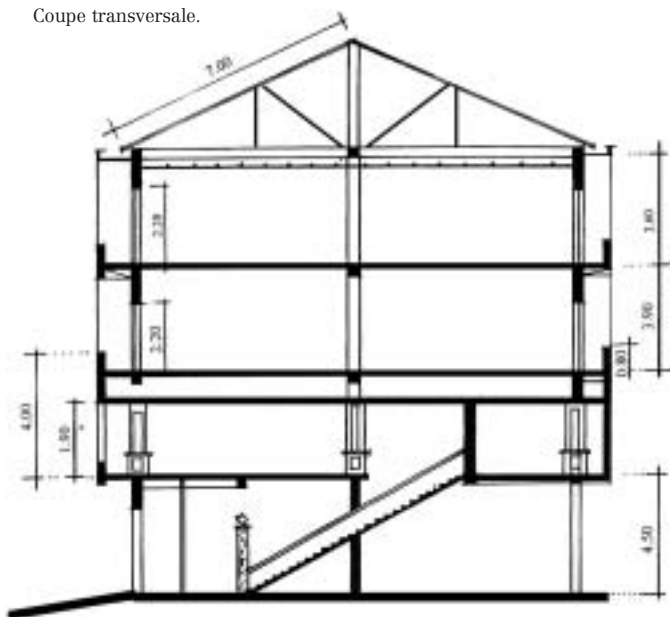


Ce bâtiment d'angle en béton armé est composé de logements desservis par une coursi   arrière à chaque étage.

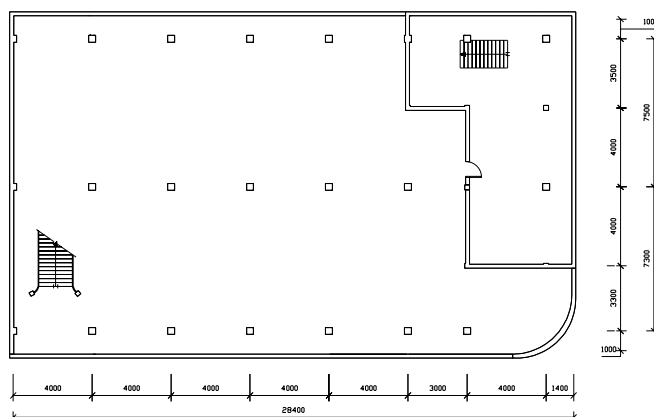


Façade arrière avec coursi  .

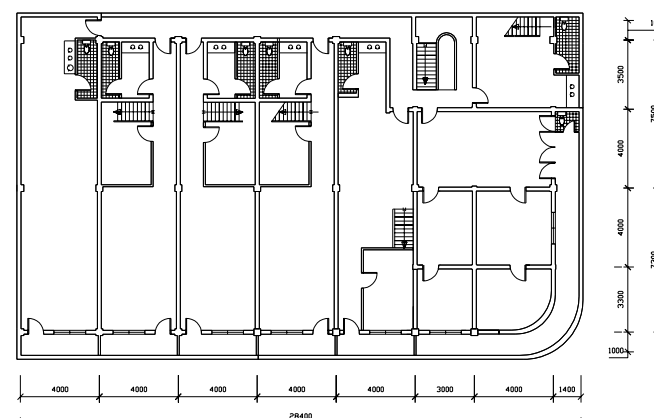
Coupe transversale.



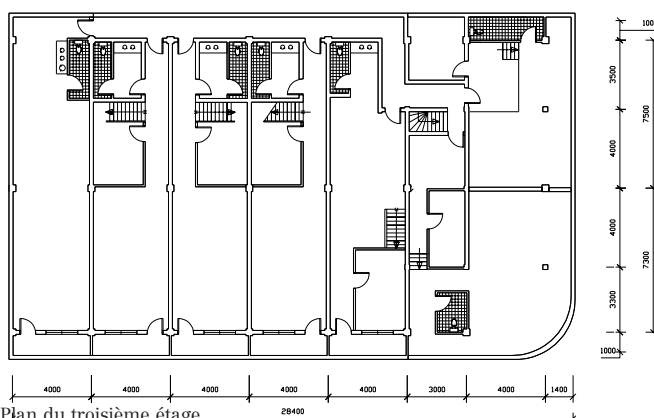
Plan du rez-de-chaussée.



Plan du premier étage.



Plan du deuxième étage.



Plan du troisième étage.

rences cambodgiennes actuelles, dans le respect de sa structure originelle.

L'enjeu est patrimonial, il est aussi urbain. Phnom Penh retrouve progressivement sa place de capitale du Sud-Est asiatique en attirant les capitaux internationaux des pays de l'Asean et les touristes du monde entier. Une stratégie de valorisation urbaine des quartiers centraux de la ville est devenue indispensable pour conforter cette renaissance. L'objectif est de consolider ces valeurs urbaines en contribuant à l'amélioration des conditions d'habitat et à la valorisation économique de son patrimoine urbain.

Inversement, ce système de crédit sera d'autant plus pérenne qu'il accompagnera des dynamiques de

rénovation urbaine, dans les secteurs de l'économie tertiaire, touristique sans oublier l'économie sociale avec la création d'un vrai parcours résidentiel accessible au plus grand nombre d'habitants de Phnom Penh.

Mobiliser les habitants pour réhabiliter le parc ancien

Le système de crédit est fondé sur la mutualisation des risques entre les habitants d'un même immeuble et sur un effort collectif financier en contrepartie de dons et prêts internationaux à la réhabilitation du bâti.

Le principe du fonds est d'associer dons internationaux et prêts aux familles en distinguant deux types de travaux :

- les travaux de gros œuvre comprenant la reprise des structures du

Réalités d'une classe moyenne urbaine¹

Les revenus déclarés varient en moyenne entre 200 et 300 \$ par mois. Globalement, les revenus équilibreraient les dépenses mais ce résultat cache des écarts de richesses importants : 22 % des familles dépensent moins de 100 \$ par mois, pour 21 % plus de 300 \$ (jusqu'à 1500 \$ déclarés par mois) ; 70 % des familles résidentes sont considérées comme propriétaires, 43 % de l'ensemble des familles propriétaires sont solvables. Le solde dépenses/revenus est de + 139 \$ par mois. 40 % d'entre elles ont investi l'équivalent de 50 \$ par mois dans la réparation de leur logement durant ces cinq dernières années ; 40 % d'entre elles envisagent de faire des travaux d'amélioration de leur logement ; 24 % envisagent de confier leur épargne à une banque.

Exemples de profils résidentiels

la «classe moyenne urbaine»
Les familles résident sont composées de 5 personnes, la population active

représente 45 % des habitants et plus de 50 % d'entre eux sont des commerçants. Leurs installations datent des années 1990-1995.

70 % d'entre elles présentent un titre légal d'occupation de leur appartement. Les revenus proches de la moyenne générale (200 à 300 \$) équilibreraient difficilement les dépenses. Les revenus maximums varient de 700 à 900 \$. Plus de 30 % des familles dépensent plus de 300 \$. Leur investissement dans l'entretien et la réparation du bâti est très variable selon la situation urbaine de l'immeuble.

«La classe moyenne privilégiée»

Les familles comptent 5 à 6 personnes. Leur installation est antérieure à 1990 et plus de 80 % sont propriétaires. La population active représente 46 % des habitants et est répartie de façon équilibrée entre les secteurs d'activité. Les revenus dépassent les 1000 \$ par mois, le solde mensuel revenus/dépenses est de 200 à 300 \$. Leur investissement dans

l'entretien du bâti est proche de la moyenne de 50 \$ par mois, dont l'essentiel dans des travaux de grosses réparations.

«La classe moyenne pauvre»

Les revenus maximums sont 350 \$ par mois ; 30 % des familles dépensent moins de 100 \$ par mois. La population active représente 39 % des habitants, avec une faible représentation des fonctionnaires et une plus forte représentation d'employés de petites entreprises artisanales ou commerçantes. Malgré cette situation de pauvreté, les habitants se sont beaucoup investis dans l'entretien du bâtiment, de 20 à 30 \$ par mois dont l'essentiel dans des travaux de second œuvre d'amélioration du logement.

^{1/} Synthèse des conclusions d'enquêtes socio-économiques réalisées en mai 2002 auprès de 260 familles de 7 immeubles des quartiers centraux.

Rue 15 et Rue 130 Bâtiment n°5



Ce bâtiment est un des premiers immeubles collectifs chaque étage par une coursive sur cour.



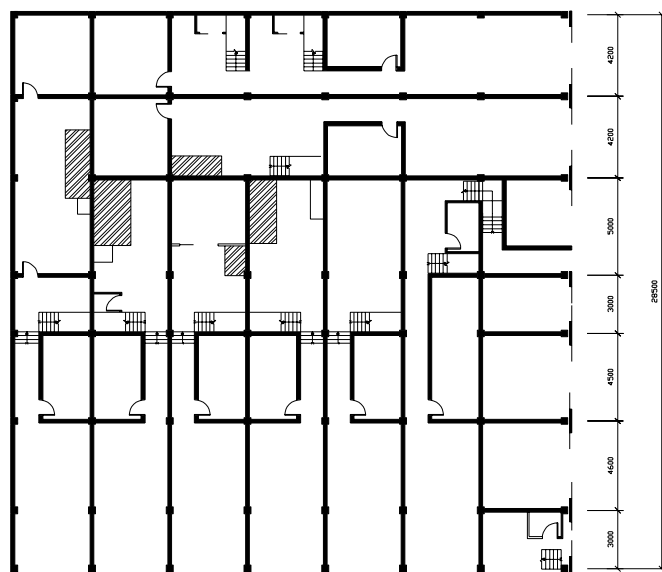
Coursive au premier étage.

Le toit occupé par des constructions en bois.

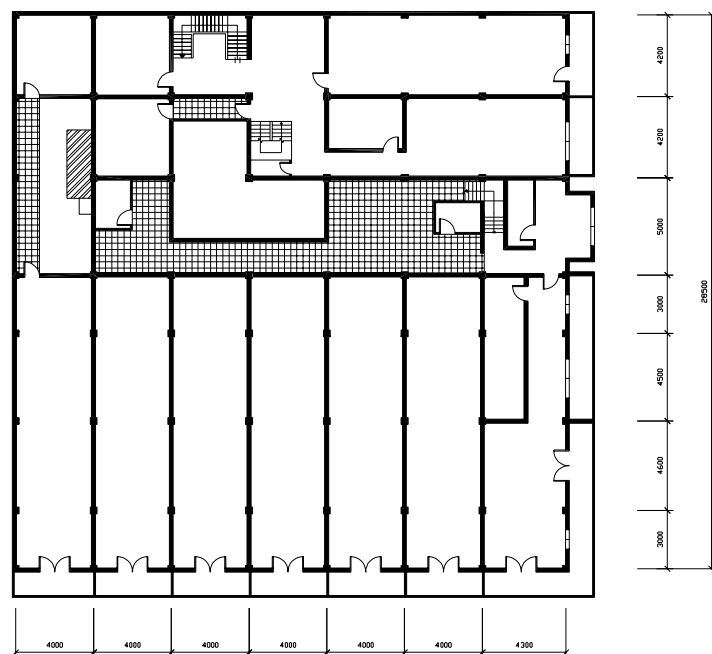




construits à Phnom Penh dans les années 1910. Les logements sont desservis à



Plan du rez-de-chaussée.



Plan du premier étage.

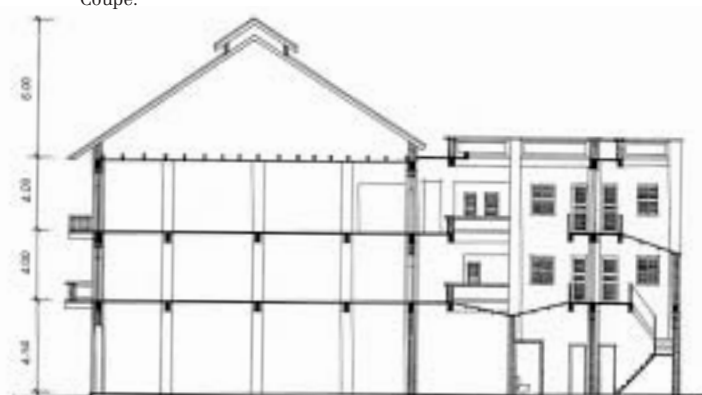


Vue de la cour et de la coursive.

Façade sur la rue 15.



Coupe.



bâti, du toit, des murs porteurs et des planchers ainsi que la remise en état des réseaux, du système d'aérations et la sécurisation des parties communes;

■ les travaux de second œuvre comprenant la normalisation et la modernisation des pièces humides – cuisine, salle d'eau, toilettes –, l'équipement électrique ainsi que la reprise des murs et des sols.

Les travaux de gros œuvre sont couverts par un don international en contrepartie d'une contribution solidaire de chaque famille de l'immeuble. Les travaux sur les parties privatives sont pris en charge par des prêts individuels dont les conditions de durée, les taux d'intérêt et le montant seront préalablement bonifiés dans le cadre d'un montage financier s'appuyant sur l'aide internationale au développement.

Le montage de ce système de crédit demande une expérimentation dans le cadre d'un programme international d'ingénierie financière et technique dont la durée serait celle des remboursements des premiers prêts.

Une politique publique municipale

La contrepartie de l'implication technique et financière internationale est la prise en charge par l'Etat et la municipalité des actions suivantes:

■ l'engagement de gratuité des titres de propriété, la gratuité de la protection des droits des locataires et celle de l'enregistrement des transactions immobilières;

■ l'engagement de garantir le possible maintien dans les lieux de tous les occupants quelles que soient leurs ressources, par la création d'un fonds municipal de solidarité;

■ l'embellissement des voies et espaces publics urbains, en liaison avec les immeubles réhabilités;

■ la création d'une agence de réhabilitation des quartiers anciens de Phnom Penh.

Cet opérateur technique constitue la clé de l'ensemble du dispositif, véritable interface technique et financière entre les habitants, les opérateurs bancaires locaux, l'Administration d'Etat et les institutions internationales d'appui au développement. Les missions de cette agence sont celles d'un bureau d'in-

génierie en matière de réhabilitation: information et sensibilisation à la préservation du patrimoine, diagnostics d'immeubles, projets de réhabilitation, devis des travaux, assistance à la gestion des appels d'offres et contrôle des travaux réalisés par le biais de la création d'un «label patrimoine de Phnom Penh». Les missions de l'agence sont aussi celles d'une structure d'accompagnement des familles dans la mise en place de la contribution solidaire, par immeuble, aux travaux de réhabilitation ainsi que dans le montage du prêt individuel, le suivi du remboursement et la renégociation des conditions de prêts.

Cet opérateur technique et social a un statut public dans le cadre de l'expérimentation mais les difficultés budgétaires d'une administration publique cambodgienne imposent que l'agence se privatise au cours de l'expérimentation. Un des objectifs du programme est de la doter des compétences nécessaires pour mobiliser, sous contrôle de l'Etat, ses propres fonds de mécénat institutionnel et devenir ainsi prestataire de services auprès des particuliers et des entreprises souhaitant s'investir dans la stratégie de rénovation de Phnom Penh.

L'accompagnement social des familles les plus pauvres demande une implication directe de la municipalité, en dehors de l'agence de réhabilitation. La mise en place d'un fonds municipal de solidarité doit être une des conditions principales d'intervention de l'aide internationale afin que chaque habitant conserve une capacité réelle à une intégration économique et sociale au cœur de la ville, clef majeure d'une rénovation urbaine réussie et pérenne.

Un parcours urbain comme site pilote

Plus que des bâtiments, le périmètre choisi comme site pilote privilégie l'idée d'un axe reliant les différentes expressions des valeurs urbaines de Phnom Penh: la rue n° 13 (ex-rue Ohier) est une des rues les plus anciennes.

Le site pilote est un parcours urbain dont la dimension patrimoniale permet d'envisager sa valorisation touristique. La rue Ohier était une des

Rue 13 et Rue 178 Bâtiment n° 8



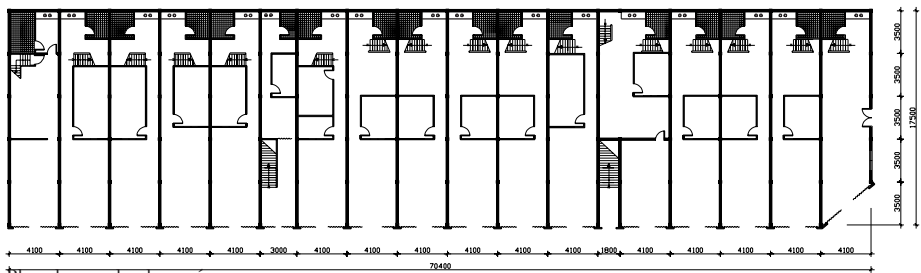
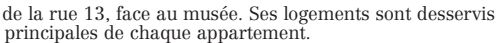
Ce bâtiment en béton armé occupe l'angle de la rue 178 et par un long couloir qui sépare les pièces humides des pièces



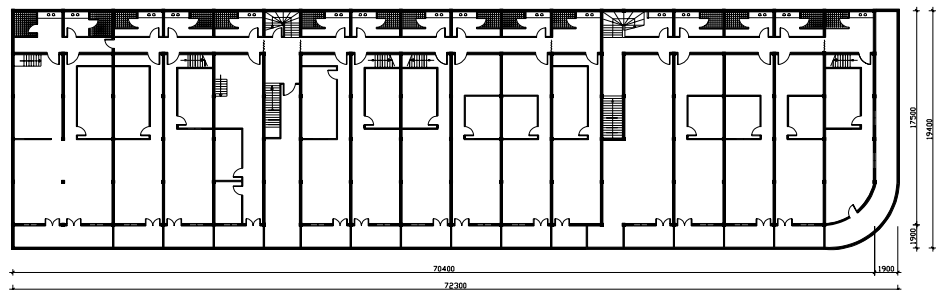
Cour collective du dernier étage.

Le rez-de-chaussée est occupé par des commerces.

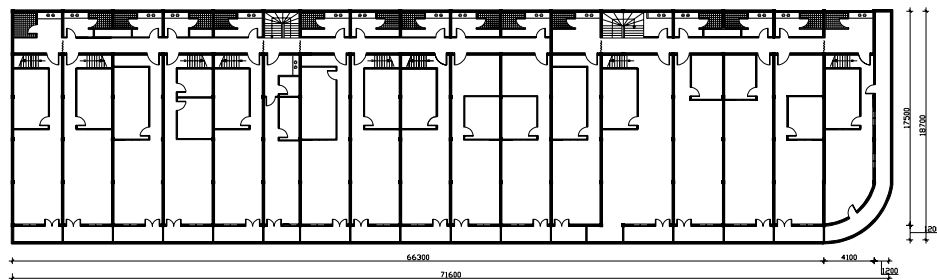




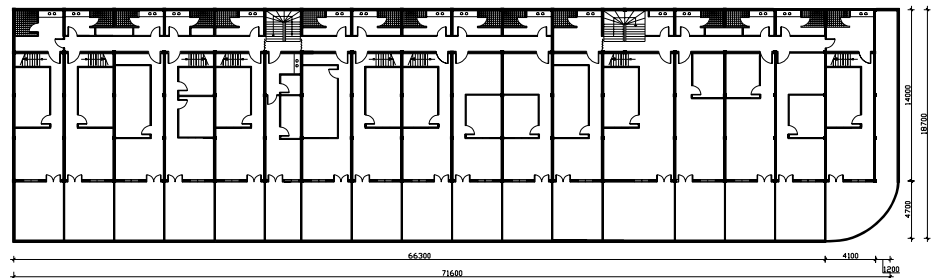
Plan du rez-de-chaussée.



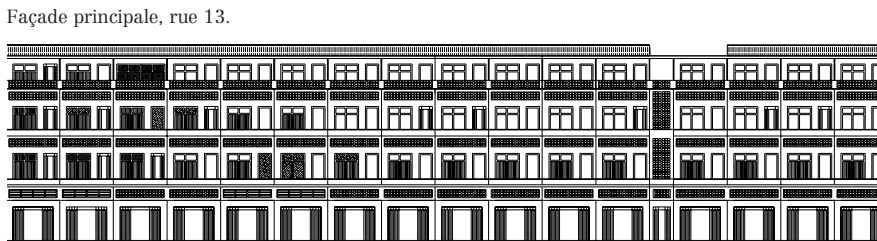
Plan du premier étage.



Plan du deuxième étage.



Plan du troisième étage.



Façade principale, rue 13.



Bâtiment 2 : la pharmacie Weiss.



Bâtiment 6 : l'ancien hôtel International.

plus belles rues commerçantes de la ville. Elle offrait aux habitants et aux visiteurs de belles galeries couvertes de chaque côté. L'ancien Grand Hôtel International rappelle l'élégance de cette rue, avec son bow-window surmonté d'une coquette coupole couronnant un des principaux carrefours de l'ancienne ville.

Cet axe commence à accueillir des bureaux et des sièges d'entreprises. Sa multifonctionnalité, à la fois, résidentielle, commerciale, touristique et tertiaire, en fait un lieu privilégié de l'expérimentation. L'office de tourisme, que la municipalité projette de réhabiliter, constitue une première étape d'une politique de rénovation urbaine permettant, à terme, de couvrir une partie des coûts de réhabilitation de l'habitat de quartiers anciens.

Huit immeubles ont été sélectionnés le long de ce parcours, ils représentent les différentes typologies du bâti et de composition dans le tissu urbain. Dans le cadre du programme Asia Urbs, des enquêtes ont été menées par le Bureau des affaires urbaines de la ville de Phnom Penh sur les capacités d'emprunt et d'épargne des habitants, ainsi que sur les coûts de réhabilitation. Ces résultats fournissent la base de travail d'une négociation des conditions de don et de prêt, ainsi que des conditions d'implication d'opéra-

teurs bancaires locaux.

En conclusion, la configuration de lancement du fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat pourrait être la suivante :

1. un don international de 200 000 \$ permettant de lancer deux à trois interventions de réhabilitation de la structure du bâti, sur une première année ;
2. la mise en place de prêts individuels à l'amélioration du logement auprès de 45 % des familles par immeuble. Ces prêts sur deux ans, qui courent dès la première année de travaux de gros œuvre, permettraient de lancer, dès la seconde année du projet, les travaux de second œuvre.

La durée de la phase expérimentale du projet pourrait être de trois ans à partir de la constitution de l'agence de réhabilitation et de l'identification des opérateurs bancaires privés.

Bâtiment 7 : une des rares séries de compartiments d'origine le long de la rue 13.



Les immeubles retenus comme prioritaires pour la phase d'expérimentation seront ceux dont les familles occupantes comptent parmi celles « de la classe moyenne émergente » présentant une stabilité de ressources et une vraie solvabilité. Ces immeubles doivent permettre, par ailleurs, de traiter les questions de la densification du dernier étage (occupation informelle du toit), de la tertiarisation des immeubles du centre-ville et d'une réhabilitation respectueuse de la qualité patrimoniale du bâtiment.

Néanmoins, les conditions techniques du projet devront porter les garanties de la réalité d'une politique publique de rénovation des espaces urbains et, surtout, d'une solidarité sociale : les familles les plus pauvres doivent préserver leur droit à habiter au cœur de la ville afin de conserver une vraie chance d'intégration économique. La mixité sociale doit rester un des meilleurs atouts des ces quartiers centraux. Ces immeubles seront « les ambassadeurs » de la qualité du patrimoine urbain de Phnom Penh et, surtout, les témoignages vivants de la capacité de ses habitants à se mobiliser pour mieux se reconstruire. On peut espérer qu'ils soient, aussi, l'expression d'une conscience internationale à participer activement à la consolidation économique, sociale et culturelle d'une métropole urbaine en quête de son avenir.

Myriam Laidet
Peou Sokna pour les relevés et les enquêtes.

Gérer la propriété : loi foncière et fabrication du cadastre

Historique

Dans la tradition cambodgienne, c'était le roi, intermédiaire entre les hommes et le monde supranaturel, qui était le possesseur universel des terres, les paysans n'en ayant que l'usufruit, dans le même type de conception que la tenure foncière en Europe à l'époque féodale. Dès avant la période du protectorat français (1863-1954), la royauté avait d'ailleurs instauré une dîme sur le produit de l'exploitation agricole. A cela s'ajouta, à partir du milieu du XIX^e siècle, une contribution annuelle proportionnelle à la surface occupée, cette dernière disposition étant étendue à la terre à usage d'habitation. Afin de permettre l'évaluation de cette contribution, les terrains utilisés devaient ainsi être délimités et mesurés mais de nombreux paysans, cherchant à éviter la taxation, ne respectaient pas cette procédure.

Les occupants pouvaient en outre transmettre leur droit d'occupation à leurs descendants ou même vendre, prêter ou sous-louer ce droit, l'occupation de la terre et son exploitation valant possession. En revanche, ce droit d'usage s'éteignait si la personne laissait le terrain non exploité pendant trois ans. Le protectorat français tenta par la suite d'établir une propriété privée et de mettre en place une procédure généralisée d'enregistrement sur l'ensemble du territoire cambodgien. Bien que cette démarche ait été loin de réussir à l'époque pour de multiples raisons liées à l'histoire et au contexte culturel cambodgiens, elle a introduit le principe de l'aliénabilité d'une partie des terres, ainsi que les notions de domaine public et de propriété privée au Cambodge. Elle reste également l'inspiratrice de la politique foncière actuelle. Cette dernière vise à remédier à la situation chaotique de la question

foncière, générée par les conflits qui se sont déroulés dans la région depuis les années 1970 dont le point culminant a été la période durant laquelle le pays a été soumis au régime des Khmers rouges (1975-1979) : abolition de la propriété privée, collectivisation des terres, déplacement des populations aussi bien urbaines que rurales...

Le processus de remise en place de la propriété privée au Cambodge a commencé le 22 avril 1989, par la publication d'un sous-décret foncier ayant valeur de loi qui portait sur la délivrance des titres de propriété sur les maisons.

La question foncière au Cambodge

L'importance d'un cadastre et de règles foncières

L'existence d'une organisation claire et reconnue d'un système de propriété foncière et immobilière est un facteur important de stabilité sociale, mais aussi de développement économique. De ce point de vue, l'absence de cadastre et de titres fonciers demeure à l'heure actuelle l'une des principales pierres d'achoppement du processus de reconstruction au Cambodge. En effet, si le défaut de titres de propriété affecte profondément le



monde rural, qui représente encore la grande majorité de la population du pays, il est aussi un frein majeur aux investissements dans tous les domaines : agriculture, équipements, infrastructures...

La reconstruction et le développement du Cambodge sont ainsi aujourd'hui freinés par l'instabilité de la question foncière. Cette situation est en cours d'amélioration grâce à l'adoption de deux lois foncières successives.

La nouvelle législation foncière

La gestion foncière comporte deux grands aspects : le cadre juridique et le répertoire foncier ou cadastre. Sur le plan juridique, l'instrument en vigueur à l'heure actuelle au Cambodge est la loi foncière de 1992¹, dans laquelle la terre appartient à l'Etat et qui, conformément à la tradition déjà évoquée, ne confère aux individus qu'un droit de détention ou de possession pour usage mais non un droit de propriété avec tout ce qui s'y rattache² : possibilité de vendre, de transmettre par héritage, d'hypothéquer, de mettre en valeur...

Les difficultés rencontrées dans la mise en application de la loi de 1992, notamment les contentieux qu'elle a générés au niveau des terres agricoles, ont amené le gouvernement cambodgien à entreprendre d'élaborer, avec l'appui de la coopération internationale, une nouvelle loi qui a été adoptée en juin 2001 par l'Assemblée nationale du Cambodge et qui confirme que les titres de propriété antérieurs à 1979 ne seront plus reconnus.

Plusieurs défauts ou imprécisions sont attribués à la loi de 1992 :

- beaucoup d'enquêtes effectuées dans le cadre de l'enregistrement des propriétés à la demande³ sont de faible qualité et ne fournissent généralement pas de plan de situation⁴ ; elles offrent donc des garanties limitées aux propriétaires et aux voisins ;
- les responsabilités en matière de délivrance des titres sont peu précises (Etat, collectivités locales ?). Il en va de même en ce qui concerne les délégations de compétences, en particulier pour la gestion du domaine de l'Etat (qui doit donner lieu à une loi spécifique) ;
- la capacité juridique d'une asso-

ciation à être propriétaire n'est pas non plus clairement établie ;

- les étrangers ne peuvent être propriétaires⁵, ce qui est un frein à l'investissement. Dans la nouvelle loi, ils ne pourraient toujours pas être propriétaires de terrains, sauf en partenariat avec des Cambodgiens. Ils pourraient en revanche l'être pour des appartements et des outils de production ;

- la notion de la possession acquiescitive additionnelle, instaurée par la loi de 1992, est souvent ressentie comme complexe et injuste : si la personne occupait le terrain depuis plus de cinq ans avant la publication de la loi, elle pouvait devenir propriétaire ; si cette durée était comprise entre deux et cinq ans, elle bénéficiait d'un titre provisoire régularisé à l'échéance des cinq ans ; si l'occupation datait de moins de deux ans, elle n'avait aucun droit. Le nouveau système prévoit la concession sociale, afin de permettre aux pauvres de bénéficier eux aussi d'emprises de possession (le décret est en préparation).

La nouvelle loi, dont les décrets d'application restent à publier, vise donc à la fois à remédier à ces inconvénients, à instaurer un véritable droit de propriété et à clarifier les dispositifs de mise en œuvre. En parallèle, des travaux complémentaires portent sur la définition et la mise en place des moyens qui doivent permettre d'assurer la transition vers le nouveau dispositif.

Cette loi, qui marque une étape importante dans la démarche de reconstruction du Cambodge, comprend deux grandes parties :

- la première vise à organiser le passage équitable de la détention à la propriété, le nouveau régime étant

fondé sur un système de preuves adapté et contrôlé par des commissions proches du terrain. Dans ce processus d'attribution, toutes les catégories de détenteurs doivent être traitées sur un pied d'égalité, qu'il s'agisse de civils, de militaires, de fonctionnaires...

- la loi comprend également une partie de nature plus technique, destinée à préciser les règles applicables à un certain nombre de domaines particuliers, tels que les transactions immobilières, les hypothèques ou la copropriété.

Pour superviser l'élaboration et la mise en œuvre de la loi, le gouvernement a créé un conseil de la politique foncière présidé par le ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction. Il s'agit d'un conseil interministériel dont les décisions doivent s'imposer à tous les ministères. Ce conseil est coiffé par le Conseil supérieur de la réforme administrative.

L'élaboration du Cadastre national est une composante essentielle de la nouvelle loi.

Plusieurs des décrets d'application en préparation concernent directement le cadastre, car le droit de propriété nouveau doit s'exprimer par la mise en place d'un cadastre véritable combinant titres de propriété, délimitations sur le terrain et répertoire foncier. Le sous-décret fixant les procédures d'établissement de la fiche cadastrale et du répertoire foncier a d'ailleurs été publié en anticipation de la promulgation de la loi, le 22 mars 2000. Il précise les modalités de réalisation, notamment le rôle de chacun des intervenants. L'immatriculation systématique des biens, objet du « Land Management and Administration Project (LMAP) » est considérée comme prioritaire par le gouvernement cambodgien. Celui-ci envisage donc d'avoir recours à un prêt de la Banque mondiale pour mener à bien cette opération qui devrait s'étendre sur au moins une quinzaine d'années.

Une première phase sur cinq ans est en cours de préparation. Elle doit permettre de développer les capacités locales et de réaliser l'enregistrement systématique des biens pour 10 provinces⁶ considérées comme prioritaires ainsi que pour



une partie de la province de Phnom Penh.

La réorganisation du dispositif légal de la question foncière bénéficie de l'appui de la coopération internationale.

Compte tenu de l'importance de la mise en place d'un système foncier adapté aux nécessités de la reconstruction du pays et à ses traditions culturelles, la refonte du système foncier du Cambodge combine les ressources propres et des contributions de l'assistance internationale. Ces dernières correspondent à des financements d'institutions telles que la Banque mondiale et la Banque asiatique de développement, ainsi qu'à des actions bilatérales de nombreux pays : Allemagne, Finlande, France, Japon...

Elles portent à la fois sur l'aide à la préparation des documents et des dispositifs législatifs, et sur la mise au point des méthodes d'immatriculation systématique des biens.

La situation à Phnom Penh

S'étendant sur 375 km², Phnom Penh est à la fois la ville capitale et une des 24 provinces du Cambodge. Elle est décomposée en 7 khans (ou districts)⁷, les quatre premiers d'entre eux sont considérés comme représentant le centre urbain, et couvrent une surface de 28 km², soit un peu moins de 8 % de la superficie totale. D'un point de vue urbain, il faut ajouter à cela une partie des trois districts dits ruraux, qui sont partiellement urbanisés et représentent la partie périurbaine. Celle-ci correspond à un territoire d'environ 23 km².

De façon estimative, le nombre total d'unités susceptibles d'être considérées comme des parcelles de propriété sur l'ensemble du territoire est estimé à 170 000, dont 90 000 pour les parties urbaine et périurbaine.

Phnom Penh, qui est de loin la ville la plus peuplée du Cambodge, connaît aussi la croissance démographique et économique la plus rapide et compte à l'heure actuelle un peu plus d'un million d'habitants. A titre de comparaison, Battambang, la deuxième ville du pays, compte moins de 150 000 habitants.

La ville de Phnom Penh est ainsi sou-

mise à d'importantes pressions foncières depuis le début des années 1990 et les enjeux y sont très importants. Il existe une véritable compétition pour l'utilisation des sols, qui se traduit par l'envolée des prix fonciers. Cette compétition risque de susciter un changement de morphologie de la ville par la course à la densité. Elle peut également faire craindre, surtout en l'absence d'un plan directeur d'urbanisme et de règlements associés, une évolution dans laquelle les populations les plus démunies se verraient reléguées à l'extérieur de la ville, les sols étant utilisés principalement en fonction des taux de rentabilité qu'ils sont susceptibles de dégager : bureaux, hôtels et habitat haut de gamme, équipements de prestige...

Le Cadastre municipal de Phnom Penh

La nécessité de prendre en compte la spécificité de Phnom Penh a justifié la création, en 1983, d'un bureau d'enregistrement des titres : le Cadastre municipal de Phnom Penh (CMPP). Auparavant direction à part entière, ce service a été regroupé en 1999 avec l'urbanisme et la construction et est devenu une sous-direction de la nouvelle Direction de l'urbanisme, de la construction et de la géographie de la Ville de Phnom Penh. Ce service possède ainsi une antériorité sur le Cadastre national, qui a quant à lui été créé en 1989⁸.

Les principales missions du Cadastre municipal sont d'élaborer et de délivrer des titres de propriété à la demande, d'enregistrer les transactions, de contribuer à la délivrance des permis de construire et de relever les limites de certaines

parcelles dans le cadre d'opérations spécifiques.

Pour ce faire, il est organisé en deux niveaux distincts :

– Au niveau central, il comprend trois services techniques : le service comptable (environ 30 personnes), qui gère les budgets et fait payer l'élaboration des titres de propriété⁹; le service du cadastre et de la géographie (environ 14 personnes), qui effectue le contrôle des titres et gère le plan de référence informatique; le service de la conservation (environ 40 personnes), qui enregistre et établit le titre pour le propriétaire, enregistre les transactions, conserve les documents.

– Au niveau local, les activités d'enregistrement sont une tâche parmi d'autres : dans chacun des 7 districts (khans) qui composent Phnom Penh, il existe un bureau de la gestion foncière, de l'urbanisation, de la construction et du cadastre. A la tête de chacun de ces bureaux se trouve un directeur, assisté par des adjoints. Ceux-ci ont la responsabilité d'un thème spécifique (administration, planification urbaine et gestion foncière, construction, enregistrement des titres) mais les ressources humaines sont partagées.

Chaque semaine, les directeurs et directeurs adjoints se réunissent entre homologues à la direction centrale pour faire le point sur l'état d'avancement des travaux et la planification des tâches à venir.

La procédure actuelle pour la délivrance des titres est de type sporadique.

Compte tenu des problèmes de moyens évoqués ci-dessous, le Cadastre municipal de Phnom Penh ne réalise les immatriculations que sur demande. Il existe trois types d'immatriculations : le titre relatif à la propriété du sol occupé (*land occupation ownership*), celui qui concerne la propriété d'un bien immobilier occupé et antérieur à 1979 (*old building occupation ownership*), et enfin le titre portant sur un bâtiment neuf (*new building ownership*)¹⁰. Dans ce dernier cas, il est indispensable de demander un permis de construire. En principe, d'après la loi foncière encore en vigueur (1992), pour effectuer cette demande, il faut auparavant disposer du titre de propriété sur le -



terrain concerné. Cependant, cette règle ne concerne pas la partie urbaine de Phnom Penh, qui devrait faire l'objet d'un texte spécifique. En attendant la parution de ce dernier, la règle qui prévaut dans la partie urbaine est qu'il suffit de disposer du certificat d'occupation pour demander l'autorisation de construction.

Pour obtenir un titre de propriété, il faut en faire la demande auprès du chef du quartier. Celui-ci établit une lettre de demande, qu'il cosigne avec le chef du district. Le pétitionnaire se rend ensuite au bureau du district, qui effectue une recherche dans le livre foncier. Puis un relevé de terrain est effectué et une fiche avec un plan est établie, transmise au bureau technique pour vérification (plan de situation, détail des surfaces, numéros des feuilles) puis au Bureau de la conservation qui enregistre les données et le nom du demandeur. La fiche est ensuite transmise au responsable du cadastre qui la cosigne avec le directeur de la gestion foncière, de l'urbanisation, de la construction et du cadastre, puis aux services techniques de la mairie pour annotations. Elle est enfin proposée à la signature du gouverneur et retournée au Bureau de la conservation, qui arrête tous les documents de propriété et fournit le titre au demandeur.

Le Cadastre municipal de Phnom Penh dispose cependant de moyens insuffisants.

Dans les années 1990, le Cadastre municipal a bénéficié d'une assistance technique française. Réalisée par IGN France International, celle-ci a permis dans un premier temps d'établir des prises de vues aériennes (1993) sur la totalité du territoire de la province de Phnom Penh et de traiter les photographies obtenues pour constituer en 1995 un plan numérique de référence couvrant 60% du territoire de Phnom Penh, dont le centre urbain dans sa totalité et une partie de la zone périurbaine.

Dans un second temps (1997-1998), cette assistance a porté sur la fourniture d'équipements informatiques, la formation de personnel pour l'utilisation des logiciels et la mise au

point d'une méthode¹¹ pour l'établissement d'un plan cadastral à partir du plan numérique de référence et des fiches de propriété associées.

Cependant le Cadastre municipal n'est pas en mesure de dépasser le stade du travail qu'il effectue actuellement. Son problème de moyens se pose aussi bien au niveau central qu'à celui des bureaux de districts. Ces derniers travaillent de façon entièrement manuelle, et ne disposent même pas de fournitures de base à un niveau satisfaisant. Les salaires moyens sont de l'ordre de 18\$ par mois¹², alors qu'une famille a besoin d'au moins 150\$ pour vivre. Cette distorsion est à l'origine du fort absentéisme observé, le personnel étant obligé d'exercer plusieurs métiers. En outre, lorsqu'il est présent, ce personnel peut être sollicité pour d'autres tâches que ses missions relatives à l'élaboration des titres. Il y aurait donc un effort d'équipement et de formation à faire, mais aussi de réévaluation des rémunérations et de repositionnement des tâches.

La procédure d'immatriculation à la demande a démarré en 1989. De cette date jusqu'à la fin 2000, près de 25 500 titres (24 589) ont été délivrés¹³. Sachant que ceux-ci portent aussi bien sur des locaux que sur des terrains, cela représente une proportion très faible de l'ensemble des biens à immatriculer¹⁴. En outre, on observe un net ralentissement du rythme de ces immatriculations, l'explication étant peut-être à trouver dans le fait que celles-ci sont payantes. Les tarifs pour l'enregistrement sont fonction de la nature des bâtiments et du type d'immatriculation : de l'ordre de 10,3\$ par



mètre carré pour les bâtiments anciens et de 3,4\$ par mètre carré pour les terrains, ce qui est cher par rapport au niveau économique actuel du pays¹⁵.

Certaines personnes aux revenus faibles préfèrent alors réaliser leurs transactions sans passer par la procédure officielle d'immatriculation, mais en accord avec le voisinage et le chef du quartier.

Par définition, le bureau ne voit passer que les transactions officielles qui portent sur les biens ayant un titre. C'est le chef du quartier qui détient les autres informations.

Vers un cadastre urbain polyvalent pour Phnom Penh

La Ville de Phnom Penh est donc particulièrement concernée par le projet de mise en place de l'enregistrement systématique des biens. Cependant son statut et son rôle de capitale politique et économique justifient qu'une démarche spécifique lui soit appliquée, allant au-delà de ce qui est prévu pour l'ensemble du territoire national.

Il apparaît en effet très souhaitable de développer pour Phnom Penh un cadastre urbain polyvalent, véritable outil de maîtrise du développement urbain, prenant en compte non seulement le foncier mais l'ensemble du bâti et de ses composantes (immeubles d'habitation, locaux d'activité, hôtels, équipements...). Une telle base d'informations doit être par définition continuellement mise à jour dans le cadre des procédures administratives à mettre en place pour la gestion du cadastre. Elle serait alors l'outil indispensable à la gestion urbaine dans toutes ses composantes, ainsi qu'à l'aide à la définition des politiques publiques locales : aménagement, fiscalité...

L'accroissement rapide de la population de Phnom Penh, qui induit l'urbanisation de nouveaux quartiers ainsi que la densification des zones anciennement urbanisées, rend indispensable un enregistrement «vertical» des propriétés. En effet, le développement de propriétés superposées les unes par rapport aux autres multiplie les cas de copropriété. Cette notion de copropriété se trouve, de fait, placée au centre de la démarche de cadastre urbain.

Fondée sur une distinction entre parties privatives et parties communes, la copropriété induit des droits et des obligations spécifiques aux propriétaires, notamment le partage du droit de propriété sur les parties communes de l'immeuble et sur le terrain d'assise, ainsi que l'obligation solidaire d'entretien de ces parties.

Il importe que le régime juridique de la copropriété soit d'urgence stabilisé et rendu obligatoire. C'est pourquoi le sous-décret relatif à la copropriété, d'ores et déjà prévu par la loi foncière, fait partie des priorités du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction.

L'établissement d'un cadastre urbain à Phnom Penh nécessite un recensement long et méthodique. Ce travail important doit pouvoir donner lieu à de nombreuses utilisations différentes :

1. En tant que base de données urbaines

L'expansion de Phnom Penh aux plans démographique et économique ainsi que l'engagement de cette ville dans un programme d'élaboration d'un schéma directeur du Grand Phnom Penh nécessiteront la mobilisation d'une masse de données urbaines considérable pour prévoir et calibrer les aménagements nécessaires : équipements, transports, voirie...

Le cadastre urbain doit aider à mener à bien cette planification.

2. En tant que base de données fiscales

Cette politique de développement maîtrisé comportant un coût financier important, l'instauration d'une fiscalité urbaine locale s'avérera peut-être nécessaire à plus ou moins long terme. Si une telle réforme est instaurée, le cadastre urbain permettra de la mettre en œuvre rapidement, sur des bases claires et équitables.

Conclusion

L'évolution du droit foncier au Cambodge est à l'image de l'histoire du pays lui-même : une forte culture propre, une réelle influence de la culture administrative française, des conflits qui ont largement fait table rase du passé.

Le Cambodge est, toujours aujourd'hui, dans une phase de reconstruction. Au plan foncier cette situation est caractérisée par :

- l'émergence d'un droit nouveau, souvent empreint d'un grand pragmatisme ;
- la mise au point de procédures très détaillées ;
- mais aussi une profonde dichotomie entre le droit et les procédures applicables et la mise en œuvre réelle de celles-ci.

D'autre part Phnom Penh, ville unique en Asie pour l'homogénéité de son paysage urbain et la qualité de son patrimoine architectural, se trouve aussi dans une situation très précaire en raison des pressions qui s'y exercent. La stabilisation du droit de propriété et la maîtrise du développement urbain pourront permettre d'intégrer les évolutions induites par un développement raisonné tout en préservant les qualités urbaines et paysagères de la capitale du Cambodge et en garantissant une meilleure qualité de vie à ses habitants. C'est pourquoi le nouveau cadastre de Phnom Penh doit être conçu à la fois comme la pierre angulaire de la sécurisation juridique du droit de propriété et comme un outil au service d'un développement combinant dynamisme économique et préservation du patrimoine et des valeurs traditionnelles.

Pour respecter cet objectif, ce cadastre urbain polyvalent doit être élaboré dès le départ dans une conception à la fois globale sur la parcelle (enregistrement du sol et du bâti) et multi-usages (dimension juridique, urbanistique et fiscale). Compte tenu du contexte de dynamisme démographique et économique de Phnom

Penh, le lancement de la constitution de ce cadastre urbain devrait constituer une priorité.

Philippe Billot et Thierry Lemoine

1/ Loi précédée par le sous-décret foncier du 22 avril 1989, ayant valeur de loi, sur la délivrance des titres de propriété sur les maisons.

2/ Il faut cependant noter que dans la plupart des sociétés, le droit de propriété n'est pas absolu.

Les propriétaires voient toujours leurs droits limités soit par un droit supérieur (Etat, souverain...) soit par des obligations et servitudes diverses.

3/ Au contraire de l'immatriculation systématique des biens, l'immatriculation à la demande ou sporadique s'effectue comme son nom l'indique à la demande d'un requérant.

4/ Ce qui n'est pas le cas à Phnom Penh.

5/ Comme cela était déjà stipulé dans l'article 2 du sous-décret foncier du 22 avril 1989 en ce qui concerne les terrains à bâtir et les maisons.

6/ Sur un total de 24.

7/ Eux-mêmes décomposés en quartiers (sanghats, dénommés communes en partie rurales), eux-mêmes subdivisés en villages (phoums). Un village peut regrouper plusieurs îlots physiques, mais aussi des parties d'îlots physiques.

8/ En parallèle avec la publication du sous-décret foncier du 22 avril 1989.

9/ Le paiement des transactions s'effectue au service des taxes municipales de la municipalité.

10/ Les bâtiments postérieurs à 1979 et qui ont été construits sans permis ne peuvent faire l'objet d'une régularisation.

11/ En cohérence et en concertation avec les travaux réalisés par les coopérations finlandaise (Finmap) et allemande (GTZ).

12/ Cette situation n'est pas spécifique au Cadastre municipal. Elle concerne l'ensemble de la fonction publique cambodgienne.

13/ Il est vraisemblable qu'il faudra cependant reprendre l'ensemble des immatriculations dans l'opération d'enregistrement systématique qui est envisagée.

14/ La bonne tenue des statistiques est à noter.

Celles-ci remontent des bureaux de districts.

15/ Pour les bâtiments neufs, les prix sont encore plus élevés.



Sources documentaires

Couverture : municipalité de Phnom Penh.
P. 4, photographie
Christiane Blancot/Apur.
P. 10, municipalité de Phnom Penh/PVA IGN, 1993.
P. 12, (haut), photographie Agence Desaix.
P. 12, (bas), documents le Paysan cambodgien, Fig. 20, 21 et 22, Jean Delvert, éditions L'Harmattan, Paris, 1994.
P. 12-13, (haut) photographie aérienne fonds Aditem.
P. 12-13, (bas) documents François Legrand.
P. 14, (haut) photographie aérienne Agence Desaix.
P. 14, (bas) photographie François Legrand.
P. 15, (haut) photographie BAU de Phnom Penh.
P. 15, (bas) photographies François Legrand.
P. 16, photographie aérienne Agence Desaix.
P. 17, document *The study on drainage improvment and flood control in the municipality of Phnom Penh*, Jica – Ctie International Co.Ltd – Nippon Koei Co.Ltd. Août 1999.
P. 18, document Etude-diagnostic du réseau d'assainissement de la ville de Phnom Penh, Agence Desaix/Aditem, 1996.
P. 19, document Etude-diagnostic du réseau d'assainissement de la ville de Phnom Penh, Agence Desaix/Aditem, 1996.
P. 20, photographies Frédéric Objois, 1995.
P. 21, photographie Apur.
P. 22, photographie Iuav.
P. 23, (haut) BAU de Phnom Penh/PVA Finmap, 2000.
P. 23, (bas) photographie Myriam Berthier, 1996.
P. 24, (haut et bas) photographie IUAV.
P. 25, (haut et bas) documents IUAV.
P. 26, photographie BAU de Phnom Penh.
P. 27, (haut et bas) documents BAU de Phnom Penh.
P. 28, photographie BAU de Phnom Penh.
P. 29, (haut et bas) documents BAU de Phnom Penh.
P. 30, (haut et bas) documents BAU de Phnom Penh.
P. 31, (haut et bas) documents BAU de Phnom Penh.
P. 32, (haut) photographie Christiane Blancot/Apur.
P. 32, (bas) document BAU de Phnom Penh.
P. 33, document BAU de Phnom Penh.
P. 34, photographie Christiane Blancot/Apur.
P. 35, photographie Marie Paule Halgand.
P. 36, document BAU de Phnom Penh.
P. 37, document BAU de

Phnom Penh.
P. 38, photographie Ambra Dina.
P. 40, (haut) photographies Christiane Blancot/Apur.
P. 40, (bas) photographie Ambra Dina.
P. 41, photographie BAU de Phnom Penh.
P. 42, municipalité de Phnom Penh/PVA IGN, 1993.
P. 45, photographie Julien Mingui.
P. 46, photographies BAU de Phnom Penh.
P. 47, (haut) photographie François Legrand.
P. 47, (bas) photographie Marie-Paule Halgand.
P. 48, photographie Julien Mingui.
P. 49, (haut) photographies Marie-Paule Halgand.
P. 49, (bas) photographies Christiane Blancot/Apur.
P. 51, document municipalité de Phnom Penh.
P. 53, (haut et bas) documents municipalité de Phnom Penh.
P. 54, (haut) document Handicap International, 2001.
P. 54, (bas) photographie Ambra Dina.
P. 55, (haut gauche) photographie Ambra Dina.
P. 55, (haut centre) photographie Christiane Blancot/Apur.
P. 55, (haut droite) photographie Marie-Paule Halgand.
P. 55, (bas) photographie Marie Paule-Halgand.
P. 56, (haut, centre et bas) photographie Ambra Dina.
P. 57, (haut et bas) photographies Marie-Paule Halgand.
P. 58, (haut) documents municipalité de Phnom Penh.
P. 58, (bas) photographies Marie-Paule Halgand.
P. 59, (haut et bas) photographies Marie-Paule Halgand.
P. 60, (haut et bas) photographies Marie-Paule Halgand.
P. 61, photographies Marie-Paule Halgand.
P. 62, photographie Christiane Blancot/Apur.
P. 63, photographies Julien Mingui.
P. 64, photographies Christiane Blancot/Apur.
P. 65, photographies Christiane Blancot/Apur.
P. 66 à 69, Lisa Ros, « logements du Front Bassac ou cité Sihanouk » in Architecture moderne à Phnom Penh 1954 – 1970, mémoire de TPFE, École d'architecture de Paris-Belleville, septembre 2000.
P. 66, photographie Cyril Ros, 1993.
P. 67, (haut) photographie Hervé Ossorio, 1994.
P. 67, (bas) photographie Cyril Ros, 1993.
P. 68, photographie Guy Nafilyan.

P. 68, (bas) documents Habiter Phnom Penh, Perfettini Françoise, mémoire de TPFE, École d'architecture de Paris Belleville, décembre 1995.
P. 69, (haut) photographies Cyril Ros, 1993.
P. 69, (bas) documents Habiter Phnom Penh, Perfettini Françoise, mémoire de TPFE, École d'architecture de Paris-Belleville, décembre 1995.
P. 70, municipalité de Phnom Penh/PVA IGN, 1993.
P. 72, photographie Christiane Blancot/Apur.
P. 73, (haut) photographie Christiane Blancot/Apur.
P. 73, (bas) photographie Marie-Paule Halgand.
P. 74, (haut et bas) photos aériennes, Pen Khon.
P. 75, photo aérienne, Pen Khon.
P. 76, (haut) photographie Christiane Blancot/Apur.
P. 76, (bas) photographie Marie-Paule Halgand.
P. 77, photographies Christiane Blancot/Apur.
P. 78, photographies Christiane Blancot/Apur.
P. 79, photographie Marie Paule-Halgand.
P. 80, photographies Christiane Blancot/Apur.
P. 81, photographies Christiane Blancot/Apur.
P. 82, document BAU de Phnom Penh.
P. 83, (haut) document BAU de Phnom Penh.
P. 83, (bas) photographies Christiane Blancot/Apur.
P. 84, (haut) document BAU de Phnom Penh.
P. 84, (bas) photographie Marie-Paule Halgand.
P. 85, document BAU de Phnom Penh.
P. 86, photographie Apur.
P. 87, photographie Apur.
P. 88, photographies Apur.
P. 89, photographies Apur.
P. 90, documents Apur, 2001.
P. 91, (haut gauche) document Apur.
P. 91, (haut droite) photographie Mathieu Ravaux/Apur.
P. 91, (bas), photographie Apur.
P. 92, (haut gauche) document Apur.
P. 92, (haut droite) photographie Apur.
P. 92, (bas) photographies Apur.
P. 93, (haut) document Apur.
P. 93, photographie Apur.
P. 94, photographie Andrée Royère.
P. 95, photo aérienne, fonds Apur.
P. 96, photographie Andrée Royère.
P. 97, photographies Christiane Blancot/Apur.
P. 98, photographie Christiane Blancot/Apur.
P. 99, photographie Andrée Royère.
P. 100 et 101, (haut) documents BAU de Phnom Penh.
P. 100, (bas) document BAU

de Phnom Penh.
P. 101, (bas) documents Carlo Dario.
P. 102, photo Sandrine Capelle.
P. 103, (haut) photographie Sandrine Capelle.
P. 103, (centre) document Luceapp.
P. 103, (bas) photographies Sandrine Capelle.
P. 104, photographies Sandrine Capelle.
P. 105, (haut et centre) photographies Sandrine Capelle.
P. 105, (bas) document Luceapp.
P. 106, photographie Sandrine Capelle.
P. 107, photographie Sandrine Capelle.
P. 109, document Myriam Laidet/Apur.
P. 110 et 111 (haut gauche) photographie Marie-Paule Halgand.
P. 110, (centre et bas) photographies BAU de Phnom Penh.
P. 111, (haut et centre) documents BAU de Phnom Penh.
P. 111, (bas) photographies BAU de Phnom Penh.
P. 112, photographie Marie-Paule Halgand.
P. 113, (haut et centre gauche) photographies BAU de Phnom Penh.
P. 113, (bas gauche) document BAU de Phnom Penh.
P. 113, (droite) documents BAU de Phnom Penh.
P. 114 et 115 (haut gauche) photographie Apur.
P. 114, (centre et bas) photographies BAU de Phnom Penh.
P. 115, (centre gauche) photographie BAU de Phnom Penh.
P. 115, (bas gauche) document BAU de Phnom Penh.
P. 115, (droite) documents BAU de Phnom Penh.
P. 116 et 117 (haut gauche) photographie Marie-Paule Halgand.
P. 116, (centre et bas) photographies Christiane Blancot/Apur.
P. 117, (centre gauche) photographie Christiane Blancot/Apur.
P. 117, (bas gauche) document BAU de Phnom Penh.
P. 117, (droite) documents BAU de Phnom Penh.
P. 118, (haut gauche) photographie Mathieu Ravaux/Apur.
P. 118, (haut et bas droite) photographie Marie-Paule Halgand.
P. 119, municipalité de Phnom Penh/PVA IGN, 1993.
P. 120, municipalité de Phnom Penh/PVA IGN, 1993.
P. 121, municipalité de Phnom Penh/PVA IGN, 1993.
P. 122, municipalité de Phnom Penh/PVA IGN, 1993.
P. 123, municipalité de Phnom Penh/PVA IGN, 1993.

Crédits photographiques

Agence Desaix : p. 12 (haut), 14 (haut), 16.
Association pour la diffusion des techniques municipales : p. 12-13 (bas)
Atelier parisien d'urbanisme : p. 21, 86, 87, 88, 89, 91 (bas), 92 (haut droite), 92 (bas), 93, 114-115 (haut gauche).
Berthier Myriam : p. 23 (bas).
Blancot Christiane : p. 4, 32 (haut), 34, 40 (haut), 49 (bas), 55 (haut centre), 55 (bas), 62, 64, 65, 72, 73 (haut), 76 (haut), 77, 78, 80, 81, 83 (bas), 97, 98, 116 (centre et bas), 117 (centre gauche).
Bureau des affaires urbaines de Phnom Penh : p. 15 (haut), 26, 28, 41, 46, 110 (centre et bas), 111 (haut et centre), 111 (bas), 113 (haut et centre gauche), 114 (centre et bas), 115 (centre gauche).
Bureau des affaires urbaines de Phnom Penh/PVA Finmap : p. 23.
Capelle Sandrine : p. 102, 103 (haut), 103 (bas), 104, 105 (haut et centre), 106, 107.
Dina Ambra : p. 38, 40 (bas), 54 (bas), 55 (haut gauche), 56 (haut, centre et bas)
Halgand Marie-Paule : p. 35, 38, 47 (bas), 49 (haut), 55 (haut droite), 57 (haut et bas), 58 (bas), 59 (haut et bas), 60 (haut et bas), 61, 73 (bas), 76 (bas), 79, 84 (bas), 110-111 (haut gauche), 112, 116-117 (haut gauche), 118 (haut et bas droite).
Istituto Universitario di Architettura di Venezia, Dipartimento di Pianificazione : p. 22, 24.
Legrand François : p. 14 (bas), 15 (bas), 47 (haut).
Mathieu Ravaux/Apur : p. 91 (haut droite), 118 (haut gauche).
Mingui Julien : p. 45, 48, 63
Municipalité de Phnom Penh/PVA IGN : p. 10, 42, 70, 119, 120, 121, 122, 123.
Nafilyan guy : p. 68.
Objois Frédéric : p. 20.
Ossorio Hervé : p. 67 (haut).
Pen Khon : p. 74 (haut et bas), 75.
Ros Cyril : p. 66, 67 (bas), 69 (haut).
Royère Andrée : p. 94, 96, 99.

Achevé d'imprimer par l'imprimerie Néo typo à Besançon en mars 2003.

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays.

Remerciements

Cet ouvrage est le fruit d'un travail collectif. Il n'aurait pu exister sans le soutien du programme Asia Urbs de l'Union européenne et des villes de Phnom Penh, Paris et Venise qui ont financé ces travaux.

L'équipe du projet tient particulièrement à remercier :
le gouvernement du royaume du Cambodge, le ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction, le ministère des Travaux publics, le ministère des Ressources en eau et le ministère du Tourisme ;
la municipalité de Phnom Penh, le délégué du gouvernement royal à la Ville de Phnom Penh, S.E. Chea Sophara, les vice-gouverneurs, S.E. Seng Tong, S.E. Trac Thai Sieng, S.E. Chev Kim Heng ainsi que M. Mann Choeurn, chef du cabinet, la Direction de l'urbanisme, de la construction et du cadastre ;
le département des femmes et des anciens combattants ;
le département du tourisme ;
la Régie des eaux de Phnom Penh ;
les chefs des districts de Daun Penh et de Tuol Kork et les chefs de quartiers ;
la Mairie de Paris, le maire, Bertrand Delanoë ;
Patrick Maisonnave, délégué général aux relations internationales ;
la Direction de la voirie et des déplacements, la direction de l'Urbanisme ;
la Mairie de Venise, le maire, Paolo Costa ;
Roberto D'Agostino, Assessore alle relazioni internazionali e comunitarie ;
direzione centrale sviluppo del territorio e mobilità ;
direzione centrale relazioni internazionali e politiche comunitarie
Istituto Universitario di Architettura di Venezia IUAV, Dipartimento di Pianificazione
l'équipe du secrétariat Asia Urbs qui nous a toujours soutenus et encouragés ;
la délégation de la Commission européenne au Cambodge ;
l'ambassade de France au Cambodge, André-Jean Libourel, ambassadeur de France au Cambodge ;
l'Agence française de développement ;
Japan International Cooperation Agency ;

L'Unch et particulièrement l'équipe UN Habitat de Phnom Penh
les ONG qui ont participé à nos travaux :
USG-Urban Sector Group,
HI/ANS-Handicap International /Action Nord-Sud
URC-Urban Resources Center ;
la Chambre de commerce franco-cambodgienne
Finmap
GTZ
IGN France international.

Plus personnellement

A Bruxelles

Alison Eades,
Gaetano Viti,
Vincent Rotgé.

A Phnom Penh

Aldo Del'Ariccia,
Chea Phalarin, EMT,
Chea Sok, Acleda,
Chen Saman,
Chhuon Sothy,
Jean Dastugue,
Ek Chonn Shan,
Toni Felts,
Alain Gascuel,
François Giovalucchi, AFD,
Jacques Guichandu,
Teruo Jinnaï,
Kong Chea Sere Rith,
Hervé Leclerc, National Bank of Cambodia,
Leng Ky Lech, Peng Heng S.M.E Bank Ltd,
Lim Voan,
Claire Liousse, URC,
Fabienne Luco,
Ly Chin Tornng,
Mann Yin,
Neup Ly,
Ouk Maly, Foreign Trade Bank,
Om Paul,
Marc Paoletti,
Claire Pétillot,
Hans Friedrich Ram,
Sam Sokhom, Peng Heng S.M.E Bank Ltd,
Son Koun Thor, BDR,
Peter Swann,
Touch Saroeum,
S.E. Ty Yao,
Luc Yniesta,
Willy Zimmermann,

A Paris

Myriam Berthier,
Sébastien Cavalier,
Martine Cléron, Edwige Dessenne,
Ditia Edalati, Danielle Ros,
Pascale Sorlin, Guillaume Stetten.

A Venise

Anna Farinola,
Marta moretti, centro internazionale Città d'Acqua,
Giuliano Zanon, COSES,
Paolo Gardin, Insula spa.

Phnom Penh est une ville qui, après une longue phase d'immobilisme, est entrée dans une période de transformations rapides et spectaculaires. Le territoire urbanisé s'étend, les travaux se multiplient et l'interaction entre les phénomènes d'extension en périphérie et de rénovation dans le centre ancien est de plus en plus grand.

Aider à concevoir les outils de la gestion de ces transformations était, pour le gouverneur de Phnom Penh, l'action prioritaire à mener afin de doter ses techniciens des moyens d'une indispensable politique urbaine.

Un projet Asia Urbs a alors été développé par les villes de Phnom Penh, Paris et Venise, soutenu et financé par l'Union européenne en 2001 et 2002.

L'équipe du projet, composée de techniciens de Phnom Penh, de Paris et de Venise, et d'étudiants vénitiens, a élaboré plusieurs projets pilotes.

Ils sont présentés dans cet ouvrage. Certains projets ont été complétés et financés par d'autres. C'est le cas du projet de rénovation des marchés, repris par l'AFD, dont nous publions ici le cahier des charges.

Enfin, il nous a semblé important de faire connaître d'autres projets, dont les objectifs et les méthodes ont abouti à des résultats très positifs.

C'est le cas du projet de rénovation des impasses, projet Lucepp soutenu par l'Unesco.

