

# CAMBODGE NOUVEAU

1 mai 1994

Politique Economie Finances

Volume 1 Numéro 7

## OPTIMISME

**B**onnes nouvelles : les accords dits de l' "Uruguay round" profiteront surtout à l'Asie du Sud-est et de l'Est : c'est ce qu'ont calculé les experts de la Banque Mondiale.

En quoi cela peut-il intéresser le Cambodge, qui ne figure même pas dans les tableaux statistiques, tant ses productions sont faibles -et mal recensées- ?

C'est tout d'abord qu'il sera entraîné par le dynamisme régional : les échanges avec ses voisins, les investissements de pays comme Singapour, la Malaisie, la Thaïlande, Hong-Kong, Taïwan, le Japon, ... vont le faire accéder à l'économie.

C'est aussi que le Cambodge a des chances particulières. On cite toujours le tourisme, le caoutchouc, le bois, la pisciculture, les pierres précieuses, l'agro-industrie, ... le pétrole sans doute. On peut

ajouter le textile et l'industrie du vêtement, qui selon les experts de la Banque Mondiale vont profiter tout particulièrement de la libéralisation des échanges internationaux.

Ici, le Cambodge pourrait se trouver bien placé. Il peut avoir à la fois la matière première (certaines terres se prêtent bien à la culture du coton), et sa transformation industrielle, c'est à dire bénéficier de tous les stades de la "filiale textile". L'Inde, le Pakistan, la Chine montrent la voie.

L'économie du Cambodge, ce n'est plus la contrebande aux frontières et les coups de main sur les routes. Il y a manifestement plus d'avenir dans le développement des ressources nationales et dans les échanges internationaux : c'est une information pour les Khmers rouges.

A. G.

enquête

## Le marché de l'Immobilier

**L**e marché est très déprimé, les prix ont beaucoup baissé, il y a peu de clients", disent les professionnels.

C'était fatal, après le départ de l'APRONUC, qui avait fait monter les prix de façon exagérée et nécessairement provisoire. Il n'en reste pas moins que le "creux" dure longtemps. Dans l'immobilier, comme dans bien d'autres secteurs de l'économie, on attend

l'arrivée des sociétés étrangères qui fera démarquer l'activité économique.

### louer une habitation

"Une villa qui se louait 4000 dollars par mois se loue 1500 aujourd'hui, et j'en ai plus d'une centaine à proposer aux clients" dit un professionnel. "Encore peut-on souvent faire baisser les prix

(Suite page 7)

## Où en sont les privatisations ?

**A**ux temps du régime socialiste, toutes les entreprises étaient propriété de l'Etat (comme les ressources naturelles et toutes les constructions) et gérées par l'Etat. L'expérience, au Cambodge comme ailleurs, a montré que le système est mauvais. L'initiative individuelle a été peu à peu admise. En 1989 l'entreprise privée a été officiellement reconnue, les investissements privés, nationaux et étrangers, recherchés; une vaste réforme administrative a donné aux entreprises d'Etat davantage d'autonomie, et des contraintes budgétaires plus strictes. Leur privatisation a été commencée.

Ayant clairement opté pour l'économie de marché, l'Etat privatise donc les entreprises qu'il gérait. Mais il faut distinguer dans ce "secteur parapublic" entre, d'une part, les grands services publics : l'électricité, l'eau, les chemins de fer, les télécommunications, les deux ports autonomes, (à quoi on ajoute bizarrement les plantations d'hévéas) ... dont l'Etat doit conserver la haute direction, des entreprises industrielles à caractère commercial d'autre part.

Privatiser ne veut pas dire que l'Etat vend en totalité ces entreprises à des capitaux

privés. Pour les grands services publics, il peut sous-traiter à des intérêts privés la partie commerciale de l'activité (ex. la distribution de l'électricité) pour laquelle l'Etat est le moins apte. C'est une question de bon sens plutôt que de droit, car "on avance dans un roman's land institutionnel", dit un expert. Le gouvernement prépare pour juillet prochain une loi-cadre qui permettra de créer des "Sociétés autonomes". L'Etat, ou une collectivité publique, conservera dans ces sociétés la majorité, ou au moins la possibilité d'intervenir de façon décisive dans toute décision d'importance majeure. Mais les ministères n'auront plus aucune activité commerciale, directement ou indirectement.

Dans le domaine industriel, les opérations de "privatisation" commencées en 1989 touchent aujourd'hui à leur fin. A l'origine, le nombre théorique des entreprises à privatiser était de 65. Chiffre quelque peu "gonflé" qui prenait en compte des ateliers, des fabriques dépendant étroitement les unes des autres, et des entreprises maintenues artificiellement en activité. En 1991, on reconnaissait au ministère du

(Suite page 5)

à l'intérieur...

Aménagement du territoire : Les textes

page 2-3-4

Speakers' corner

page 8

## A PROPOS ...

## le Conseil de Développement

Le Conseil de Développement du Cambodge (CDC), ainsi que les deux Comités subsidiaires : Comité National d'Investissement (CNI), et Comité National de Réhabilitation et de Développement (CNRD), sont installés depuis quelques jours au Centre d'Affaires de l'hôtel Cambodiana, bureau n° 5, en face du bureau d'Air France.

Vers le mois de juin, ils devraient s'installer plus durablement à l'ancien siège de l'APRONUC, où des bureaux sont en cours de réfection pour 100 à 200 personnes.

Le "guichet unique", qui devrait faciliter les démarches des investisseurs, pourrait y fonctionner dans deux ou trois mois.

## pas "CNI"

Le Secrétaire Général du CNI, M. Ith Vichit, n'aime pas le mot "Comité", "qui rappelle trop l'époque socialiste". Il préfère *Cambodian Investment Board (CIB)*. Mais s'il ne veut pas provoquer la susceptibilité des Français, il faudra bien trouver un équivalent français à *board*. En attendant, M. Ith Vichit prépare un Code des Investissements, différent de celui qu'a préparé le ministère des Finances (voir *Cambodge Nouveau* n° 3 et n° 6). Sa rédaction devrait être terminée début mai, et il ne restera plus qu'à obtenir l'approbation de l'Assemblée Nationale.

## hévées

"Au rythme où on coupe les arbres, il n'y aura plus de plantations dans deux ans", dit un expert. Il semble que les actuels exploitants se hâtent de tirer un profit rapide des plantations, en coupant et en vendant les arbres, car le gouvernement est résolu à remettre de l'ordre dans la gestion des plantations.

Actuellement six compagnies d'Etat exploitent les hévées et vendent les produits (coagulum, caoutchouc), dans des conditions de transparence et de rentabilité très

## La Loi d'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE

**O**n parle plutôt du futur Code de Commerce, du futur Code des Investissements, que de cette loi d' "ATUC". Et pourtant, les investisseurs, le monde des affaires, devra savoir comment est réglementée l'utilisation des sols, ce qui est interdit et ce qui est autorisé en matière de construction. **CAMBODGE NOUVEAU a déjà parlé du Comité National d'Aménagement du Territoire (CNATU) dans son n° 1. Voici le Projet de loi d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Construction, tel qu'il va être présenté devant l'Assemblée Nationale.**

**art. 1** la présente loi, dénommée loi de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Construction, a pour objet de favoriser la réorganisation et l'aménagement des villes et des zones rurales du Royaume, afin d'assurer le développement harmonieux du pays, dans un souci de :

- concilier l'intérêt général et les intérêts particuliers par le respect de la propriété individuelle, l'application de la législation et le contrôle de la construction;
- assurer un développement équilibré des villes et des zones rurales de façon ordonnée et en tenant compte de la situation géographique et des caractéristiques propres à chaque zone rurale;
- assurer la mise en valeur des richesses naturelles et culturelles et favoriser le tourisme en maintenant la qualité de l'environnement.

**art. 2** la loi d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Construction se fonde sur le droit de propriété conformément aux dispositions de la loi foncière présente. Au cas où la loi foncière viendrait à être modifiée ou remplacée, la loi d'Aménagement du Territoire serait révisée selon les nouvelles dispositions de la loi foncière.

**art.3** pour la réalisation des objectifs ci-dessus fixés, il est créé un Comité National de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (CNATU), dont la composition et le fonctionnement sont fixés par sous-décret.

*Pour la ville de Phnom-Penh* il est créé un Comité pour l'Aménagement de la ville de Phnom-Penh, présidé par le Président du CNATU, et comprenant le gouverneur de la ville, ses adjoints, et les organismes techniques compétents. La composition effective et son fonctionnement sont définis par un sous-décret. *Pour les provinces*, il est créé pour chacune un Sous-comité provin-

que de développement économique.

**art. 5** le Comité ATU pour la ville de Phnom-Penh ou le sous-comité de l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme de chaque province doit établir un **plan directeur d'aménagement et de développement** de chacun.

Ce plan est visé par le Comité National d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, et approuvé par un sous-décret gouvernemental.

Pour la protection du patrimoine, la protection de l'environnement et pour le développement économique d'une des zones particulières définies par le Conseil des ministres, le CNATU doit établir un plan directeur à chacune d'elles et soumis à la décision du Conseil des ministres.

**art. 6 un plan d'utilisation des sols et de construction est établi pour la capitale et pour les provinces-municipalités.** Ce plan est opposable à toute personne publique ou privée pour tous travaux de construction.

**art. 7** le plan d'utilisation des sols et de construction définit notamment les zones destinées à l'agriculture, au commerce, à l'industrie, à l'artisanat, à la culture, au tourisme, à la religion ainsi qu'à l'administration et aux équipements publics. Il définit également les possibilités de construction.

**art. 8** le plan d'utilisation des sols et de construction doit respecter le plan directeur comme défini à l'article 5 de cette loi.

**art. 9** le plan d'utilisation des sols et de construction de la capitale et ceux des provinces et municipalités doivent être approuvés par le comité ATU de la ville et par le sous-comité provincial de l'aménagement

## ATTENTION

ou

**Plan directeur  
d'aménagement et de  
développement**

et au

**plan d'utilisation des  
sols et de construction**

ci a l  
d'aménagement  
t présidé par le  
gouverneur de  
la province, et  
comprenant les  
organismes  
techniques  
compétents. La  
composition effective et le  
fonctionnement  
du S/CNATU  
sont décidés par

le CNATU et après son accord.

**art. 4** les documents d'urbanisme sont établis, selon les cas, conformément aux situations particulières des territoires des provinces, des municipalités ou des zones pour des raisons de protection de l'environnement, du respect des richesses naturelles ainsi

# L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

du territoire, puis approuvé par le Comité national de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ces plans deviennent opposables à toute personne publique ou privée après approbation par le Comité national.

**art. 10** le gouvernement royal peut établir des prescriptions spéciales et les servitudes d'urbanisme pour la sauvegarde et la mise en valeur des sites ou des immeubles qui présentent un intérêt archéologique, historique, culturel, esthétique ou technique. La liste de ces immeubles ou de ces sites est arrêtée par décret. Leur démolition, leur transformation et leur gestion sont régies par la loi sur la Protection du patrimoine.

Les prescriptions spéciales et les servitudes d'urbanisme pour la sauvegarde et la mise en valeur des sites ou des immeubles qui présentent un intérêt archéologique, historique, culturel, esthétique ou technique sont inscrits dans les plans directeurs d'aménagement et de développement, et dans les plans d'utilisation des sols et de construction.

Le gouvernement royal peut également établir par sous-décret une liste d'objets mobiliers revêtant un intérêt archéologique, historique, culturel, esthétique ou technique. Cette liste est arrêtée par sous-décret. La gestion de ces objets mobiliers est régies par la loi sur la protection du patrimoine.

travaux et construction

**art. 11** toute fouille ou tout sondage entrepris dans un but pouvant intéresser l'archéologie doit être autorisé par le gouvernement royal. En cas de découverte

## Découverte archéologique ou historique : prévenir les autorités, arrêter le chantier

fortuite d'un objet quelconque présentant un intérêt archéologique ou historique, le responsable d'un chantier doit obligatoirement informer les autorités compétentes. L'interruption immédiate des travaux doit être ordonnée par les autorités compétentes.

**art. 12** toute recherche et toute exploitation de minerais doit faire l'objet d'une demande et une autorisation du gouvernement royal est exigée au préalable.

Toute exploitation forestière doit faire l'objet d'une demande préalable et être autorisée par le gouvernement royal.

les conditions de mise en oeuvre de cet article sont définies par un sous-décret.

**art. 13** sauf autorisation des autorités compétentes, il est interdit aux personnes privées comme aux administrations publiques de construire sur les terrains suivants :

- les réserves d'eau; - les réserves de minerai et les zones forestières; - les sites archéologiques et historiques; - les routes, et les terrains réservés pour les routes, et les terrains réservés

pour les voies de chemins de fer; - les fleuves, la mer, les preks ainsi que leurs rives; - et d'une façon générale sur tous les terrains définis par sous-décret.

Les conditions de gestion de ces zones, les conditions des constructions ou installations légères et temporaires admises, sont définies par sous-décret par le Gouvernement Royal.

**art. 14** les constructions et installations doivent respecter le plan d'utilisation des sols et de construction, ainsi que le plan directeur d'aménagement et de développement, ou les documents d'urbanisme spécifiques des zones particulières

## Fonctionnaires: refus ou délais injustifiés seront sanctionnés

de protection du patrimoine, de protection de l'environnement, conformément aux dispositions de la loi sur l'environnement ou de développement économique et de mise en valeur des richesses naturelles et richesses culturelles.

**art. 15** toute construction, toute modification de l'aspect ou de l'usage d'une construction doit faire l'objet d'une autorisation des autorités compétentes.

La demande de permis de construire doit comporter les documents et les plans nécessaires. La procédure pour la mise en application de cet article est définie par sous-décret.

**art. 16** les documents et plans nécessaires figurant dans la demande de permis de construire doivent être établis par un architecte diplômé ou une personne agréée, ou par un organe compétent.

(Suite page 4)

## A PROPOS ...

faibles.

Trois sociétés expérimentées sont sur les rangs : deux françaises : Terres-Rouges Consultants (groupe Rivaud), qui pourrait gérer l'ancienne plantation de Chup (20 000 ha), la SODECI celle de Kompung Cham (environ 23 000 ha en trois morceaux), et la société belge SIAT, celle du Ratanakiri.

La formule juridique qui liera le gouvernement du Cambodge et les sociétés exploitantes est à l'étude.

Le gouvernement comme les sociétés ont la volonté d'aboutir rapidement. Restera ensuite à trouver les financements auprès des grands organismes internationaux.

## berge

C'est finalement le plan proposé par la Mairie en novembre dernier qui a été choisi pour l'aménagement de la berge, le long du Tonle Sap. Ce site exceptionnel, de 2,5 km de long et de 15 à 28 mètres de large, débarrassé aujourd'hui de constructions parasites, sera planté d'arbres et d'espaces verts. On envisage des cocotiers le long de la berge côté fleuve, des goyaviers à fleurs mauves (comme bd Norodom) côté ville; ainsi que des banyans (mais de pousse lente), des ficus, des flamboyants (mais que les pépiniéristes disent déracinables par grand vent). Un muret de 80 cm contre les crues sera construit tout au long de la berge, et un "chemin de hâlage" de 6 mètres de large permettra à des camions de circuler pour d'éventuels travaux sur la digue ou pour la surélever en cas de crue exceptionnelle.

## Royal Air Cambodge

Le contrat entre le gouvernement du Cambodge et Singapour Airlines pour la création de Royal Air Cambodge, toujours en discussion, pourrait être connu dans le courant du mois de mai. Ce qui séduit le gouvernement cambodgien: - dans la joint venture pro-

(Suite page 4)

## A PROPOS ...

(Suite de la page 3)

posée, le gouvernement détiendra 60 %, Singapour Airlines 40 %. Aucune autre proposition n'était aussi avantageuse. (Dans les 60 % du gouvernement interviendront des capitaux privés cambodgiens);

- Singapour Airlines, grâce à son réseau asiatique dense, va attirer facilement des touristes et des hommes d'affaires asiatiques au Cambodge, clientèle potentiellement plus nombreuse que les occidentaux;

- sa compétence et sa solidité financière sont assurées;

- Singapour Airlines finance tout, notamment l'appareil 737-300, un second lorsque l'expérience en montrera la nécessité (le gouvernement voudrait un Airbus supplémentaire), et la formation du personnel. Environ 250 personnes de Kampuchea Airlines, sur 500, seront reprises et perfectionnées par Royal Air Cambodge (il y aura des stages à Singapour), les autres, et tous les avions russes, retourneront à l'armée.

## tardif

Air-France avait fait une proposition au gouvernement cambodgien. "Nous aurions volontiers renoué avec UTA, qui a longtemps desservi Phnom-Penh, mais l'offre française a été trop tardive. Singapour Airlines avait d'autre part des propositions intéressantes et des moyens financiers immédiatement mobilisables, tandis qu' Air-France semblait avoir des difficultés", dit-on à l'Aviation Civile. Le meilleur argument d'Air-France : il s'agissait d'aider le Cambodge plutôt que de faire des profits immédiats. Notamment, Air-France aurait établi, à terme, une ligne directe Phnom-Penh-Paris (comme va être établie une liaison directe Ho Chi Minh-Paris très profitable au Vietnam), amenant directement des visiteurs à Phnom-Penh, alors que la logique de Singapour Airlines est de drainer des clients vers Singapour.

destinations,

## Aménagement du territoire

(Suite de la page 3)

Les conditions requises de diplôme et d'agrément sont définies par sous-décret.

art. 17 la demande de permis de construire est déposée par le propriétaire du terrain ou un mandataire du propriétaire. Elle doit comprendre des documents de justification de la propriété du terrain.

art. 18 le permis de construire peut être refusé pour non-conformité avec le plan directeur ou avec le plan d'utilisation des sols et de construction.

Il peut également être refusé si le projet est susceptible de compromettre la sécurité publique, l'environnement, l'hygiène publique ou celles de ses occupants. L'immeuble, d'intérêt archéologique, historique, culturel, esthétique ou technique, la zone de richesses naturelles. Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les infrastructures ou les équipements publics est insuffisante compte tenu des caractéristiques du projet.

art. 19 en l'absence d'un plan d'utilisation des sols et de construction approuvé, il peut être créé par les autorités de la province-municipalité une commission du permis de construire chargée d'examiner les demandes et de délivrer les autorisations.

art. 20 les administrations publiques doivent, avant le dépôt du permis de construire, obtenir l'autorisation du Gouvernement Royal. Cette autorisation ne peut être donnée que pour les constructions nécessaires aux besoins du fonctionnement administratif; elle n'entraîne pas le changement de l'affectation du terrain et ne modifie pas le caractère public et l'intérêt général de la zone.

art. 21 les constructions réalisées par les investisseurs privés sur des terrains appartenant à l'Etat dans le cadre d'un contrat devront être restituées à l'Etat à l'expiration du contrat.

art. 22 tout fonctionnaire qui, sans motifs fondés sur la présente loi, refuse d'inscrire une demande de permis de construire ou s'oppose à la

délivrance d'un permis pour une construction dans un délai convenable, sera sanctionné.

Tout fonctionnaire responsable de l'étude d'un projet de construction qui délivrera un permis de construire non conforme aux dispositions de la loi sera également sanctionné.

Tout contrôleur de la construction qui constaterait sans réagir que les constructions en chantier ne respectent pas le projet autorisé sera sanctionné.

Les sanctions administratives applicables à l'encontre des responsables des manquements ainsi énumérés seront définies par sous-décret.

Les constructeurs qui ne respectent pas le permis de construire pourront faire l'objet de rectificatif de la construction permise dans la lettre dans un délai de 30

jours à compter du jour de la mise en demeure.

Dès le constat d'une infraction dans les constructions, l'arrêt des travaux est ordonné et éventuellement les matériaux et instruments sur le chantier peuvent être saisis par ordonnance du tribunal.

art. 23 toute démolition d'une construction quelconque devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir et d'une autorisation des autorités compétentes.

Les modalités du permis de démolir sont définies par sous-décret.

Le permis de démolir peut être refusé pour des raisons sociales, techniques, ou de patrimoine.

art. 24 toutes les dispositions des lois anciennes relatives à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et à la construction, contraires à la présente loi, sont annulées.



APSARA TOURS

Une des plus grandes Agences de Voyage au Cambodge.

## A votre service...

- Accueil chaleureux à l'aéroport
- Guides culturels, qualifiés et expérimentés
- Visite de Phnom Penh et ses environs
- Visite des Temples d'Angkor à Siemreap
- Excellents services "Apsara Services"

.....  
à des prix raisonnables .....

Pour autres informations, veuillez contacter avec l'Agence APSARA TOURS :

## Office Central :

8, Rue 254, Boulevard Norodom  
Sangkat Chaktomouk, Khan Daun Penh  
Phnom Penh - Cambodge  
Téléphone : 26.705, 27.835  
Fax phone : 855 23 26 705 / 27.835  
Mobile phone : 855 23 (015) 914 199.

## Succursale à Siemreap:

81, en face de l'hôpital de la ville de Siemreap.  
Mobile phone : 855 23 (015) 913 902

## PRIVATISATIONS

(suite de la page 1)

Plan que seules une vingtaine étaient viables. Et encore, sur ce nombre, à peine une douzaine étaient capables de produire quelque chose : la vétusté du matériel, la pléthore des effectifs (car l'Etat s'obligeait à employer tout le monde), souvent la mauvaise gestion, rendaient la plupart incapables de résister à la concurrence des produits issus du secteur privé avec les nouveaux principes de l'économie de marché.

L'Etat a donc vendu, ou plutôt loué pour de longues durées (30 ans en général) ses entreprises. Au total : 6 ont cessé toute activité et, jusqu'ici, 40 ont été louées. Il n'y a pas eu de création de sociétés mixtes, car les repreneurs souhaitaient être maîtres chez eux, sans aucune intervention de l'Etat.

Locations parfois conclues dans des conditions très avantageuses pour les acquéreurs. Cela a été souvent reproché aux responsables. Mais il faut voir qu'à l'époque, les acquéreurs prenaient de grands risques. Il faut se rappeler l'ambiance d'alors : non

seulement les acquéreurs achetaient des ruines décollées, un matériel hors d'usage, sans pièces détachées, mais il y avait la menace d'un retour des Khmers rouges, une totale incertitude politique (l'intervention de l'ONU n'était pas encore en vue), une insécurité générale, l'absence de toute garantie juridique (les acquisitions seraient-elles reconnues par la suite ?), l'absence de toute infrastructure, des problèmes

## USINES A VENDRE

de licenciements ... Les acquéreurs de ces entreprises "bradées" n'étaient pas si nombreux. Il ne s'est d'ailleurs pas présenté d'occidentaux.

De son côté, l'Etat avait un crucial besoin d'argent pour continuer à survivre, l'aide des pays de l'Est ayant soudain cessé : il lui fallait se débarrasser au plus vite de ces entreprises qui contribuaient à le ruiner. Il y a donc eu des cessions vite faites, contre de l'argent "cash", à la chinoise.

### horreurs de gestion

Au Cambodge, l'électricité est facturée 350 riels, soit 16 à 17 cents le KVA. Au Vietnam, elle coûte 4 ou 5 cents : c'est l'une des raisons de la faible compétitivité des produits cambodgiens, face à des produits bon marché importés en contrebande. Une autre raison, c'est l'impossibilité pour les entreprises d'Etat de licencier le personnel en excédent. Une troisième, c'est la vétusté du matériel de production, et l'absence totale de moyens pour le moderniser.

Mais la liste est longue des rigidités imposées par l'Etat aux entreprises du secteur "parapublic" qui les empêche d'approcher de la rentabilité :

- tout emprunt doit être approuvé par l'Etat;
- les prix de vente sont fixés par l'Etat;
- les exportations sont interdites lorsque le marché local demande les biens concernés au prix fixé;
- les exportations doivent transiter par des compagnies officielles dépendant du même ministère, ou de la même province, ou du ministère du Commerce;
- l'Etat capte autant qu'il le peut la trésorerie de ses entreprises;
- il leur attribue chaque année ce dont, à son avis, elles ont besoin, et garde "l'excédent";
- les versements de l'Etat à ses entreprises sont souvent retardés;
- certaines sociétés doivent déposer tous leurs revenus dans une banque d'Etat et ne peuvent retirer de somme substantielle qu'avec l'autorisation de l'Etat;
- certaines sociétés doivent payer "en nature" une partie de leurs salaires : allocations en eau, électricité, carburant par exemple, mais les compensations dues par l'Etat sont longues à venir, et les sommes dues par les fonctionnaires pour leur consommation hors allocations gratuites sont souvent impossibles à recouvrer;
- il y a des subventions substantielles pour certaines entreprises publiques, mais quelques-unes seulement ...

Source : "De la réhabilitation à la reconstruction", document publié pour la réunion de l'ICORCà Tokyo le 10 mars 1994.

### A vendre : cinq entreprises

Aujourd'hui, l'"opération privatisation" touche à sa fin. Il y a encore quelques mois, dix usines étaient à vendre, qui coûtaient à l'Etat plus de 100 millions de riels chaque mois.

"Il reste aujourd'hui cinq entreprises industrielles à privatiser", dit M. Hul Lim, Sous-Secrétaire d'Etat au ministère de l'Industrie. *Il existe de nombreux candidats, nous étudions les dossiers pour choisir les meilleurs. Tout devrait être terminé bien avant la fin de cette année.*

L'usine de pneus de Tak-mau. Elle emploie plus de 300 personnes. Elle est arrêtée depuis plus d'un an, parce que les pneus de voiture et de moto qu'elle produit sont de qualité insuffisante, et trop chers, pour soutenir la concurrence. En somme invendables. On continue néanmoins à rémunérer les employés à ne rien faire, pour qu'ils aient des moyens de subsistance. Le salaire de base est d'environ 35 dollars par mois, la moyenne des salaires est de 45 dollars. Un

(suite page 6)

## A PROPOS ...

### fréquences

Singapour, Bangkok, Kuala Lumpur, Ho Chi Minh, seront desservis par Royal Air Cambodge, L'expérience déterminera précisément les fréquences.

Bangkok, après la disparition prévue pour fin juin de Kampuchea Airlines et de Cambodia International Airlines (qui vient curieusement d'ajouter des liaisons PP-Ho Chi Minh et PP - Vientiane à son réseau), sera desservi par Thai Airways, Bangkok Airways, Royal Air Cambodge; Singapour sera desservi par Silk Air et Royal Air Cambodge; Ho Chi Minh par Vietnam Airlines et Royal Air Cambodge; Hong Kong par Dragon Air et Royal Air Cambodge; Vientiane par Lao Aviation; Kuala Lumpur par Royal Air Cambodge.

### lignes intérieures ?

Le contrat, croyait-on, prévoyait que toutes les destinations intérieures seraient desservies par Royal Air Cambodge. En fait rien n'est encore décidé. La société française Hélic-France a fait une proposition pour des transports à la demande par hélicoptères, mais bien d'autres pays sont sur les rangs, outre les Singapouriens pour desservir les lignes intérieures: Thaïlandais, Malaysiens, Taïwanais ...

L'essentiel est que toutes les destinations soient desservies régulièrement, y compris Ratanakiri et Stung Treng, et pas seulement les lignes les plus rentables comme Siem Reap, Sihanoukville, Battambang, ... L'ATR qui dessert la ligne Phnom-Penh - Siem Reap avec un équipage et une maintenance français, sous les couleurs de Kampuchea Airlines, fait l'unanimité. Il passera sous celles de Royal Air Cambodge. Un second ATR doit entrer en service vers la fin de l'année et sera vraisemblablement affecté à des liaisons intérieures.

Pochentong  
pour 10 ans  
Construire un nouvel aéroport

(Suite page 6)

## A PROPOS ...

de taille internationale ? Rien ne presse, dit-on à la Direction de l'Aviation Civile. On a tout le temps de décider entre Kompong Speu, Sihanoukville, Kompong Chnaang. Pochentong fera l'affaire pendant au moins dix ans.

Faut-il aggrandir la piste existante ? En construire une nouvelle ? Les études sont en cours. Le PNUD pourrait être prochainement chargé de faire un "plan directeur" à 15 ans des besoins de l'aviation civile cambodgienne.

### contrôle aérien

En attendant, le projet du PNUD destiné à améliorer les services de contrôle aérien de Pochentong, commencé en juin 1992, prendra fin officiellement en juillet prochain, objectifs atteints. Il s'agissait

- d'apporter et d'installer des équipements : VORDME (Very High Frequency Omni Range Distance Measuring Equipment); NDB (Non Directional Beacon); et un appareil visuel sur la piste;

- de former le personnel : 7 contrôleurs aériens déjà expérimentés ont suivi des stages de perfectionnement, et 10 contrôleurs nouveaux ont reçu une formation de 14 mois en Thaïlande. Quelques-uns seront disponibles pour les aéroports de Province.

Les techniciens de maintenance peuvent procéder à l'entretien du matériel nouveau et faire face aux faiblesses normales.

Le projet, financé par le PNUD sur ses fonds propres, réalisé par l'OACI, aura coûté 2,8 millions de dollars.

### Pékin ?

La mauvaise volonté des Khmers Rouges à négocier, les attaques qu'ils lancent contre Poipet et Battambang, suscitent une interrogation : Pékin ne leur aurait-il pas donné le feu vert ? Ne s'agirait-il pas de rappeler le poids de la Chine dans la région, au moment où les Etats-Unis renouent avec le Vietnam ? La Chine s'était servie des Khmers rouges pour contrer l'influence grandissante de l'URSS dans la Péninsule. Ce concurrent aujourd'hui disparu, ce sont les Etats-Unis qu'il faut maintenant tenir en lisière...

(Suite de la page 5)

calcul simple montre que l'usine coûte 13 500 dollars par mois à l'Etat en salaires, sans compter qu'elle perd régulièrement de sa valeur.

Pourquoi n'est elle pas rentable ?

- 1) parce qu'on s'interdit de licencier les employés en surnombre;
- 2) parce que l'électricité est chère (bien plus chère qu'au Vietnam, voir encadré);
- 3) parce que des pneus entrent en contrebande à des prix plus avantageux.

Ce que préconise le ministère de l'Industrie, c'est de protéger la fabrication de pneus de cette usine par des taxes assez élevées pour dissuader l'importation des produits concurrents. Ainsi, on permettra à l'industrie nationale de survivre et de se développer, et on créera des emplois. Mais le ministère des Finances semble préférer que des pneus soient importés, pour pouvoir encaisser les taxes à l'importation.

*"A quelle hauteur faut-il donc fixer les taxes ? Le problème n'est pas simple, reconnaît M. Hul Lim. Si elles sont faibles, elles ne jouent pas leur rôle de protection de l'industrie locale. Si on les augmente beaucoup, pour dissuader les importations, la contrebande augmente aussi, car elle trouve davantage de profit. Le pays est encore en guerre, il y a des connivences entre militaires et civils, et il est très difficile de contrôler les frontières. On ne peut donc pas prendre de décisions spectaculaires dans ce domaine. Ce qu'il faut, c'est améliorer progressivement".*

**L'usine de laminage de Phnom-Penh.** Elle compte plus de 100 personnes et produit des tubes et des profilés en fer. Elle commence à perdre de l'argent, et ne fonctionne plus qu'à temps partiel, parce ses prix ne sont plus compétitifs. C'est

que, d'une part, l'électricité est trop chère, et elle en consomme beaucoup; d'autre part qu'il devient plus difficile de trouver dans le pays des ferrailles, qui constituent normalement sa matière première. Avec des ferrailles achetées à l'étranger, le prix de revient est trop élevé face à la concurrence des produits importés.

Là aussi les salaires de base sont de 35 dollars par mois, la moyenne des salaires d'environ 45 dollars.

**L'imprimerie du ministère de l'Industrie :** 80 personnes. Elle fonctionne un peu, mais très insuffisamment pour nourrir les ouvriers. Le matériel est très vétuste, de sorte qu'elle n'est pas compétitive et le gouvernement, ni le ministère, n'ont les moyens de le rénover. Salaires : comme ailleurs 35 dollars à la base, 45 dollars par mois en moyenne. Il y a eu beaucoup de visiteurs, mais pas encore de repreneur.

**L'usine de tissage de Kompong Cham** environ 600 personnes, et **l'usine de tissage de Battambang** environ 200 personnes : leur cas est semblable : le matériel est vétuste, les productions, de qualité insuffisante, ne sont plus rentables, il n'y a pas de moyens financiers pour les moderniser. Les deux usines sont fermées depuis presque deux ans, tandis que le personnel continue à être payé.

On peut encore citer **l'usine de sacs en jute de Battambang**, qui emploie 600 personnes. Elle fonctionne mais connaît de graves problèmes dus à la concurrence des sacs étrangers, souvent en matière synthétique, et moins chers.

### principes

L'opération "Privatisation" a été conduite de façon très pragmatique. L'Etat n'a pas exigé la création de sociétés mixtes. L'estimation des apports de chacun (l'entreprise elle-même, son savoir-faire, ses équipements, ...), s'est fait

de gré à gré. L'Etat n'a pas exigé d'être majoritaire. La seule condition qu'il impose : que le repreneur conserve les effectifs. *"Pour faire accepter cette condition, il faut céder quelque chose, explique M. Hul Lim. On cède donc sur le prix de la location. Pour les entreprises de tissage restant à privatiser, nous avons actuellement une dizaine de propositions".*

Jusqu'à présent, les privatisations, qui ont dépassé le nombre de cinquante, se sont traduites par des locations de longue durée. Il n'y a pas eu de création de sociétés mixtes. C'est que les acquéreurs, qui considèrent que l'Etat n'a aucune compétence pour intervenir dans la gestion d'une entreprise, ont refusé la formule. C'est aussi que la simple location présente des avantages évidents pour l'Etat : elle permet des rentrées immédiates, dont il a le plus grand besoin, alors que dans le cas d'une société mixte, il faut attendre le partage des bénéfices, ce qui peut demander 4 à 5 ans.

### Succès

Il est arrivé que les acquéreurs fassent ensuite des reproches au ministère de l'Industrie : les contrats n'avaient pas clairement spécifié à qui appartiennent les équipements existants, les autorisations nécessaires pour importer les équipements nouveaux tardaient, etc ... *"C'est que les procédures sont longues, plaide le ministère de l'Industrie; les autorisations doivent transiter par plusieurs administrations ... les retards ne sont pas de notre fait".* En somme : le lourd système socialiste nuit encore !

On peut en revanche citer des succès d'entreprises privatisées : notamment des usines de tissage transformées en usines de vêtements, et qui exportent. C'est le cas de cinq usines, reprises par des capitaux de Taiwan, de Thaïlande, de Hong-Kong, de Malaysia. ☺

## MARCHE DE L'IMMOBILIER

(Suite de la page 1)

en négociant, si on a de l'argent "cash".

Les clients ont changé. Maintenant ce sont surtout des membres d'ONG, qui viennent s'installer à Phnom-Penh avec leur famille. Leur demande ne coïncide pas exactement avec ce qui existe. En général ils souhaitent trois chambres à coucher, alors qu'ici les habitations en comptent facilement 7 ou 8, mais ils veulent des salles de bain indépendantes. Ils veulent des fenêtres plus larges. Ils veulent en général l'air conditionné. Ils s'étonnent des dispositions des lieux, des nombreux problèmes et surtout du manque d'électricité et d'eau. Tous voudraient un jardin, mais c'est très difficile à trouver.

### Les prix :

Pour une villa de trois chambres à coucher équipées d'air conditionné : 700 à 1500 dollars par mois.

Si la qualité est exceptionnelle, avec 7 à 8 chambres : jusqu'à 2000 dollars.

Un célibataire trouvera à se loger pour des prix allant de 150 à 300 dollars, selon le quartier et la qualité de l'équipement.

Si la location est conclue pour six mois ou davantage, le propriétaire fournit en principe un générateur. Pour une durée moins longue, le locataire devra l'acheter. Si le locataire paie trois mois de loyer en arrivant, le propriétaire fournit en principe un générateur de 7 KVA.

### louer des bureaux

Le marché n'est pas très actif car les sociétés nouvelles, et

donc la demande de bureaux, sont encore rares.

Les sociétés étrangères veulent en général être situées sur une grande artère : il faut compter 2500 à 3000 dollars de loyer mensuel pour une villa. Jamais on peut en trouver à partir de 700 à 1000\$. Il s'agit le plus souvent de sociétés occidentales. Les patrons asiatiques viennent plutôt visiter la famille, font des affaires souvent sans siège social marquant.

En dehors des villas, il existe un immeuble de bureaux récemment terminé, un autre doit être prêt dans quelques mois.

En 1995 devraient entrer en service un hôtel comptant 40 appartements couplés avec des bureaux, et une tour de 12 niveaux de 900 m<sup>2</sup> "modulables" à volonté.

### Les prix :

- dans l'immeuble de quatre étages déjà en service : 25 dollars le m<sup>2</sup> sur la façade, 21 dollars le m<sup>2</sup> sur l'arrière de l'immeuble. Surfaces disponibles : de 38 à 60 m<sup>2</sup>.

L'équipement comprend : l'air conditionné, l'électricité, l'eau, le parking, non le mobilier. L'électricité est fournie par un générateur à plein temps. Les tarifs comprennent la consommation d'électricité et d'eau, pas l'entretien. Après 17 heures, l'électricité est tarifée 20 dollars l'heure.

"Jusqu'à présent, deux sociétés se sont installées, quatre ont confirmé leur venue" indique le directeur, et quatre "négocient". Nous n'attendons pas pour cette année plus de 60 % de taux d'occupation"

- dans l'immeuble de 3 étages

en construction, exemples de quelques prix de location de bureaux équipés :

- 21 m<sup>2</sup> : 1 semaine : 100 \$ ; 1 mois : 400 \$.

- 34 m<sup>2</sup> : 1 mois : 500 \$.

- 47 m<sup>2</sup> : 1 mois : 600 \$.

Ces tarifs comprennent : loyer et charges locatives des parties communes, mobilier, service d'accueil, entretien des locaux, permanence téléphonique. Non l'eau ni l'électricité. Des services annexes sont prévus : fax, photocopie, "point phone", secrétariat, restauration...

Les bureaux loués sans mobilier coûtent, à surface égale, 100 dollars de moins par mois.

### acheter

Un non-Cambodgien n'a pas le droit de posséder de terrain ou de bien immobilier, bien que cette disposition soit souvent tournée. Une entreprise non-cambodgienne a le droit d'être propriétaire, mais dans des conditions que le nouveau Code de Commerce définit précisément (pas de droit de revente à titre spéculatif notamment).

"Il y aurait des acheteurs potentiels, de Malaysia, de Singapour, de Thaïlande ... dit un professionnel, mais il n'y a pratiquement pas de transactions, à cause de "l'environnement" : approvisionnement en eau incertain, pannes d'électricité, nécessité d'acheter un générateur, prix du carburant, état de la voirie, ... et aussi à cause du vide législatif."

"Il n'y a pas d'intermédiaires agréés, n'importe qui peut faire l'agent immobilier, il n'y a donc aucune garantie. Il est courant aussi qu'un contrat, même écrit, soit modifié par l'un des contractants. Dans ces conditions, qui voudrait acheter ?

Vis à vis de l'acquéreur, je peux garantir l'origine du bien

à vendre et le droit de propriété, en une quinzaine de jours. Mais je ne me charge pas de l'enregistrement auprès de la Municipalité ni de fournir le document qui l'officialisera

Une idée des prix : boulevard Norodom, le plus cher, une villa peut valoir entre 400 damloeng, soit 168 000 dollars et (exceptionnelle) 1000 damloeng (soit 420 000\$) (mais il n'y a pas de transactions). La plupart des transactions se font en gros entre O Russey et le boulevard Monivong : une villa peut coûter entre 500 000 et un million de dollars. Un emplacement commercial de 4m sur 21 coûte environ 370 daemloeng, soit 155 400 \$.

Actuellement, il n'existe pas de taxes sur les transactions. Et les professions qui vivent normalement de l'immobilier, agents, hommes de loi, n'existent pas non plus. Les transactions coûtent donc moins cher et sont en principe plus simples. "Mais, soulignent les professionnels, il vaudrait mieux qu'existent impôts, agents immobiliers, notaires, fonctionnaires spécialisés, experts, tribunaux, ... le marché serait beaucoup plus sain, il y aurait créations d'emploi, et il y aurait des acheteurs". ☺

### CAMBODGE NOUVEAU

Politique, Economie, Finances  
bi-mensuel publié à Phnom-Penh

Directeur de la publication :

Kong Phirun

Rédacteur en chef :

Alain Gascuel

Mise en page :

Don Brains

Impression :

Cambodia Informatic Center

10 rue 282 - BP 836 Phnom-Penh

Royaume du Cambodge

tel (015) 91 19 67

CAMBODGE NOUVEAU

est vendu exclusivement sur abonnement

## Speaker's Corner :

DEMOCRATIE  
Une pratique à modeler

**I**l fut un temps, dans le cours de son histoire, où le Cambodge recouvra son indépendance coup sur coup.

Psychologique, en 1945, lorsqu' elle fut accordée par la seule volonté de l'état-major de l'armée japonaise occupante; mais il n'y eut aucun effet pratique.

Puis juridique, en 1953, lorsque tout le peuple, dans l'élan patriotique de l'opération Samaki, suivit son roi pour négocier avec la France le recouvrement de sa complète indépendance, réelle cette fois, et suivie de la construction nationale dans l'enthousiasme populaire.

**prolifération des partis**

Il y eut également, entre ces deux indépendances, une mutation de la pratique démocratique qui fit de l'absolutisme monarchique une monarchie constitutionnelle. Entre le 6 mai 1947 (octroi de la Constitution par le roi) et le 18 mars 1970 (destitution du chef de l'Etat), entre ces deux pôles extrêmes il y eut l'abdication le 3 mai 1955, au moment où la prolifération des partis politiques atteignait son paroxysme entraînant la division de la nation.

L'on sait d'ailleurs qu'au début de cette période de libéralisme, la liberté d'opinion enfanta des partis frères rivaux. Ceux-ci devinrent ensuite ennemis les uns des autres, semant insécurité et désespoir dans la nation. On comptait dans ce temps une quinzaine de partis aux appellations et aux enseignes les plus pittoresques, empruntant surtout à la mythologie cambodgienne. Mais tous avaient un trait commun : ils recherchaient la conquête du pouvoir, en allant même jusqu'à la suppression physique de dirigeants de partis.

**naissance du Sangkum**

Il fut alors créé un mouvement national pour "former un foyer de toutes les bonnes volontés nationales", d'où qu'elles viennent, afin

de rétablir un équilibre social interne déchiré par la multitude des partis politiques. Ce sont eux qui ont engendré l'échec du parlementarisme et provoqué ainsi l'apparition d'un système "tendant à assurer un contact direct et étroit entre les deux co-souverains, le peuple et le Roi" dit le promoteur de ce système, qui est Norodom Sihanouk.

**tous au travail**

Dès lors, tout disparaît derrière le *Sangkum Reastr Niyum*, et la dissension et les rivalités. On était dans l'enthousiasme général, et tous les adhérents s'appelaient alors "compagnons" ou "*Sahachivin*" pour prouver l'étroitesse de leur coopération dans le travail de reconstruction qui s'imposait à tous : le creusement des terres pour les retenues d'eau ou digues, comme le terrassement des routes, des voies ferrées et autres. On était alors fier de se munir d'une carte de travailleur volontaire ou même d'un certificat de participation à l'édification nationale par l'achat de médailles de toutes sortes, soit pour la construction de ponts, soit pour le stade olympique, soit pour les voies ferrées etc ...

Cette pratique populaire aurait survécu jusqu'à ce jour si les "compagnons" n'avaient pas manifesté l'ivresse du pouvoir jusqu'au sein de l'Assemblée Nationale.

**comme les Grecs**

Ce fut l'oeuvre du parti unique, qui pourtant n'avait été jamais déclaré comme tel par son statut, étant au départ un mouvement populaire. Le Sangkum aurait pu être un exemple de désintéressement en rendant justice aux partis s'il s'était hissé au dessus des rivalités politiques. La course au pouvoir aurait eu besoin d'un arbitre pour toute discussion pouvant être débattue sur

une place publique au su et au vu de tout le monde, comme les Grecs le faisaient dans l'antiquité dans un forum.

Si on faisait aujourd'hui ce qu'avait été au départ du Sangkum, on pourrait faire obstacle au retour des extrémistes de droite, comme ce fut le cas dans les années 70. Ils se disaient révolutionnaires, ou de l'"Angkar" des Khmers rouges qui ont organisé la "terreur" au Cambodge pendant trois ans, 8 mois et 20 jours.

**la co-souveraineté nécessaire**

Encore faut-il ne laisser place qu'à un nombre restreint de partis politiques, pour éviter de ramener le pays dans le cercle vicieux de la soif du pouvoir. On pourrait à la rigueur dire que plus la division est grande, moins l'intérêt du peuple est compris. Trop nombreux, les partis politiques ne penseraient qu'à assouvir une vengeance ou à l'enrichissement du clan. Sans un arbitrage entre les partis politiques par la co-souveraineté, le peuple et le Roi, le pays au lieu de progresser tomberait dans le chaos d'antan.

Depuis le retour du Roi, bien des choses ont été relancées. Mais le mouvement populaire doit bien prendre garde à ne pas tomber dans l'erreur du passé. Il ne se mêlera plus dans le tumulte des partis politiques pour se comporter en juge universel des actes politiques. On rassemblera tous les hommes de bonne volonté pour travailler dans la paix, et on discutera de la politique quand le moment sera venu, comme lors du Congrès National, déjà institutionnalisé.

Congrès National qui calmera un peu les assoiffés de pouvoir, et donnera aux sans-parti l'occasion de s'exprimer.

Kong Phirum

## Groupe SCAC - DELMAS VIELJEUX



**Transports internationaux Air/Mer**  
**Projets clefs en main**  
**Agences SCAC et TTA dans 130 pays**  
**Agents CGM et DELMAS pour le Cambodge**



**LA FORCE D'UN RESEAU MONDIAL**

**Au VIETNAM:**

**SDV-TTA:** 4-6 Ho Tung Mau Street  
3ième étage, Ho Chi Minh City  
Tel: (848) 298 333 / 291 477  
Fax: (848) 231 400

**Au CAMBODGE:**

**SDV** 26-28 Bd Sothéaros  
1er étage, Phnom Penh  
Tel 27955  
Mobile 015 912210  
fax 855 23 27 955