



# PHNOM PENH

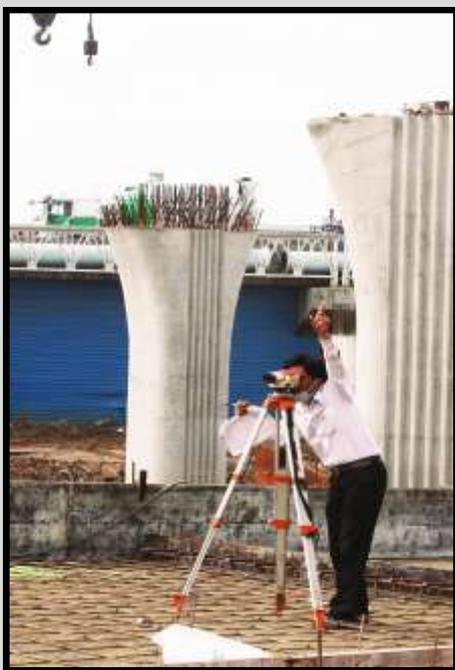
Une ville en pleine expansion



20 ans d'archives



1994/2014



- ◆ Urbanisme
- ◆ Rénovations
- ◆ Boeung Kak
- ◆ Squatteurs
- ◆ Immobilier

# Sommaire

<b>Urbanisme: les idées, les projets et schémas directeurs .....</b>	<b>4</b>
Vann Molyvann: Phnom Penh en 1996: agir d'urgence! .....	4
Etat des lieux en 1996 : tout reprendre à la base Christiane Blancot .....	5
Le schéma directeur à l'horizon 2020 E. Huybrechts / Chhay Rithisen BAU, 2005..	6
Vann Molyvann: grandes options, axes de développement, villes satellites, 2006 ..	12
Options pour le long terme F. Mauret, Adeline Carrier, E. Huybrechts, 2008 .....	14
Donner des moyens à la municipalité F. Mauret, 2009 .....	15
Schéma directeur pour Phnom Penh 2020/2035 Kep Chuk Téma / F. Mauret 2008	16
Des idées pour l'habitat Seng Vannak 2013 .....	18
Où en est-on en 2015 ? Seng Vannak, dir. du BAU: Principes, projets en cours .....	19
<b>Rénovations, reconstruction des infrastructures .....</b>	<b>20</b>
Le Psar Thmei .....	21
Le nouveau port .....	22
La PPSEZ .....	23
Prolifération des villes nouvelles .....	23
Le « front de Bassac » .....	24
<b>Les squatteurs .....</b>	<b>26</b>
<b>Le Boeung Kak .....</b>	<b>29</b>
Le Boeung Kak assassiné .....	32
Le Boeung Kak, une ténébreuse affaire .....	33
Le Boeung Kak en Juin 2015, Projet de Phnom Penh Center .....	34
<b>L'immobilier, le marché des bureaux .....</b>	<b>36</b>
<b>Articles et livres concernant la ville de Phnom Penh .....</b>	<b>39</b>

Tous les sujets traités dans Cambodge Nouveau n'ont pas pu être retenus dans ce dossier, notamment :

**L'eau** : La lutte contre les inondations, drainage, l'eau potable : extraction, traitement, adduction, distribution, rendement, coûts et politiques des prix. Ces questions seront traitées dans un dossier sur **L'eau**, à venir.

**L'électricité**: id°

**La voirie** : nouveaux ponts, rocade de contournement, sorties de Phnom Penh

**La culture** : protection du patrimoine, Musée, ...

[Voir les références en fin de dossier](#)

## Phnom Penh en 1858, en 1873

**Henri Mouhot**, venant de Oudong, visite Phnom Penh en 1858 : « *Penom Penh, situé au confluent de deux grands cours d'eau, renferme une dizaine de mille d'habitants, presque tous chinois, sans compter une population flottante au moins du double. Celle-ci est composée de gens venus du Cambodge et surtout de Cochinchine et vivant sur leurs bateaux (...)*

« *»Le jour suivant, en descendant le fleuve jusqu'à l'extrémité sud de la ville, nous longeâmes comme une autre ville flottante composée de plus de 500 bateaux, et pour la plupart d'assez grande dimension. Ils servent d'entrepôt à certains marchands et de résidence à d'autres. Par prudence ils y laissent tout leur argent et la plus grande part de leurs marchandises afin d'être en cas d'alerte, toujours prêts à prendre le large ».*

(*Voyage dans les Royaumes de Siam, de Cambodge et de Laos; éd. Olizane 1999*)

**Louis Delaporte** visite Phnom Penh en 1873 « *Depuis 10 ans quelle est devenue la capitale du Cambodge, le siège de la résidence royale et celui du protectorat français, Phnom Penh a pris une extension remarquable et présente même déjà un caractère presque européen. Une notable partie des cases en bambou, qui formaient la rue principale, ont été remplacées par des maisons en briques, construites des deniers du roi Norodom (...). Le trafic énorme qui se fait dans cette ville [(...) est principalement aux mains des Chinois] (...). La résidence royale est à elle seule une ville; dans son enceinte logent plusieurs milliers de personnes, toutes attachées au service du roi (...)*

*Louis Delaporte Voyage au Cambodge, éd. Delagrave 1880.*

Ces vieux textes sont à rapprocher de la situation actuelle, prolifération des tours, circulation, marché immobilier ...

## Introduction

Ce dossier sur Phnom Penh n'est pas un guide touristique. Il y est question de l'évolution de la ville, d'urbanisme, un domaine beaucoup moins connu. Les articles qui sont reproduits ici, entretiens recueillis pendant 20 ans auprès d'urbanistes, de responsables, d'aménageurs, peuvent faire craindre une lecture bien austère. Nous pensons pourtant qu'ils susciteront un grand intérêt, qu'ils renverseront quelques idées reçues et animeront la réflexion. L'urbanisme, c'est l'affaire de tous !

Sur Phnom Penh aujourd'hui, on peut être partagé, en dire autant de bien que de mal.

Le bien : - oui c'est une jolie ville, bien conçue par les premiers urbanistes, sur le site exceptionnel des Quatre Bras, elle a fait de très remarquables progrès depuis qu'elle est devenue capitale du Cambodge en 1863 et de façon spectaculaire depuis 25 ans, notamment : sécurité, production d'eau potable et distribution, réseau d'électricité, éclairage de la ville, drainage, voirie, évacuation des eaux usées, modernisation générale des bâtiments publics, des habitations, des bureaux, des magasins, de l'hôtellerie et de la restauration ... Phnom Penh accède progressivement au niveau des autres capitales de la région. C'est une ville plaisante, du moins le centre, avec des berges attrayantes, des espaces verts bien entretenus, des voies bordées d'arbres aux vives couleurs selon la saison (averses dorées, flamboyants, lagestemia, bougainvilliers, ... quantité d'autres); une ville qui attire les touristes par millions

... et l'on peut en dire du mal : les encombrements aux heures de pointe, le manque de parkings, les trottoirs impraticables, des constructions nouvelles sans invention ni esthétique, de grandes opérations qui laissent perplexe comme le traitement du Boeng Kak, des expulsions injustes, le manque criant de logements sociaux, le différentiel croissant entre le centre et la périphérie, entre une minorité de riches et une masse qui est presque sans ressources, un manque de visibilité concernant le plan de développement sur le long terme ...

Un rôle utile de ce dossier serait de transformer les lecteurs en autant d'urbanistes : réfléchir à ce qu'il faudrait faire pour l'agglomération de Phnom Penh. S'imaginer urbaniste disposant de pouvoirs de décision et de moyens, c'est une activité très captivante. Faut-il un développement de la ville sur les grands axes ? Des villes satellites ? Que faire pour la circulation ? Pour reloger les squatters ?

Ce dossier permet de constater la richesse, le bien-fondé des raisonnements et des idées des spécialistes, depuis longtemps. De mesurer aussi la distance entre le souhaitable et le réalisable, entre le réalisable et le réalisé, et au-delà entre le réalisé et les projets.

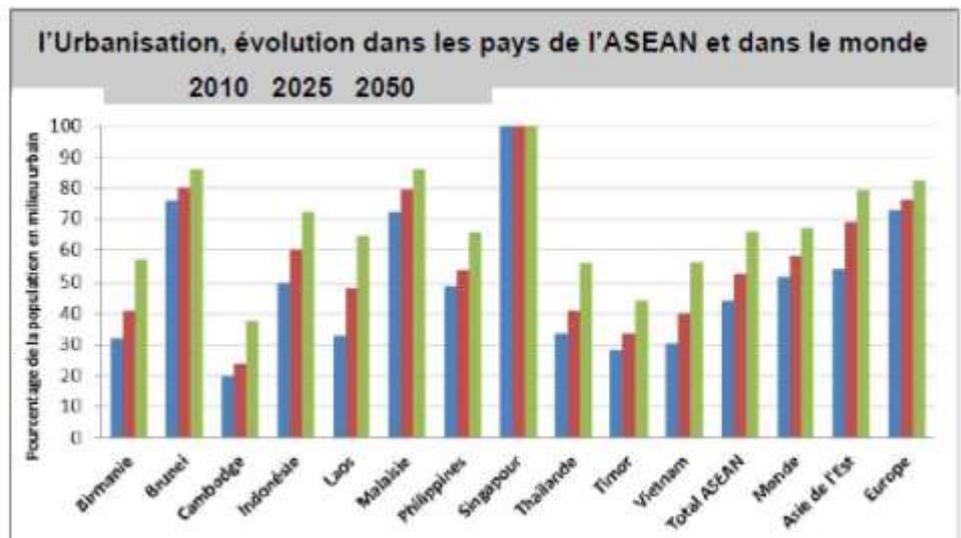
Les meilleurs spécialistes ont donné à Cambodge Nouveau, pendant 20 ans, des articles et des entretiens dont nous reproduisons un bon nombre dans ce dossier. Notamment (sans ordre hiérarchique ni chronologique):

Vann Molyvann l'urbaniste et architecte bien connu, Chhay Rithisen directeur du BAU à la municipalité, Christiane Blancot (Ville de Paris), Ek Son Chan directeur de la Régie des Eaux, Ty Norin directeur adjoint d'EDC, président d'*Electricity of Cambodia*, les directeurs successifs de l'Agence Française de Développement, Chea Sophara ancien gouverneur de la ville, Kep Chuk Téma gouverneur de la ville, E. Huybrechts urbaniste, chef de projet, Ly Chin Torng architecte, Eang Auny directeur du BAU, Bun Narith directeur de l'Energie hydro-électrique, Eang Veng Sun directeur du Port autonome de Phnom Penh, Ly Chen Thong architecte au BAU, Mann Chhoeurn ancien vice-gouverneur, Frédéric Mauret urbaniste et chef de projet, Adeline Carrier urbaniste, Vannak Seng, directeur du BAU, Thierry Dalimier chef d'entreprise ...

Aux articles reproduits ci-après nous avons ajouté des informations concernant la période actuelle dans la mesure du possible, par exemple Projets en cours du BAU (p. 19), immobilier pp. 35-36), les projets pour le Boeung Kak (pp. 31-32)

Alain Gascuel

**Le Cambodge : peu urbanisé**  
On voit que le Cambodge est le moins urbanisé de tous les pays considérés; en 2010, 80 % de sa population est rurale. Le taux d'urbanisation augmentera beaucoup entre 2025 et 2050 selon les prévisions des *World Urbanisation Prospects* de l'ONU, mais avec seulement 38 % de population urbanisée il restera beaucoup plus rural que tous ses voisins.  
« La population de Manille, de près de 12 millions d'habitants, devrait atteindre 16,3 millions en 2025, rejointe par 3 autres mégapoles : Jakarta, Bangkok et Ho Chi Minh Ville. Chaque jour, l'étalement urbain et la croissance démographique accroissent leur retard en capacité, avec pour conséquence à Bangkok, mais surtout à Manille et Jakarta, des populations en marge sans accès aux réseaux d'eau et d'assainissement, de transport, et souvent logées dans un habitat précaire ».  
( source SER)



# Phnom Penh en 1996 (No-62 1996)

Vann Molyvann

## ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme

Les articles ci-après, écrits il y a presque 20 ans, alors que le Bureau des Affaires Urbaines établi à la Municipalité grâce à la coopération française commençait l'étude des grandes orientations urbanistiques de Phnom Penh pour les décennies à venir, sont intéressants parce qu'il montrent bien : - l'ampleur de la tâche : tout étudier et tout prévoir pour le long terme pour une ville de plusieurs millions d'habitants; - la pérennité des problèmes de fond (avec plus ou moins d'intensité selon les domaines) comme la nécessité d'une autorité forte à l'échelle de l'agglomération; la nécessité d'un cadre juridique; d'une stratégie de développement à long terme (que faire des squatters ? Faut-il des villes satellites ? ...); la construction des infrastructures (voirie, drainage, eau, électricité, un nouveau port, ...); l'afflux de population; la protection du patrimoine ...

- ces articles permettent aussi de mesurer le chemin parcouru depuis 20 ans dans tous ces domaines, les faiblesses et les manques qui subsistent.

### Vann Molyvann

#### Plan d'urgence : je suis très découragé

« En 1993 nous avons établi un plan d'urgence qui portait sur 5 points à réhabiliter en priorité : - mettre en place un système de planification avec tout l'accompagnement juridique nécessaire (...) Pas question par exemple de vider manu militari les squatters (...); - réaliser un programme urgent de réhabilitation des institutions municipales; - réhabiliter le cadastre; - réhabiliter le système de drainage, le système de routes, et les marchés; et surtout : comment résoudre le problème des squatters.

« **Pour les institutions**, on est en bonne voie. Après la Loi sur l'aménagement du Territoire, on a créé avec l'aide de la France le *Bureau des Affaires Urbaines* mis en place par la Ville de Paris, et l'assistance au système de drainage. Nous avons eu aussi quelques études par la Banque mondiale, par la Banque asiatique de développement et par la Caisse française de développement. Tout cela s'organise bien. Le cadastre va bénéficier d'une aide très importante de l'Union européenne et de la CFD pour refondre complètement le cadastre municipal (...).

Reste pourtant un problème non résolu: **les ressources de la municipalité** (...) Nous devons nous aider nous-mêmes et sur cette partie, c'est nul, rien n'a été fait. Il faut que les usagers et les propriétaires paient les services urbains. Les ressources existent, la ville croule de richesses, regardez toutes ces voitures ! Il manque encore les règlements nécessaires pour mettre en place un système de taxes comme il en existe dans toutes les villes du monde.

#### Il manque une décision politique

« Pourquoi ne le fait-on pas ? L'essentiel est qu'il manque une décision politique. Il faut d'abord la volonté de réhabiliter cette ville et de créer des ressources pour qu'elle puisse se développer. (...) Actuellement il n'y a pas de volonté commune de tous les acteurs. La décision qui débloquerait la situation dépend du gouvernement. S'il y avait venant du sommet des instructions claires, le reste suivrait.

#### Plan d'urgence : on attend !

Nous avons actuellement 1 million d'habitants, dans 15 ans nous en aurons 2 millions. (...) Nous avons besoin d'environ une année pour construire un plan réaliste, à la mesure des besoins et de nos possibilités (...) Les zones industrielles, les zones commerciales, les nouvelles extensions de la ville, les zones de réinstallation des squatters seront prévues.

Le financement de cette étude est prévu en deux

phases par la Banque asiatique de Développement, au total 1,8 million de dollars. Si le gouvernement le veut vraiment il peut le faire tout de suite. Tout est prêt. Il suffit que le gouvernement demande « *S'il vous plait, approuvez un financement pour l'étude du master-plan de Phnom Penh* ». Depuis un an c'est resté à l'état actuel. Tout est prêt ! Je suis très découragé ».

#### Une « ville satellite » à Chroy Changwar ?

« Phnom Penh doit doubler. Une extension sur la presqu'île serait sans doute valable, mais très chère, ce serait une charge extrêmement lourde pour nous Cambodgiens. Il faudrait une étude très forte. Depuis très longtemps, la presqu'île a été un point difficile à résoudre pour le développement, parce qu'il y a toujours le fleuve à franchir. On ne peut pas imaginer une ville sur la presqu'île avec un seul pont. Si l'on a des ressources, on peut faire tout de suite deux ou trois ponts, y compris un pont pour une voie ferrée. Techniquement c'est possible, mais ce serait très cher.

(...) «Et il y a des populations, beaucoup de Chams notamment, et actuellement un développement totalement anarchique, sans aucune autorisation, le long de la route nationale, sur peut-être 5 kilomètres côté Mékong. Que faire de ces gens-là ? (...) »

#### Pas de projet pour le sud de la presqu'île »

La rumeur selon laquelle il serait question d'aménager la partie sud de la presqu'île de Chroy Changwar n'a pas de réalité, nous dit-on à la Municipalité de Phnom Penh. En attendant, il y a beaucoup de spéculateurs ! ».

*[cette « ville satellite » existe aujourd'hui, Chroy Changwar est en 2015 en voie d'urbanisation rapide. Un très grand hôtel a été construit à la pointe sud de la presqu'île.*

*La liaison routière avec la ville reste incommode malgré le doublement du « pont japonais » devenu « pont de Chroy Changwar » et la rénovation de la voirie sur la presqu'île.*

*Il est question d'assurer la traversée du fleuve par de liaisons fréquentes par bacs à partir de la pointe sud. Ces liaisons existent depuis Juin 2015, elles sont encore peu connues et peu pratiquées Ndlr ]*

# Phnom Penh 1996

Christiane Blancot, BAU  
tout reprendre à la base

*"La ville grandit en l'absence de toute coordination. De grands contrats qui engagent l'avenir sont signés sans aucune vision à long terme. On recommence ce qui a été fait à Bangkok, c'est à dire n'importe quoi" : c'est le commentaire sévère d'un observateur indépendant.*

La situation devrait changer cependant dit Christiane Blancot, du Bureau des Affaires Urbaines (BAU) lorsqu'auront été signés les décrets d'application des Lois sur le Patrimoine et sur l'Aménagement du Territoire (*texte dans Cambodge Nouveau n° 15*). (...). Le rôle du BAU de Phnom Penh, rappelle Christiane Blancot, est de préparer les documents d'urbanisme et d'établir les liens avec les bailleurs de fonds.

## D'abord des études de fond

On manque encore des études de fond, par exemple du système de drainage, sur lesquelles on doit s'appuyer pour imaginer et prévoir le développement à long terme de la ville. Un premier pas : un Observatoire de l'urbanisation tout autour de Phnom Penh (les 3 districts extérieurs) a été mis en place en 1996. Deux personnes du BAU, neuf étudiants khmers en architecture, et trois étudiants français ont relevé toutes les constructions nouvelles.

Plus important : un projet d'étude préalable qui durerait 9 mois, utilisant 9 personnes, et d'un coût de 500 à 600 000 dollars a été envoyé au CDC en juillet. On attend une réponse.

A partir de cette étude, on pourrait établir un plan général à 5 ans pour l'agglomération : un cadrage général, qui proposerait des priorités et plusieurs scénarios. Les autorités cambodgiennes choisiraient.

## Développer la province

Ce sont de très grands choix qui s'imposent, et des contraintes encore non décidées : qu'en est-il de la "route d'Asie" Bangkok-Phnom Penh - Ho Chi Minh ville ? De la rocade qui doit contourner Phnom Penh par l'ouest ?

Il y a de grandes options d'aménagement du territoire : veut-on freiner ou bloquer la croissance de Phnom Penh ? Développer les provinces ? Actuellement, 90 % des investissements au Cambodge sont faits à Phnom Penh.

Dans 5 à 10 ans, cette évolution posera des problèmes majeurs : la ville devrait doubler en 10 ans : atteindre 2 millions d'habitants. Lorsqu'elle en aura 5 Phnom Penh sera ingérable.

Sans un effort pour développer les provinces, on va au désastre. L'explosion des villes se constate partout et pose d'énormes problèmes d'infrastructure, d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et de pluies, d'hygiène (on voit réapparaître le choléra), inondations (car on bétonne tout, l'eau ne s'infiltré plus dans le sol), transports, comme on voit au Caire, avec ses 16 à 18 millions d'habitants, à Mexico, à Djakarta ...

## Poser les grandes questions

Pour Phnom Penh, il faut qu'une équipe pose les grandes questions. Savoir si l'on construit un nouveau port et où : à ce sujet M. Ly Chen Thong, architecte au BAU, estime que le port nouveau serait le mieux situé le long du Mékong, en aval de Phnom Penh, entre Total et l'usine de contreplaqué

[ce nouveau port existe depuis 2014, ndlr].

Autres points : six routes seulement pour desservir une agglomération de 6 millions d'habitants, c'est beaucoup trop peu. Veut-on construire une ville nouvelle ? Des tours ? Où ? N'importe où dans la ville ? Dans un quartier particulier ? Mais il faudrait des études de densité, savoir si les gens souhaitent vivre dans ces tours, et s'interroger sur les infrastructures...

## Un cadre juridique incomplet

Il n'existe pour l'instant au Cambodge, observe Christiane Blancot, aucune société foncière (qui achète des terrains pour le compte de l'Etat) ni de société d'aménagement foncier (qui aménage et revend ces terrains). Ces sociétés peuvent être, publiques comme à Singapour, privées comme à Bangkok, ou mixtes comme à Djakarta ou en France, toutes les formules existent ...

Il n'existe non plus aucune base juridique sur l'expropriation, sur la préemption.

Créer un schéma directeur en l'absence de ces bases juridiques ne servirait à rien, car à Phnom Penh on ne peut pas urbaniser avant d'avoir réalisé auparavant d'importants aménagements : remblais, évacuation des eaux, routes, ... qui concernent de grandes surfaces (le système de drainage traverse tout) qui supposent un programme de développement du "grand Phnom Penh".

Pour toutes ces raisons, manque d'études préalables, manque de cadre juridique, il ne paraît pas raisonnable de vouloir établir immédiatement un "schéma directeur" à 15 ans.

## Protéger le patrimoine

Pour éviter que ne soient détruits, modifiés, endommagés les éléments à conserver du patrimoine national, un inventaire des édifices de Phnom Penh, y compris les pagodes, et des espaces publics (quais, esplanades, ...) est en cours.

L'étude du patrimoine cambodgien avait été décidée en 1992 par le Prince Sihanouk alors président du CNS, rappelle Christiane Blancot. Elle est réalisée par le Bureau des Affaires Urbaines de Phnom Penh, antenne de l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR). L'inventaire de 600 bâtiments, dont plus de la moitié sont des édifices publics, est maintenant terminé. A chacun correspond une fiche : emplacement, description (photo), et classé par "catégorie d'intérêt" (quatre catégories).

Le travail a duré 3 ans, financé par le ministère français de la Culture.

Il faudra encore établir une autorité qui fera respecter les règlements protégeant ce patrimoine. Il faudrait un "M. ou Mme Patrimoine" - Il faut qu'une autorité ait un droit de veto lorsque les éléments classés du patrimoine se trouveront menacés, il n'existe actuellement que la loi sur le Patrimoine et la loi sur l'Aménagement du Territoire. L'Urbanisme et la Construction. Pour les deux, on attend les décrets d'application.

En principe, le Conseil Supérieur de la Culture Nationale devrait être l'autorité compétente. Ses membres sont nommés, mais il ne s'est jamais réuni.

Pour Phnom Penh, il y a une "Commission Préparatoire à l'approbation des mesures de protection du Patrimoine architectural et urbain de Phnom Penh", créée le 22 mai 1996. Elle est présidée par S.E Vann Molyvann, ministre d'Etat chargé de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Construction. Vice-Président : le Gouverneur de Phnom Penh. La Commission est tripartite : ministère de la Culture. Municipalité (services du cadastre, urbanisme, ...; le directeur du BAU est secrétaire de la Commission); des personnalités qualifiées (la princesse Bopha Devi, M. Khy Taing Lim, le chef des Bonzes, ...).

Cette Commission "propose au Conseil Supérieur de la Culture Nationale, à partir de l'inventaire des bâtiments et des sites établi par le BAU, la liste des bâtiments de la ville de Phnom Penh à inscrire dans la liste des monuments historiques en application de la Loi sur le Patri-

# Vision future en 2005

## LE SCHÉMA DIRECTEUR D'URBANISME DE 2020

CHHAY Rithisen, directeur du Bureau des Affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh

Eric HUYBRECHTS, Conseiller du Gouverneur (No-232, 2005)

La Municipalité de Phnom Penh a élaboré le Schéma directeur d'urbanisme de la capitale à l'horizon 2020 avec l'appui de la coopération française. Ce travail s'inscrit dans la politique du Gouvernement visant à améliorer la Gouvernance et renforcer l'Etat de Droit en mettant en place les outils juridiques et institutionnels destinés à gérer l'Aménagement du territoire.

Le précédent document de planification de la métropole phnompenhoise a été adopté en 1950. Ce schéma directeur a été le principal outil d'orientation du développement urbain de la période qui s'étend de l'Indépendance à la guerre. Aujourd'hui, la stabilité institutionnelle du Cambodge et la mobilisation des compétences techniques cambodgiennes et étrangères permet d'envisager à nouveau l'établissement d'une planification stratégique et la mise en place d'outils législatif, institutionnel et financier pour mieux maîtriser le développement de la capitale.

### Mettre en cohérence les politiques sectorielles

L'enjeu principal du Schéma directeur d'urbanisme est de proposer un cadre de cohérence territorial pour le développement. Il a pour objectifs de fixer les orientations de l'aménagement de Phnom Penh à l'horizon 2020 et de **créer les conditions d'un développement durable pour un territoire attractif, équilibré et solidaire.**

Le contexte du développement spatial a changé d'échelle. La croissance de la population et des surfaces à urbaniser d'ici 2020 implique la mise en place de grandes infrastructures et de grands équipements qui structurent l'espace. Le développement en agglomération continue des schémas précédents est remis en cause par des développements moins linéaires qui sont liés aux nouveaux moyens de communication (motos, voitures, camions) et au changement d'échelle des infrastructures qui ont permis une extension urbaine par morceau sur un vaste territoire.

Par ailleurs, le développement rapide de l'Asie orientale crée de nouvelles concentrations de richesses mobilisables pour la réalisation de grands projets d'aménagement urbain, de grandes infrastructures ou la mise en place de structures de gestion de l'espace à des échelles larges. Phnom Penh cherche les moyens d'attirer ces financements pour mettre en œuvre les projets les plus utiles à son développement.

Le schéma directeur d'urbanisme est un document à caractère stratégique qui traduit dans l'espace les ambitions du développement de l'Etat à l'horizon 2020. Ce document sert de guide pour l'investissement public et privé. **Il fixe la localisation de toutes les grandes infrastructures de voiries de plus de 20 mètres, les tracés du chemin de fer, des principaux canaux, lacs, ports, gares, aéroport, parcs et liaisons vertes.** Il propose au 1/25.000ème la structure principale du réseau

du domaine public. De plus, la vocation préférentielle des espaces est spatialisée.

Pour réaliser le document, il a fallu produire une trentaine de rapport d'experts de niveau international et une vingtaine de rapports intermédiaires en collaboration étroite avec les services municipaux. Les études récentes réalisées avec l'appui de la coopération internationale (principalement France, Japon, PNUD, UN-Habitat et Banque mondiale) ont été utilisées. Ces documents sont synthétisés dans le « Livre blanc du développement urbain » et dans le « Rapport de présentation du Schéma directeur d'urbanisme à l'horizon 2020 ».

Les principales orientations du document se fondent sur les lois en vigueur et les orientations du Gouvernement. Le Royaume a fait le choix de l'économie de marché (Constitution de 1993). L'opération d'enregistrement systématique des terrains, impose de s'intéresser en priorité à la délimitation du domaine public. C'est donc sur les infrastructures d'échanges, qui constituent des facteurs essentiels de la compétitivité économique, que se concentreront les orientations du schéma directeur. L'Etat est chargé de « *défendre l'environnement et l'équilibre des ressources naturelles et de planifier la gestion notamment des terres, des eaux, de l'air, du vent, du système écologique (...), de l'énergie, du pétrole, du gaz, des pierres et sables (...), des poissons et des ressources aquatiques* » (art. 57 de la Constitution). L'Etat a en outre « *le devoir de sauvegarder et de protéger les monuments anciens, les objets d'arts antiques et de restaurer les sites historiques* » (art. 69 de la Constitution). Ces aspects sont transcrits dans le schéma directeur.

Phnom Penh ne bénéficie d'aucun document d'orientation prévu par les lois de création des ministères sectoriels qui doivent pourtant fixer des directives nationales et régionales pour le développement. Un document d'Orientations stratégiques a donc été produit pour validation auprès du Gouvernement afin de pallier ces manques. Par ailleurs, les schémas sectoriels existants au niveau local comportent de grandes lacunes et n'ont pas de cohérence entre eux. Les éléments de prospective sur lesquels ils sont basés ne correspondent pas toujours à la réalité économique et sociale. Le schéma directeur d'urbanisme sert de cadre de référence pour recalibrer ces documents sectoriels.

### Quel développement économique et social ?

Phnom Penh est la seule ville importante d'un pays qui compte près d'un quart d'urbains. L'agglomération de Phnom Penh représente 9,1 % de la population du pays. Les prévisions de croissance des régions ne bouleversent pas l'équilibre actuel. La région de la Plaine verra son poids diminuer de 51% actuellement à 48% en 2020. L'enjeu principal du développement du pays se situera dans l'aménagement des villes secondaires qui verront

leur population quadrupler pendant que la population de Phnom Penh ne fera que doubler en vingt ans.

Phnom Penh est la capitale du Cambodge depuis 1862 sans interruption. Cela lui donne une place particulière et reconnue par les autorités qui doivent lui donner les moyens de tenir son rang. Les fonctions de capitale politique et économique lui permettent d'avoir un PIB d'environ 1,4 milliard de dollars (2003), **28% du PIB national**, soit environ 1.140 \$ par habitant, trois fois plus que la moyenne du pays. Phnom Penh est donc plus riche que le reste du Cambodge, mais encore bien pauvre : le PIB par habitant à Bangkok y est dix fois supérieur. Tant dans l'intérêt collectif que pour renforcer l'attractivité de la ville, des investissements importants sont nécessaires. Il ne faut donc pas opposer le développement de Phnom Penh, à celui du reste du pays, à qui la capitale sert de vitrine et de moteur économique (+9%/an de croissance économique). En effet, pour un certain nombre d'investisseurs, le choix n'est pas entre Phnom Penh et la Province, mais entre Phnom Penh et les métropoles concurrentes du Sud-est asiatique.

L'effort de reconstruction des infrastructures de Phnom Penh depuis dix ans a représenté plus de 540 M US\$, soit environ 9% de l'effort national de reconstruction. Il est équivalent au poids de la population de la ville dans l'ensemble du pays. Le **triplement du PIB de Phnom Penh depuis dix ans** montre la très forte rentabilité de l'investissement public : 1,5 Mds USD investis par le secteur privé, selon le CDC, auxquels il faut ajouter la multitude d'investissements locaux inférieurs à 1 million USD qui représentent plus du double. Un dollar investi dans les infrastructures à Phnom Penh favorise huit dollars d'investissements privés. **Phnom Penh offre le meilleur rendement de l'investissement public pour l'investissement global au Cambodge.**

D'après les enquêtes réalisées par l'Institut National de la Statistique auprès des ménages et des acteurs économiques, Phnom Penh contribue, en 2003, à hauteur de plus de 115 MUSD au développement des provinces, soit 9% de son PIB par les transferts via le budget de l'Etat et les transferts d'argent des familles, non compris les transferts via l'investissement des Phnompenhois vers la Province. **Le développement économique de Phnom Penh favorise le développement des autres provinces.**

La fonction de capitale du Royaume implique que les fonctions centrales de l'Etat doivent être localisées à Phnom Penh, ce qui détermine des fonctions administratives, législatives, judiciaires et exécutives au plus haut niveau du pays. Ces fonctions déterminent des activités hautement stratégiques uniques dans le Royaume qui impliquent l'accueil des représentants de l'Etat. Ces fonctions nécessitent un haut degré de représentation, notamment en matière de qualité d'aménagement spatial, de gestion urbaine et de sécurité. **Phnom Penh est le reflet de la qualité de la représentation nationale.**

D'autre part, les fonctions administratives et les services urbains de la capitale mobilisent une forte représentation institutionnelle locale. Les fonctions centrales qui regroupent plus de 46.000 fonctionnaires, dont un quart affecté à la Municipalité, permettent le développement d'une large activité économique dont profite le secteur privé et

qui permet d'accueillir les délégations nationales et étrangères pour la tenue de rencontres internationales.

La localisation du pouvoir central et la disponibilité de main d'œuvre plus qualifiée qu'ailleurs induit la proximité des fonctions centrales des principales entreprises privées implantées dans le pays. Cela explique en partie la localisation préférentielle des activités de transformation à Phnom Penh avec près de la moitié des emplois industriels du pays.

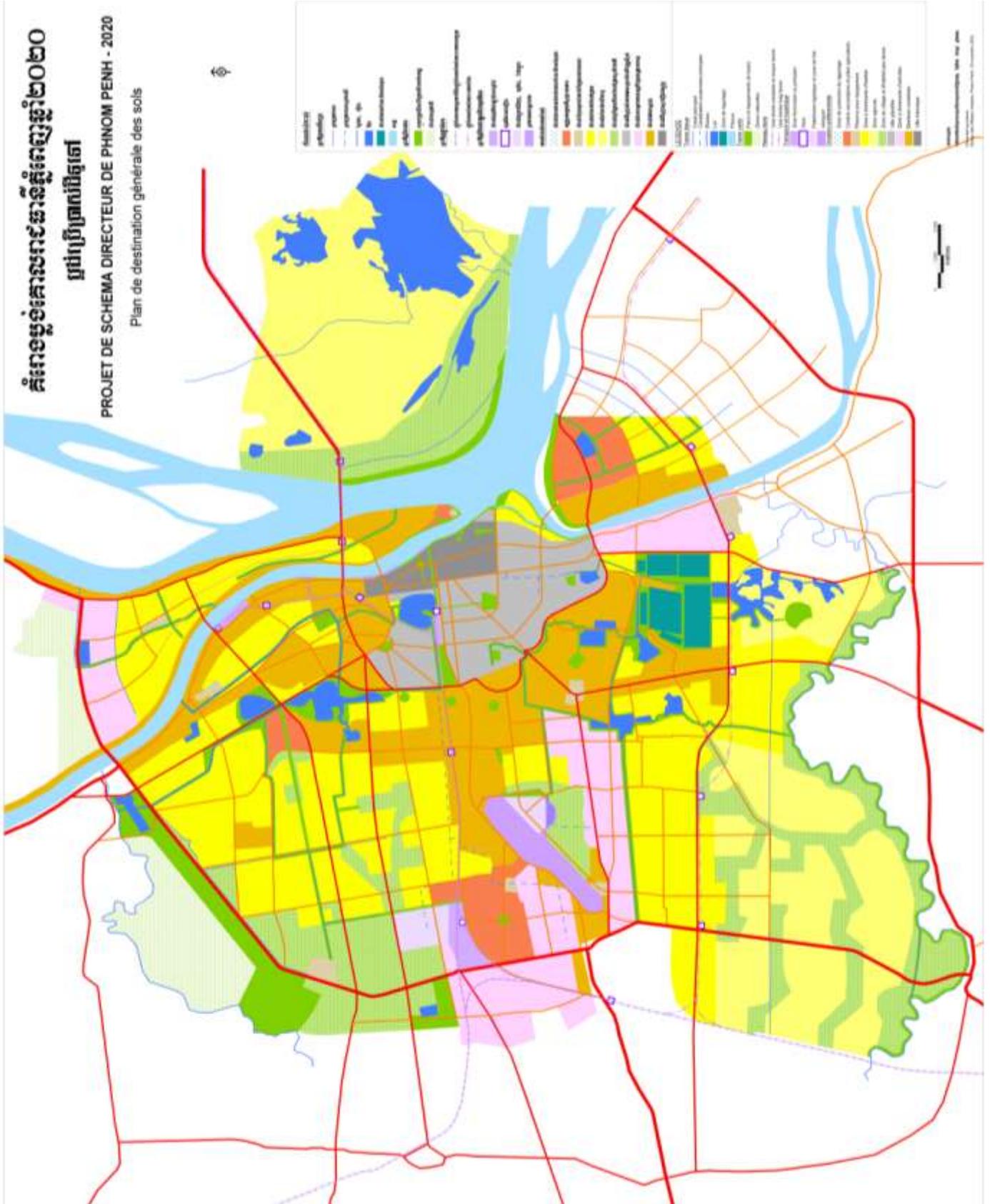
Le secteur des services est particulièrement mobilisé par la présence des fonctions décisionnelles publiques et privées, regroupant ainsi le tiers des emplois de ce secteur au Cambodge, dont la plupart de ceux qui génèrent les plus fortes plus values.

Enfin, la présence des habitants auxquels il faut ajouter les migrations pendulaires d'environ 250.000 personnes constitue un marché de consommation important, le plus large du pays, qui génère une activité commerciale conséquente, répartie entre quarante et un marchés, une douzaine de centres commerciaux et supermarchés et des dizaines de milliers de commerces le long des rues.

La décision du gouvernement d'orienter les activités productives vers les villes secondaires, dont principalement Sihanoukville et les zones frontalières pour le marché d'exportation, permettra de mieux équilibrer le développement du territoire national. Ainsi, la production industrielle, voire lourde, devra s'implanter hors de Phnom Penh lorsqu'elle est destinée à l'exportation. De même, vu l'exiguïté du territoire municipal il est préférable de considérer son agriculture urbaine comme résiduelle et surtout tournée vers la production maraîchère et piscicole. En revanche, des activités destinées à l'approvisionnement de produits de consommation pour la population métropolitaine trouveront pleinement leur place dans les banlieues, dès lors qu'elles ne sont pas polluantes ou nuisantes. Les infrastructures d'échanges et de stockage prennent une importance particulière dans le dispositif. Pour assurer un meilleur taux d'emploi formel et limiter la formation de bidonvilles, la diversification des fonctions économiques, incluant l'accueil d'industries légères et de la construction, doit être menée.

La fonction de capitale, l'intégration du Cambodge dans l'ASEAN et l'OMC, induisent une activité importante de tourisme d'affaires. Avec plus de 50% des chambres d'hôtels, 30% des chambres en guest houses et 60% des agences de voyage du pays, Phnom Penh a l'activité touristique la plus importante du pays, devant Siem Réap mais différemment. Phnom Penh peut devenir une étape entre un tourisme culturel à Angkor et un tourisme de détente et de loisirs en bord de mer. Développer ces atouts implique de mener une politique de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager.

Phnom Penh a un certain nombre d'avantages comparatifs, notamment le coût du foncier et de la main d'œuvre, une accessibilité correcte au niveau international et sa position sur l'axe Bangkok-Ho Chi Minh Ville. Mais un certain nombre de faiblesses doivent être réduites, notamment la faible confiance des investisseurs liée au cadre législatif, le coût élevé de l'énergie et des télécommunications, le manque de main d'œuvre qualifiée. La chute des investissements privés productifs de plus de 1 MUSD sur Phnom Penh depuis 1999 montre l'urgence de conforter ces atouts. La priorité du Gouver-



**Les changements majeurs que prévoit ce schéma directeur**

- trois nouveaux ponts sur le Tonle Sap, trois nouveaux ponts sur le Bassac, un pont sur le Mékong;
- création d'une gare marchandise en banlieue avec une station logistique route-rail
- une nouvelle voie ferrée traverse le Tonle Sap, Chruy Changwar et le Mékong vers le Vietnam; ponts rail et route
- fort développement de la zone entre Bassac et Mékong, zone industrielle desservie par la trans-asiatique. Le lac est déplacé et communique avec le Mékong
- cette transasiatique contourne Phnom Penh par l'Ouest à partir de Oudong, elle rejoint la RN1 au sud de Takmau par un

- pont sur le Bassac.
  - allongement de la piste de l'aéroport qui entraîne la modification des tracés de la RN3 et de la RN4
  - la RN2 rejoint directement Phnom Penh (sans passer par Tak Mau)
  - nouvelles routes : Phnom Penh—digue de Kob Srov, nouveaux canaux, extension du réseau d'eau potable, carrières, aménagements à Koh Pich (décharge au nord), du Boeung Kak (pisciculture créant 3000 emplois).
- [On voit l'ampleur de ces projets, certains ont été réalisés comme la rocade, d'autres non. Voir le schéma directeur de 2008 p. 16 de ce Dossier; ndlr Juin 2015]*

nement donnée à la production électrique, l'augmentation très rapide des abonnés des compagnies de téléphone et l'amélioration rapide de la qualité du réseau routier réduiront sensiblement les coûts dans les toutes prochaines années renforçant rapidement la compétitivité de Phnom Penh. Le décollage économique encore fragile auquel on assiste aujourd'hui sera consolidé par une meilleure organisation de l'espace urbain et l'optimisation des capacités des infrastructures de transport existantes.

### Un territoire municipal exiguë

Le territoire municipal de 375 km<sup>2</sup> est particulièrement exiguë en comparaison avec celui des métropoles de la région, faisant apparaître artificiellement Phnom Penh comme une petite ville, et accentuant l'effet des écarts de richesse avec le reste du territoire.

Aujourd'hui, 150.000 habitants de l'agglomération habitent en dehors des limites de la Municipalité, dans la province de Kandal, notamment à Takhmao et le long des routes nationales 1, 4, 5 et 6A. La population effectuant des migrations alternantes vers Phnom Penh est de l'ordre de 250.000 personnes. La « population de jour » de Phnom Penh dépasse 1.500.000 personnes. L'implantation des activités déborde aussi largement des limites administratives, principalement à Takhmao et le long de la RN 4 qui accueille une cinquantaine d'usines sur vingt kilomètres.

**L'Institut National de la Statistique estime que la Municipalité de Phnom Penh accueillera près de 2.000.000 habitants à l'horizon 2020. Le Bureau des Affaires urbaines a projeté une estimation à 2.250.000 habitants dans l'agglomération phnompenhoise, y compris la population des communes urbaines agglomérées sur Kandal, et une population de 2.500.000 personnes vivant dans la métropole. Ainsi, un tiers de la population de Kandal sera liée par un emploi dans l'agglomération phnompenhoise. A l'horizon du schéma directeur, avec l'élargissement de l'aire métropolitaine, les problèmes de cohérence d'aménagement et de gestion urbaine vont donc s'accroître fortement si les limites territoriales de la Municipalité ne sont pas élargies.**

### L'amélioration des grandes infrastructures, clés du développement

Phnom Penh a atteint un niveau d'équipement supérieur à celui des années soixante-dix. Les efforts doivent être poursuivis pour donner à la capitale des prestations de niveau international. L'essentiel des infrastructures devra être réalisé en banlieue dont la population est déjà plus importante que celle des quatre khans centraux. **La croissance de la population d'ici 2020 sera de l'ordre de 100.000 habitants dans les quatre khans centraux contre 600.000 dans les trois khans périphériques.**

Phnom Penh bénéficie d'une situation fluviale privilégiée au croisement du Mékong, du Sap et du Bassac et d'une localisation au croisement de deux axes terrestres : l'axe Bangkok–Ho Chi Minh Ville et le corridor de développement Phnom Penh–Sihanoukville, débouché maritime international du Cambodge.

Les transports lourds se font par la route avec en complément le bateau sur le Mékong et le Sap, et le chemin de fer depuis Sihanoukville. Les points d'échanges et leur mode de gestion constituent les principaux enjeux pour

les échanges externes de Phnom Penh. Les plateformes d'échanges, dont certaines seront multimodales, sont les principaux points sur lesquels il faut améliorer l'efficacité des transports pour la distribution en ville.

Il est proposé un **grand itinéraire de contournement** de Phnom Penh, qui existe déjà en partie aujourd'hui avec la route Panasiatique qui rejoint le sud de Takhmao, et le boulevard périphérique qui rejoint la digue de Kop Srov. Avec le pont sur le Bassac à prévoir au sud de Takhmao, il permet de mettre en relation tout le réseau des nationales qui convergent sur Phnom Penh.

Le caractère limité du marché aérien domestique et l'absence de compagnie aérienne basée d'envergure, limitent **l'aéroport** à une fonction d'extrémité de réseau international desservie via les hubs régionaux. Son équipement actuel lui permet d'accueillir un trafic d'une importance bien supérieure aux prévisions à long terme. La proximité du centre est un atout régional appréciable. L'allongement de la piste est destiné à développer le trafic cargo et permettre le décollage à plein des gros porteurs passagers (A-380 ou B-747). Il est nécessaire d'améliorer sa desserte routière et d'encadrer l'évolution de l'environnement urbain dans l'axe des pistes.

La création de l'Etablissement public **du Port autonome** de Phnom Penh permet un développement plus rapide de l'activité portuaire en ville. La localisation du port en ville est un avantage comparatif par rapport à la route. L'idée de déplacer le port en aval sur le Mékong est définitivement abandonnée, sauf pour les transports présentant des risques environnementaux (hydro-carbures, produits chimiques). Il faut compléter le dispositif en optimisant les installations portuaires actuelles, en développant de nouveaux sites comme celui du Km 6 qui permet de lier le fleuve avec la route et le train.

La création d'une **nouvelle gare** à la convergence des réseaux existants à **l'entrée ouest de l'agglomération** est prévue. Le maintien de la gare au centre ville, outre sa fonction de terminus voyageurs, permet l'acheminement de marchandises approvisionnant les commerces du centre ville. Le report des fonctions de maintenance et de triage sera déplacé vers la banlieue ouest afin de libérer des espaces nécessaires au redéploiement des activités de centre ville : une partie des terrains du chemin de fer situé le long du Boeng Kak devra être réaménagée pour étendre le centre dans un cadre paysager de qualité.

La création d'une **plateforme logistique** est nécessaire pour traiter dans de bonnes conditions les flux de marchandises indispensables pour l'approvisionnement de la ville et pour l'exportation de la production industrielle. Dans l'économie mondiale actuelle, l'organisation des fonctions logistiques fait la différence en termes de performances économiques. Une plateforme logistique permet de regrouper des moyens (douanes, sécurité, services divers...) et d'offrir un haut niveau de services et de compétences aux entreprises. La localisation choisie est en lien direct avec la nouvelle gare proposée à **Samraong** et directement connectée avec le boulevard périphérique ouest. Ce site permet une bonne articulation intermodale route-fer, présente aussi l'avantage d'être proche de l'aéroport et de pouvoir être reliée par voie ferrée aux installations portuaires.

La ligne de connexion historiquement manquante entre Phnom Penh et Ho Chi Minh Ville s'avère essentielle

comme vecteur de développement entre les deux métropoles pour le trafic voyageurs et marchandises. La ligne ferrée actuellement envisagée n'offre pas d'intérêt pour le moteur économique du pays. En effet, le détour via Loc Ninh jusqu'à HCMV est de 480 km, au lieu de 230 km par la route, soit plus du double, rendant le train non compétitif. Il s'avèrera rapidement nécessaire de créer un nouveau lien terrestre complémentaire à la RN1 surchargée et seul le chemin de fer sera en mesure de répondre à l'ampleur de la demande. Le schéma directeur d'urbanisme réserve le tracé d'un **chemin de fer direct vers HCMV avec un pont sur le Mékong au droit de Phnom Penh**.

Le réseau hiérarchisé de voirie principale en trois niveaux est inscrit au schéma directeur. Il est structuré par des **rocades**. Le premier niveau correspond à des emprises de l'ordre de 60m, le second à des emprises de plus de 30m et le troisième de l'ordre de 20m.

Le problème de l'encombrement croissant du trafic à l'intérieur de l'agglomération, où le parc de véhicules a doublé en dix ans oblige à mettre en place un système de **transports en commun**. L'utilisation des voies ferrées existantes est envisagée pour faire circuler des navettes intra-urbaines. Ce système créera une ossature de desserte pour l'ouest et le nord de l'agglomération. Il devrait être complété par un système de transport en commun en site propre (bus ou tramway) vers Takhmao au sud et par une boucle de desserte à l'intérieur des districts centraux.

Un **réseau de grands canaux et de boengs** est aussi inscrit pour permettre un fonctionnement satisfaisant du système hydraulique et prévenir les risques d'inondation, notamment en permettant le stockage provisoire des eaux d'orage avant pompage.

Ce réseau Bleu est accompagné d'un **réseau Vert** qui est constitué en partie des zones d'expansion des *boengs* en période de pluie, et qui servent d'espaces verts publics en saison sèche. D'autres espaces verts publics non inondables sont créés sur différents terrains domaniaux (ancienne décharge, abords de *boeng* mis hors d'eau...). Une partie est constituée d'équipements concédés. Les zones de villages participent aussi à ce réseau vert. Les aménagements dans ces zones sont limités à des opérations de faible densité. Le réseau Vert est complété par des liaisons entre les principaux espaces verts et avec le fleuve.

### De nouvelles centralités pour le développement

Il est prévu d'aménager **huit centres secondaires** à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit de la nouvelle gare de Samraong à vocation industrielle et des transports ; l'entrée nord de l'agglomération à vocation de service résidentiel et de loisirs dans un cadre paysager de grande qualité ; le sud du site de Chaktomuk, avec une digue de protection à l'entrée du Bassac offrant l'occasion de créer un futur pôle de services qui pourra accueillir les plus grandes tours de la ville ; Takmao, centre secondaire à renforcer autour des activités de loisirs et de service pour une urbanisation de qualité ; la patte d'oie de la route de Chom Chao/bd Monireth/route de Cheung Ek, sur les terrains actuellement occupés par des antennes pour un centre d'appui à l'activité de production industrielle ; l'emplacement de l'antenne de Toul Kok et

les terrains adjacents, où convergent les grands boulevards de Toul Kok et de la banlieue nord avec un bâtiment symbole de grande qualité accompagné de tours de moyenne hauteur ; à proximité de la future gare internationale voyageurs de l'ASEAN, au sud du Boeng Kak, pour y accueillir des bureaux et des commerces de niveau international qui font défaut au centre ville ; dans le quartier du Front du Bassac destiné à recevoir des tours qui apportent au centre ville les surfaces de bureaux et de commerces complémentaires nécessaires.

### La qualité urbaine comme avantage comparatif

Phnom Penh va mettre en place une politique touristique qui s'appuie sur la mise en valeur du patrimoine archéologique, architectural et paysager. Le Plan Vert et Bleu de Phnom Penh est une composante importante du schéma directeur d'urbanisme de la ville.

Le site de Chaktomuk est pris en compte dans son ensemble. La pointe de Chrouy Changvar conservera une surface importante d'espace public non construit. Entre le pont de l'Amitié khméro-japonaise et la pointe de Chrouy Changvar il ne pourra pas y avoir de constructions élevées. Sur la proue de la pointe de Chouy Changvar, un bâtiment emblématique de la culture du Cambodge et de l'environnement de la Vallée du Mékong est envisagé. La pointe de Chbar Ampoeuv pourra par son échelle et son relatif éloignement du centre historique et sa proximité du centre ville, recevoir à moyen terme une très grande opération d'aménagement emblématique du Cambodge de demain. L'ambition et l'échelle de cette opération permettront de prendre en charge les problèmes techniques importants que pose l'aménagement de ce site exposé à la puissance du fleuve. Araykhsat conservera son caractère villageois et agricole pendant les vingt prochaines années. Cet espace constitue une réserve d'urbanisation à définir dans le cadre de la prochaine révision du schéma directeur. Son urbanisation dépendra de la réalisation ou non du pont sur le Mékong. Un objet symbolique fort ou un monument visible dans l'axe des jardins de Hun Sen sera implanté sur la rive est du fleuve.

### Une politique du logement

L'amélioration des services urbains et des infrastructures participe à l'amélioration de l'Habitat. De même, la dynamisation du marché foncier et immobilier répond de plus en plus aux besoins en logements, diminuant ainsi la pression pour la formation de quartiers informels. Toutefois, la production de logements formels peu chers ou de terrains à bâtir accessible pour la population démunie est le problème le plus difficile à résoudre. Cela concerne plusieurs milliers de familles chaque année. Cinq orientations sont définies pour résoudre la question du logement :

- *fluidifier le marché foncier et immobilier* pour développer l'offre du secteur privé pour toutes les catégories de population. Un Observatoire du foncier et de l'immobilier avec des réunions régulières qui regroupent les acteurs concernés sera mis en place pour partager l'information, faciliter l'activité des investisseurs et structurer la profession des promoteurs immobiliers. Ce dispositif est complété par la mise en place des prêts à des taux incitatifs destinés à solvabiliser une plus grande part de la population.

- *développer l'offre foncière* en donnant la priorité à la réalisation des infrastructures de base (routes, eau po-

table, électricité, drainage, transports en commun) dans les banlieues dont les terrains sont moins chers.

- *développer une offre foncière réservée aux populations démunies* sur des terrains privés de l'Etat (concessions sociales, terrains achetés par une Agence foncière à créer) en banlieue, aménagé avec des petites parcelles et faiblement équipé.

- *développer le marché locatif social privé* en centre ville par des opérateurs privés grâce à une densification mesurée des immeubles en ville, une politique incitative pour la réhabilitation des immeubles collectifs anciens du centre historique et grâce à des mesures incitatives (réduction de taxe sur le locatif social, prêts long terme à taux préférentiels, réduction des coûts de branchement...),

- *mieux intégrer les quartiers informels* qui peuvent être maintenus sur place, tout en délocalisant les occupations illégales du domaine public.

### La mise en œuvre du schéma directeur d'urbanisme

La mise en œuvre du schéma directeur d'urbanisme se fonde sur six orientations :

**1 – le renforcement des capacités des administrations locales.** La coordination entre les services internes municipaux doit être complétée par une coordination avec les Etablissements publics autonomes et avec les acteurs économiques et sociaux. Cela suppose un accompagnement par la coopération internationale sur les outils de la mise en œuvre de la planification urbaine : définition de la programmation pluriannuelle, formation de chefs de projets, management de coordination interservices, mise en place de l'Observatoire des marchés fonciers et immobiliers, mise en place du Comité de suivi de l'Agriculture urbaine. Trois réunions annuelles doivent être organisées entre tous les acteurs concernés pour définir la programmation annuelle et pluriannuelle. L'adoption de la prochaine loi Organique sur la répartition des compétences des administrations locales vise à renforcer les moyens décisionnels et financiers des échelons déconcentrés et décentralisés. L'ampleur de cette évolution déterminera les capacités de mise en œuvre locale.

**2 – le renforcement de l'autonomie financière locale.** Les analyses économiques montrent que la production de richesse à Phnom Penh constitue un potentiel qui permettrait de mobiliser en grande partie les moyens financiers nécessaires pour réaliser les infrastructures et les équipements nécessaires au développement urbain. *Trois taxes locales* sont envisagées : une taxe locale d'équipement, fondée sur la valeur des opérations présentées lors du permis de construire, destinée à financer les infrastructures et les équipements ; une taxe locale annuelle sur la valeur locative de l'immobilier en dur, destinée à financer les équipements dus à la densification de la ville ; une taxe locale annuelle sur la valeur du foncier utilisé et non utilisé destinée à financer les frais de fonctionnement des administrations locales. Chacune de ces taxes doit faire l'objet d'une répartition entre les différents échelons administratifs.

**3 – la définition de réglementation urbanistique** à l'échelle des sangkats. L'Etat doit définir des règles générales pour les alignements le long des réseaux principaux et à proximité d'équipements générateurs de risques

(aéroport, port, chemin de fer, cimetière, usines polluantes). Les autres règles sont à l'échelle du voisinage et du projet de quartier et doivent être fixées sur la base d'une participation locale. Les chefs de sangkat élus doivent s'impliquer largement de la Municipalité pour faire adopter des règles bien comprises par la population.

**4 – la préservation des grandes emprises** : adoption par le Cadastre municipal de la délimitation des emprises du domaine public pour le passage des grandes infrastructures de voirie, de canaux, des réservoirs d'orage, des cours d'eau et des grands équipements structurants de la métropole (aéroport, ports, chemins de fer, plateforme logistique, université, stades, grands espaces verts, zones écologiques).

**5 – mise en place d'une Banque de l'Habitat et d'une Agence foncière** destinés à réserver les terrains et à solvabiliser la population dans le cadre de la nouvelle politique de l'Habitat.

**6 – Mise en œuvre des actions d'urgence**, notamment pour supprimer les inondations en ville, réaliser les grands canaux et les grandes voiries, ainsi que les ouvrages d'art qui y sont liés.

### Des outils réglementaires et opérationnels pour mieux gérer la ville

La Municipalité de Phnom Penh franchit une étape importante de son développement en adoptant un document de planification stratégique pour son développement économique, social et spatial à l'horizon 2020.

Elle est en mesure de proposer des actions de développement dans un cadre de cohérence territoriale qui faisait défaut depuis des décennies. La coordination entre les secteurs et entre les échelles de développement constitue un enjeu difficile que doit assumer la Municipalité.

La mise en œuvre du schéma directeur d'urbanisme constitue une nouvelle phase de développement qui sera déterminante pour l'adoption des outils de gestion à la fois sectoriel et localisé. Cette phase devrait voir se mettre en place de nouveaux outils de gestion de la ville qui répondent mieux aux objectifs de lutte contre la pauvreté par la solidarité et le développement économique, de développement durable par une politique paysagère et d'assainissement, et de renforcement de la Bonne gouvernance par une plus grande autonomie locale.

Les débats en cours sur l'adoption de la nouvelle loi organique et l'appui de la coopération internationale pour aider la Municipalité à mettre en place ses outils de gestion urbaine (réglementations, projets opérationnels) seront déterminant dans la maîtrise du développement.

*[Le Schéma directeur d'urbanisme à l'horizon 2020, ci-dessus, résultat d'une trentaine de rapports d'experts réalisés par une équipe d'architectes et d'urbanistes sous la direction d'Eric Huybrechts, présenté en 2005 par le Bureau des Affaires Urbaines de la Municipalité, n'a pas été oublié mais il n'a pas été appliqué non plus. On lui a reproché de n'avoir pas été traduit en khmer et surtout d'être trop ambitieux nldr.*

*Il a néanmoins inspiré les travaux ultérieurs, notamment ceux de Frédéric Mauret, aboutissant au Schéma directeur de 2008 du gouverneur Kep Chuk Téma qui reste le document de référence. Il a été prolongé jusqu'en 2035. Nous le reproduisons ci-après (pp. 16, 17, 18; 19) précédé de réflexions exprimées à cette époque par Vann Molyvann, F. Mauret, A. Carrier. NDLR Juin 2015.*

# 2006 VANN MOLYVANN

## pour un autre développement de Phnom Penh

(No-244, 2006)

Développer Phnom Penh selon un axe Nord- Sud, et non de façon radio-concentrique, vers l'ouest, voilà le schéma simple et fort que préconise l'architecte et urbaniste, aujourd'hui ministre d'Etat Vann Molyvann. Il s'oppose ainsi au projet de schéma directeur mis au point ces dernières années au sein du BAU de la municipalité (voir notamment cn 232).

On doit à Vann Molyvann la plupart des monuments marquants de Phnom Penh, le monument de l'Indépendance, la salle Chaktomuk, la stade olympique, le Théâtre national, des villas ... Il a eu les plus hautes responsabilités en matière de construction et d'urbanisme, il a plus récemment créé et dirigé l'Apsara (Autorité Siem Reap Angkor).

La discussion sur le développement de Phnom Penh est d'importance majeure: en 2006 l'agglomération compterait déjà presque 2 millions d'habitants, elle en aurait 2,4 dès 2010.

### Contre le développement radio-concentrique

La prise de position est nette: « Nous recommandons d'arrêter la construction de nouvelles digues concentriques autour du noyau urbain des années 60 ».

Contre le développement de Phnom Penh vers l'ouest, Vann Molyvann développe plusieurs arguments :

- l'aéroport de Pochentong va se trouver enclavé dans la ville ce qui entraîne des risques de pollution sonores et autres, de crash sur des habitations.

- développer la ville vers l'ouest, où les infrastructures, eau, électricité, n'existent pas, le long de la RN4 jusqu'à Kompong Speu, ce n'est pas économique.

- le développement radio-concentrique prépare la formation d'une mégalopole de type Bangkok. Il vaut mieux prévoir des villes satellites, comme à Kuala Lumpur.

### Développer l'axe nord-sud

Il s'agit principalement de **lier la ville de Phnom Penh à sa cité satellite de Takhmau**. De reprendre en somme l'idée de « front de Bassac » réalisé dans les années 60, de « prolonger le boulevard Monivong jusqu' à Takhmau ». Cela suppose d'importants travaux.

[Voir ci-après le projet « Aval du Bassac »; les chapitres Front de Bassac et «relogement des squatters ».

Depuis cet article les squatters ont été déménagés dans l'Ouest de la ville, au-delà de la digue de Kop Srov, et les terrains en deça de cette route-digue, dans l'Ouest de Phnom Penh sont en pleine construction. Ndlr 2015]

### Dragages et hydraulique des Quatre Bras

- Il faut commencer par une étude hydraulique approfondie du site des Quatre Bras pour définir les mesures à prendre pour enrayer ou anticiper les phénomènes de dérive vers l'est du Bassac. (sur les Quatre Bras, voir chapitres ci-après, ndlr)

- « Il faut réintroduire sur le Mékong les travaux de dragages des chenaux de navigation, étendre ce système de dragage à l'ensemble du réseau du Tonle Sap et du

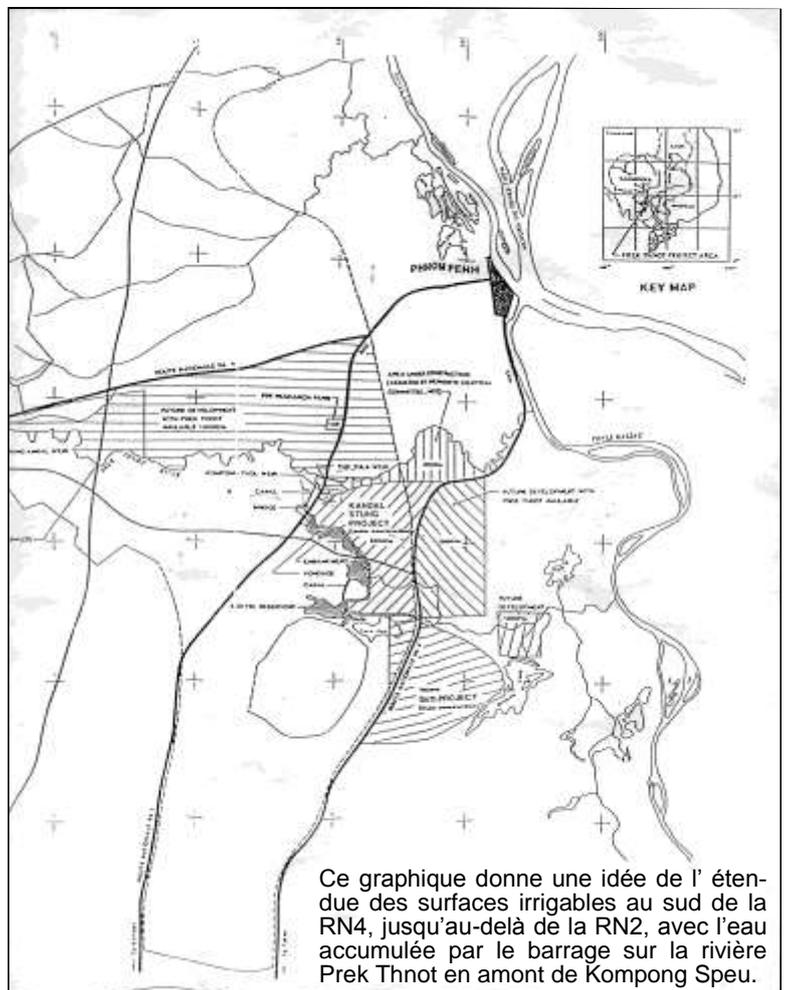
Bassac, pour contrecarrer l'envasement aux entrées des Lacs, au seuil de Kompong Chhnang et dans la zone des Quatre Bras ».

### - Renforcer les berges du Bassac de Phnom Penh à

Takhmau, « en incluant cette cité, en utilisant les remblais provenant des dragages pour engraisser les bourrelets des berges ». Il faut des études techniques préalables: si on construit une digue sur la rive ouest, faut-il traiter aussi l'autre rive ? Faut-il draguer les îles qui se sont formées ?

- **Déboucher le Bassac** à son confluent avec le Mékong pour accélérer l'écoulement vers le sud.

**Pas de développement radio-concentrique**  
**Des villes satellites**  
**Pas d'extension vers l'Ouest**  
**Développer la liaison avec Tak Mau**  
**Prolonger le bd Monivong jusqu'à Tak Mau**  
**Travaux d'hydraulique ...**



## Protection des berges

Il s'agit de protéger les berges en amont et en aval de Phnom Penh sur environ 25 km: l' amont du Tonle Sap jusqu' au pont de Chruy Changvar sur environ 11km; l' aval du Tonle Sap sur environ 3,8 km entre le pont de Chruy Changvar et l' hôtel Cambodiana; l' amont du Bassac de là jusqu' au pont Monivong (environ 3,5 km); l' aval du Bassac jusqu' à Takhmau, environ 7 km.

Cette dernière section entre le pont Monivong et Takhmau joue un rôle majeur dans le projet de développement de Phnom Penh vers le sud. Il existe déjà une route des berges hors d' eau (qui devient à partir de Takhmau RN2 et route nationale 21). Il faut construire des digues sur ces rives. Il faut aussi reprendre les revêtements des quais qui se sont écroulés quai Sisowath avec des structures adéquates.

## Le projet « aval du Bassac »

« Nous préconisons la création d'une série de zones urbaines linéairement le long des berges du Bassac, le long du flot d'inondation du Mékong. On pourrait creuser de nouveaux preks artificiels pour relier les bengs existants qu'on garderait comme réservoirs de rétention.

« Nous proposons de creuser un grand réservoir de rétention au sud de Phnom Penh en entourant le grand beng de Cheung Ek: au nord avec les digues de Beng Trabek et de Beng Tompun, à l'est par un axe nord-sud qui prolongerait le bd. Monivong jusqu'à Takhmau et à l' ouest par la route 303 qui part de Ruessei au nord et passe par les localités de Mol Sambuor, Dangkao, Talei et Cheung Ek. Ce bassin de Cheung Ek serait entièrement ouvert au sud.

En première phase on commencerait à créer le long de la berge du Bassac entre la RN2 et le nouveau bd Monivong prolongé un terrain à mettre hors d' eau de 1 km sur 5 km, grâce à des remblais hydrauliques. Il aurait la pente nécessaire pour un écoulement naturel des eaux pluviales vers des bassins de retenue.

On créerait ainsi une surface de 300 ha. Avec 200 habitants à l' ha, on logerait ainsi 60 000 habitants.

L'extension de Phnom Penh pourrait se faire par une série de zones reliées entre elles par des voies de circulation hors d'eau. Nous avons identifié trois zones dans le plan d' utilisation des sols à l'horizon 2010: - le bassin du Tompoung (l'occupation du sol est faible, la restructuration du tissu urbain existant est une nécessité); - la berge aval du Bassac citée ci-dessus; - la cité de Takhmau dont l' urbanisme doit être entièrement réactualisé.

## Le barrage sur la rivière Prek Thnot

Une composante importante du « Grand Phnom Penh » tel que le conçoit Vann Molyvann est la réalisation d'un barrage sur la rivière Prek Thnot. Elle descend du mont Aural vers le sud et se dirige ensuite vers l' est, passant à Kompong Speu, et dans le sud de Phnom Penh pour rejoindre le Bassac à Takhmau. Le barrage serait construit à environ 20 km dans l'ouest de Kompong Speu, au nord de la RN4, dans une zone où les terres sont d'assez médiocre qualité.

Le projet prévoit six barrages, sur le prek Thnot et les rivières affluentes, une retenue d' eau de plus de 20 km du nord au sud. Les surfaces irriguées prévues forment une large bande au sud de la RN4 jusqu'à la rivière (2 à 8 km du nord au sud sur une trentaine de km d'est en

ouest, et de chaque côté de la RN3; s'y ajoutent les zones de Kandal Stung et de Bati.

Ce projet avait été approuvé par le Comité du Mékong en 1966. Il avait trois objectifs: irrigation de 70 000 ha, production d'électricité, défense contre les inondations. Les travaux, barrage-réservoir principal, station hydro-électrique, barrage de dérivation à environ 12 km en aval du barrage-réservoir, barrages secondaires, réseau d' irrigation, commencés en 1969 furent interrompus en 1970 à cause des hostilités. En 1973 cependant le barrage de dérivation était pratiquement terminé, et 350 ha du réseau d' irrigation. En 1975 on ramenait le potentiel irrigable à 50 000 ha. Les khmers rouges ont complètement révisé le projet, avec divers travaux d'irrigation et de drainage très mal planifiés; et depuis 1979 des travaux importants sont intervenus, tout cela endommageant sévèrement l'éco-système aquatique du Prek Thnot.

Il s'agit maintenant estime Vann Molyvann de revenir au projet initial, selon une étude réalisée en 1992 par une société australienne pour le Comité du Mékong, en veillant aux conséquences sur l'environnement, faune et flore forestières, gestion des programmes d'élevage de poissons ... et en révisant le problème délicat du relogement des populations qui seront touchées par le remplissage des réservoirs. Il faudra « *une action extensive de développement communautaire et de participation de ces populations* ».

En fait on envisageait trois options:

- pas de barrage réservoir, mais système d'irrigation et cultures à haut rendement avec double récolte; pêche et aquaculture;

- un barrage, avec priorité à l'irrigation. On aurait 34 000 ha et double récolte;

- un barrage avec priorité à la production d'électricité. On aurait 27 000 ha et double récolte.

## Questions:

- ne pourrait-on pas combiner les deux options: constructions, usines le long de la RN4 et zones irriguées plus au sud ? Les surfaces, jusqu'au sud de Phnom Penh, resteraient très considérables.
- avec les très grands besoins de Phnom Penh en électricité, comment se fait-il qu'on ne reprenne pas l'idée du barrage sur la Prek Thnot ?

*Texte établi d'après la conférence de Vann Molyvann au Centre Culturel Français le 12 juillet 2006. cn 244*

*[Depuis cette date la situation a beaucoup évolué: la Zone de développement de Phnom Penh PPSEZ (cn 259) a mis à mal le projet ci-dessus d'aménagement agricole de la zone située entre la RN4 et la rivière Prek Thnot. Les barrages préconisés sur le Prek Thnot n'ont pas été réalisés.*

*La protection des berges du Bassac est réalisée à hauteur de Koh Pich, il reste à remettre en eau le Bassac.*

*La liaison Phnom Penh - Takhmau s'est beaucoup développée; le nouveau port sur la RN1 communique par le pont de Tak Mau avec la rocade qui contourne Phnom Penh par l'Ouest,*

*La RN2 rejoint Phnom Penh. Les grands travaux hydraulique comme le bassin de Choeung Ek n'ont pas été réalisés, ... ] Ndlr.*

## 2008 : grandes options pour le long terme

**F. Mauret, Adeline Carrier, BAU**

Le Schéma directeur de 2005 n'a pas été adopté, jugé trop ambitieux. En 2008, deux nouveaux urbanistes français, Frédéric Mauret et Adeline Carrier reprennent la question, en accord avec la Municipalité, et réaffirment les mêmes principes de base, qui relèvent à vrai dire du simple bon sens:

« Il faut un projet urbain qui fédère tous les acteurs. C'est en imposant sa stratégie urbaine et en s'appuyant sur des investisseurs privés que les autorités peuvent maîtriser l'urbanisation.

« Un préalable à la maîtrise du développement est la mise en place d'une stratégie urbaine synthétique, qui traduise dans l'espace et dans le temps les ambitions sociales, environnementales, économiques et techniques.

« Pour être viable, cette stratégie urbaine doit être comprise et partagée par tous les acteurs: politiques, administratifs, techniciens, usagers, investisseurs, bailleurs ... agissant à tous les échelons décisionnels». (cn 269).

De nouveau est réaffirmée l'importance des grands lacs, qui « sont bradés sans compensation pour l'aménagement de la ville ». Parlant dans l'intérêt de la ville et de ses habitants, F. Mauret estime qu'en compensation du droit à bâtir, la municipalité devrait utiliser ces projets afin de doter la ville des organes qui lui font défaut; que « l'aménagement du site concédé participe au développement global de la ville, avec parcs, stations d'épuration, services publics, infrastructures, transports ... ».

Il propose d'imposer des quotas de logements sociaux.

Il souligne l'importance d'une concertation préalable: « Par la simple concertation des différents acteurs autour d'un projet commun nous pourrions éviter des erreurs irréversibles et coûteuses pour la collectivité et pour les investisseurs ».

### Attention à la ségrégation sociale

« Les nouveaux quartiers fermés tels que Camko City et Grand Phnom Penh, écrit de son côté Adeline Carrier, véhiculent sans retenue une forme de ségrégation sociale par le logement (...) Il en résulte une situation paradoxale entre une production de logements exclusivement privés et sélective et les besoins réels de la ville. La production de logements à bas prix ou à loyers modérés destinés à des bénéficiaires insolubles est quasi inexistante ».

« Les grands lacs de Phnom Penh, sites théoriquement inconstructibles (sous-décret n° 86 AK BK) sont actuellement bradés au profit d'intérêts privés conduisant à des projets déconnectés des problématiques urbaines de la capitale. De plus, les impacts techniques, environnementaux, sociaux et économiques qu'ils induisent auront un coût qui devra être supporté par l'ensemble de la collectivité. Si leur urbanisation partielle est inévitable, elle devrait être encadrée et se faire dans le sens de l'intérêt général, en lien avec une stratégie urbaine globale à long terme. (...) Quels seront les contributions de ces projets en matière de logements sociaux, de drainage, d'amélioration des infrastructures ?

### Saturation du centre-ville, nécessaire développement des banlieues

La ville grandit très vite, la population atteindra de 2,250 000 à 2 500 000 habitants en 2020, elle change, mais au coup par coup, de façon quasi-anarchique et sans transparence. Le sort du Beng Kak en est un exemple très visible. (voir chapitre ci-après).

« Il y a très peu de grands espaces libres dans le centre, et la voirie est trop faible pour accueillir des densités beaucoup plus fortes. On ne connaît aujourd'hui que les prémices des problèmes de trafic à venir, disait E. Huybrechts en 2004 (cn 219). Le choix de mettre la priorité sur l'aménagement de la banlieue devient crucial pour limiter les problèmes qu'ont connu Bangkok, Kuala Lumpur, Hanoi ou Ho Chi Minhville.

C'est aussi la condition pour préserver la qualité du centre de la capitale: parcs, patrimoine architectural, aménagement des berges et des bungs, places publiques ... « Le centre ville, les berges du fleuve et le pourtour des lacs, Beung Kak, Boeung Pumpiey ... bénéficieront des aménagements de grande qualité participant à l'image que le Cambodge veut donner de sa capitale ...

Pour une stratégie urbaine concertée  
Des quotas de logements sociaux  
Conserver les grands lacs  
Nécessaire développement des banlieues  
Donner plus de pouvoirs à la Municipalité

« D'ici 2020 l'essentiel de la croissance de Phnom Penh se fera en banlieue. Sur le million d'habitants supplémentaires, près de 900 000 seront localisés dans les trois districts périphériques, et 100 000 dans les 4 khans centraux. L'aménagement des banlieues constitue

dès à présent le principal enjeu du développement urbain de Phnom Penh »

### Parmi les remèdes : donner des moyens à la Municipalité

Ni les urbanistes de 2003-2005 ni ceux de 2008-2009 n'ont accablé ni même critiqué la municipalité. Leur souhait au contraire est de lui donner plus de pouvoir: elle manque des moyens légaux d'imposer son autorité, et elle manque des moyens financiers.

« Une plus grande autonomie financière municipale et une fiscalité propre faciliteraient le financement des infrastructures et des équipements de la capitale. (...) Une taxe d'équipement sur les permis de construire est légitime et indispensable pour l'investissement des infrastructures (...) Il reste à structurer la fiscalité et la gestion financière (...) La mise en place des outils réglementaires et opérationnels est indispensable pour gérer au quotidien le développement urbain. La tâche pour définir et adopter ces documents est immense (...)

(E. Huybrecht 2005)

« Face aux enjeux politiques et économiques à court terme et aux lobbies privés, la Municipalité est démunie, et les décisions stratégiques lui échappent. Chaque jour qui passe rend plus difficile et plus coûteuse la mise en oeuvre d'un projet global. Le gouverneur doit aujourd'hui gérer une ville sur laquelle son pouvoir d'action est restreint.

« Améliorer la gestion urbaine ne peut se faire qu'en lien avec la ville afin que chaque nouveau projet soit conçu comme une partie d'un tout cohérent et participe au bon fonctionnement de l'ensemble de la ville. « Pour cela, il est nécessaire de sortir de ce processus décisionnel complexe. Dans la continuité de la stratégie rectangulaire du gouvernement, il est indispensable d'aider la Municipalité à mettre en place les outils adaptés à la régulation de la nouvelle urbanisation ». (F. Mauret, 2008).

# donner à la Municipalité les moyens de gérer Phnom Penh

**Frédéric Mauret, BAU, chef de projet à la Municipalité** (No-278, 2009)

« Depuis qu'elle est redevenue capitale du Cambodge dans les années 1860, le développement de Phnom Penh a donné lieu à des planifications successives. Cependant, tout au long du 20<sup>e</sup> siècle, un seul schéma directeur d'urbanisme, établi par le cabinet Chouchon en 1950 fut adopté. Ce document n'est évidemment plus en mesure de répondre aux exigences actuelles du développement urbain.

A l'ère de la mondialisation, Phnom Penh est à l'évidence entrée dans une phase de développement semblable à celles qui ont marqué il y a quelques années les grandes métropoles asiatiques. Les quatre signes majeurs de cette métropolisation se trouvent dans la création de grands hôtels internationaux, de complexes commerciaux et la construction des premières tours de bureaux et de logements du type condominiums. On assiste en même temps aux changements brutaux qui accompagnent ce processus dont plusieurs opérations témoignent: déplacement des populations urbaines pauvres pour la création de grands projets d'aménagement en périphérie urbaine, disparition rapide de l'agriculture périurbaine et des systèmes hydrauliques traditionnels, etc. Le territoire d'influence de la capitale dépasse aujourd'hui largement ses limites administratives. Son développement doit donc désormais être pensé en lien étroit avec la province limitrophe de Kandal mais aussi avec l'ensemble du réseau des villes secondaires du pays.

## Une urbanisation désordonnée que la municipalité ne maîtrise pas

Le choix politique d'orienter le développement vers l'économie de marché favorise le développement des capitaux privés. Cependant, en l'absence de planification et de réglementation adaptée, les projets d'aménagement sont déconnectés du contexte urbain dans lequel ils s'implantent. Fortement introvertis, ils n'intègrent pas les réserves foncières pour les infrastructures et les équipements de base qu'une réglementation obsolète n'est pas en mesure d'imposer. Démunie financièrement, la municipalité ne peut palier à ces déficiences. Il en résulte une urbanisation désordonnée que la municipalité tente vainement de gérer au jour le jour.

D'une part, il en résulte une urbanisation de l'artifice, déficiente en infrastructure, équipements publics et services conduisant à une forte ségrégation sociale, et d'autre part l'absence d'étude d'impacts pour les différents investissements conduit à des catastrophes urbaines : inondation de Phnom Penh Thmei induite par le remblaiement des zones d'épandage des eaux pluviales des anciens lacs Nord (Site de *Camko City* et *Grand Phnom Penh*); pollution des écosystèmes suite à l'absence de traitement des effluents; absence de réserves foncières pour la voirie ayant pour conséquence une congestion des transports ; etc ...

## Des outils de gestion très insuffisants

Malgré l'adoption de la loi organique du 24 mai 2008, les enjeux politiques et financiers rendent long et difficile le processus de déconcentration, le gouvernement essayant de renforcer ses prérogatives sur le développe-

ment de la capitale. Les outils dont disposent les autorités pour gérer l'expansion urbaine se révèlent fragmentaires et peu efficaces :

1 - Un cadastre en cours de réalisation, coordonné par le MATUCC (Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Construction) c'est le projet LMAP. Financés par la Banque Mondiale, les travaux ont commencé en 2003 pour une première phase de cinq ans. N'intégrant ni les terrains publics et privés de l'Etat ni les servitudes foncières indispensables au développement urbain, les titres de propriétés sont délivrés sans prendre en compte les servitudes publiques, conditions structurantes du développement économique.

2 - Selon le décret 86 d'instruction des permis de construire datant de 1996, l'urbanisation s'effectue principalement sous le contrôle du MATUCC qui délivre tous les permis de construire supérieur à 3000 m<sup>2</sup>.

En cours de révision, ce décret propose de réduire à 1500 m<sup>2</sup> la surface des constructions contrôlées par la municipalité et n'envisage pas la réglementation des lotissements (principal mode d'urbanisation actuel de la capitale) et des immeubles de grandes hauteurs.

3 - L'implantation des grands projets d'aménagement (tel *Grand Phnom Penh*) pourrait être l'opportunité de doter la capitale des grandes infrastructures et d'équipements qui lui font défaut. Ce sont des enjeux majeurs auxquels la Municipalité n'a pas accès.

4 - La Municipalité n'a ni le pouvoir de faire respecter les deicas votés (préservation du beng Trabek) ni d'imposer le vote de nouveaux deicas (protection du patrimoine).

## Donner à la municipalité les moyens de gérer

Face aux enjeux politiques et économiques à court terme et aux lobbies privés, la Municipalité est démunie, et les décisions stratégiques lui échappent. Chaque jour qui passe rend plus difficile et plus coûteuse la mise en œuvre d'un projet global. Le gouverneur doit aujourd'hui gérer une ville sur laquelle son pouvoir d'action est restreint.

Améliorer la gestion urbaine ne peut se faire qu'en lien avec la ville afin que chaque nouveau projet soit conçu comme une partie d'un tout cohérent et participe au bon fonctionnement de l'ensemble de la ville. Pour cela, il est nécessaire de sortir de ce processus décisionnel complexe. Dans la continuité de la stratégie rectangulaire du gouvernement, il est indispensable d'aider la Municipalité à mettre en place les outils adaptés à la régulation de la nouvelle urbanisation.

## Le Conseil municipal

Dans cette optique, un conseil municipal a été élu en mars 2009. Doté d'un pouvoir législatif et exécutif, il pourrait être en mesure de donner plus de prérogatives à la Municipalité, permettant notamment de fixer des axes de planification et de développer des partenariats public/privé équilibrés. Son action est attendue tant par les citoyens que par les investisseurs, dans l'espoir de réguler un développement urbain qui en l'absence de toute planification va se scléroser rapidement.

F. Mauret n° 278, 2009

## Schéma directeur 2020-2035

Kep Chuk Téma, gouverneur de Phnom Penh

*n° 268 septembre 2008*

Le schéma directeur mis au point en 2008, reproduit ci-après, qui doit beaucoup aux travaux et aux projets de schémas directeurs des urbanistes précédents (Eric Huybrechts, Frédéric Mauret, ... ) sera prolongé jusqu'en 2035, selon un communiqué de la Municipalité d'avril 2015. Il est clair que ce schéma directeur ne décide pas de tout, il marque les grandes options. Les décisions sont prises par les diverses parties concernées : le BAU mais aussi plusieurs ministères, les investisseurs, les habitants ... et en fonction des moyens disponibles. (voir l'interview de Seng Vannak, BAU, mai 2015).



# Schéma directeur 2008 ... 2035

Contrairement aux autres capitales d'Asie du Sud-Est, le développement de Phnom Penh n'en est qu'à ses prémises et les années à venir seront la base d'enjeux urbains considérables au Cambodge, tant dans les domaines économiques, sociaux, environnementaux, des infrastructures, que de la bonne gouvernance.

De 2002 à 2005 la municipalité de Phnom Penh, avec l'appui de la coopération française, a réfléchi au développement urbain de la capitale à l'horizon 2020. (...) L'ensemble de ces documents a été synthétisé dans un « Livre Blanc du développement urbain ».

## Nouveau paysage urbain

Souhaitant s'aligner sur le rang des métropoles voisines Phnom Penh a commencé à intégrer les éléments de de l'internationalisation urbaine à travers les nouveaux ingrédients de la centralité urbaine que sont les tours de bureaux et d'habitations, les hôtels internationaux, les complexes commerciaux et les condominiums de luxe. L'installation de ces équipements s'effectue dans un contexte fortement spéculatif.

Face à l'ensemble de ces pressions, la municipalité se trouve fortement démunie, ne disposant que d'une stratégie globale de développement urbain, maîtrisant mal la pression des investisseurs et ne sachant comment répondre, autrement que dans l'urgence et au cas par cas aux demandes nouvelles d'infrastructures, de services et d'équipements.

## Baisse de la population dans le centre

Contrairement aux estimations faites en 2005, le recensement de mars 2008 montre une baisse la population par rapport à 1998 dans les quatre khans centraux (...) Cette baisse est due à la forte hausse du prix du foncier (les terrains du centre se négocient entre 2000 et 4000 US\$ le m<sup>2</sup> en 2008 contre 500 à 1000 US\$ le m<sup>2</sup> en 1998), contraignant les classes moyennes et pauvres à migrer vers les zones périphériques. Cette migration touche également les populations aisées qui recherchent en périphérie urbaine des terrains plus vastes tout en évitant les difficultés de la circulation du centre-ville.

## Développement par grandes opérations immobilières

Alors qu'en 1998 les permis de construire concernaient un à deux logements en moyenne, en 2007 nous recensons en moyenne 21 logements par permis de construire déposé. La ville se développe aujourd'hui par grandes opérations de promotions immobilières. Ces opérations prennent principalement deux formes : les lotissements de compartiments ou de villas.

Cette forme d'urbanisation spéculative engendre une saturation rapide des quartiers de la capitale et est lourde de conséquences économiques pour la municipalité à court et moyen terme.

## Urbanisation anarchique : l'exemple de Toul Sangkè

Le quartier ancien de Toul Sangkè a subi une forte pression immobilière ces dernières années. D'une superficie de 183 ha, sa population est passée de 8 119 habitants en 1998 à 17 694 habitants en 2008. L'emprise de la voirie représente moins de 10 % de la surface totale, ce qui est tout à fait insuffisant : elle devrait être d'un quart. A cette saturation physique du sol s'ajoute une urbanisation mal maîtrisée, discontinuités de voirie, insuffisance des services et des équipements, notamment au niveau des écoles primaires (...), des équipements de santé (...)

## Grands espaces urbains sécurisés

Face à cette urbanisation anarchique où les services minimum ne sont plus assurés aux citoyens, les communautés riches s'organisent et se construisent des espaces « sécurisés » appelés communément « gated communities ». Les habitants y cherchent autant à assurer leur sécurité face à un environnement urbain qui leur apparaît hostile qu'à se doter des services et des équipements de base qui font défaut dans la ville et qui sont alors privatisés. L'appartenance à une communauté dite internationale leur donne un sentiment de prestige et d'indépendance dans le choix de leur mode de vie. Tel est par exemple le cas de la ville nouvelle de Grand Phnom Penh, d'une surface de 260 ha pour une population attendue de 30 000 personnes, implantée sur l'emprise des grands lacs du nord de la capitale., ou encore les tours de 25 étages qui sont projetées sur la pointe de Chruy Changwar.

## En chantier : une stratégie de développement à long terme

Soucieuse de moderniser la capitale mais également d'associer l'ensemble des citoyens au développement, la municipalité a décidé de mettre en place une stratégie de développement permettant d'encourager et d'orienter les investissements immobiliers privés et de rentabiliser au mieux les investissements municipaux (...).

Ce projet de ville s'inscrit dans le renforcement de l'action municipale (mise en place de la loi organique) qui doit trouver les moyens d'attirer les financements pour mettre en œuvre les projets les plus utiles à son développement sans se laisser guider par les velléités des investisseurs locaux et étrangers et les aléas des conjonctures (...).

## Demain : la ville archipel

Le mode de développement retenu est celui de la « ville -archipel », une ville respectueuse de l'environnement et économe en infrastructures et espaces, alliant la qualité de vie pour les habitants et développement économique.

Ce mode de développement s'impose assez naturellement(...) En effet le développement en agglomération continue («en tache d'huile ») des schémas précédents est remis en cause par des développements moins linéaires qui sont liés aux nouveaux moyens de communication et au changement d'échelle des infrastructures, dont principalement l'effet de la digue de Kop Srov, construite au nord de la ville au début des années 1970, qui a permis une extension urbaine éclatée sur un vaste territoire à la fois urbain et agricole.

## Une ville polycentrique

Ce grand projet de structuration de la périphérie doit se faire autour de quartiers compacts structurés par de grands équipements constituant à terme une ville polycentrique. Cette stratégie permettra de cibler les zones d'extension urbaine, concentrer les investissements, maîtriser le développement, hiérarchiser les actions. Autour de ces pôles périurbains, qualifiés par de grands équipements, de larges espaces verts (agriculture périurbaine, parc ...) seront préservés, redonnant à Phnom Penh son image de cité-jardin à l'intérieur de laquelle les quartiers contemporains prendront toute leur dimension.

## 2015 : où en est-on ?

Pour avoir une idée de l'évolution de la ville, 7 ans après la publication de ce Schéma directeur de 2008, nous avons rencontré à la Municipalité de Phnom Penh M. Seng Vannak, directeur du BAU, et M. Sor Phara, du Bureau de développement et de la construction au BAU.

Le schéma de 2008 est bien celui que l'on suit, en soulignant qu'il est en évolution constante.

*Voir pp. suivantes*

## 2013 Idées nouvelles

VANNAK SENG (No-316, 2013)

### Directeur du Bureau d'Urbanisme à la Municipalité

Né à Phnom Penh où il a fait ses études, appris le français à l'Alliance française et passé son bac, Vannak Seng est ensuite allé à Paris où dans une école privée il a été élève de seconde, 1ère et terminale. Il s'est orienté ensuite vers l'architecture : 6 ans et demi à l'Ecole des Beaux Arts de Paris d'où il est sorti architecte HMONP, c'est à dire habilité maîtrise d'oeuvre en son nom propre (l'ancien « DPLG »); cette maîtrise d'oeuvre comporte une année supplémentaire après les études d'architecture, équivalant à licence et maîtrise. Vannak Seng formé en France, comme autrefois Vann Molyvann, arrive à Phnom Penh avec des idées fortes. « Je suis revenu à Phnom Penh en 2010, parce qu'il y a énormément à faire au Cambodge. Mon premier exercice a été la construction d'une maison pour ma famille. Je l'ai construite en pierre, c'est un matériau dont on se servait autrefois mais que l'on a oublié. Non ce n'est pas plus cher, mais c'est plus difficile, cela demande beaucoup de savoir-faire, qu'il est devenu difficile de trouver. Cette maison a été inaugurée pour le mariage de ma soeur, et le Premier ministre et les deux gouverneurs de Phnom Penh, l'ancien et le nouveau, sont venus !

#### Réinterpréter le passé

« Ma conception est qu'au lieu de copier des architectures étrangères (on met même des colonnes corinthiennes sur les façades !) il faut s'inspirer du passé du Cambodge, réinterpréter le passé, comme jadis les architectes d'Angkor Vat se sont inspirés de l'architecture hindouiste et l'ont interprétée à la façon khmère, en lui donnant cette harmonie magnifique qui laisse sans voix !

« Au Cambodge on a beaucoup utilisé les architectures étrangères. Par exemple ces beaux toits incurvés viennent à l'origine de Birmanie; on s'est inspiré pendant des siècles du style hindou, et l'architecture khmère a connu là son apogée. On voit aussi que l'architecture khmère doit beaucoup, et de plus en plus à la Chine.

« Nous devons retrouver les savoir-faire anciens, ils ne sont pas perdus, par exemple il existe encore des sculpteurs très capables. Nous devons retrouver, faire revivre ces savoir-faire.

Mon idée est de réintroduire, de réutiliser les matériaux locaux, d'exploiter ce qui existe, et par exemple le bois (ou par exemple le bambou). Je n'aime

pas les meubles en plastique. J'ai créé une pépinière avec des milliers d'arbres d'essences précieuses.

« Il faut réétudier les espaces, les courants d'air, et on pourrait se passer de la climatisation. On peut créer des jardins suspendus, des murs de végétation, ... y a un potentiel énorme.

#### Penser aux campagnes. Utiliser l'eau !

« Une autre idée est de supprimer la coupure entre l'ancienne architecture qui était élitiste et la construction pour les campagnes. Dans l'avenir, lorsque je travaillerai plus au sein de l'administration, je compte me consacrer surtout à la province, aux campagnes. Il y a beaucoup d'eau au Cambodge ! Construire sur pilotis, mais aussi par exemple faire un village pilote avec des maisons en béton flottantes ... le potentiel de création est énorme. Une difficulté est de le faire comprendre, et une autre grande difficulté est de le faire adopter ...

« Au fond personne ne souhaite vraiment le changement —ou très peu de gens. « Il faut compter aussi dans les questions d'urbanisme avec le partage de l'autorité entre divers organes du pouvoir, entre le pouvoir national et le pouvoir local, c'est un partage mal défini, un dosage difficile. C'est un aspect des choses qui n'est pas mon domaine, et je dois beaucoup travailler, passer de temps à convaincre qu'il faut penser pour le long terme ! Mais j'observe que le gouverneur qui était assez défiant au début est maintenant très favorable à mes idées.

#### Rendre la ville plus vivable

« Il faut rendre la ville plus saine et plus vivable. Il ne faut pas laisser Phnom Penh devenir Manille ou Djakarta. A la Mairie de Phnom Penh je me suis beaucoup occupé des espaces verts. Par exemple le petit jardin sur la rive des Quatre Bras, là où maintenant aborde le ferry vers Areyksath; par exemple le carrefour où se croisent le blvd de Russie et le blvd Monivong: au lieu d'une station d'essence il y a maintenant une place avec des arbres et une statue de Ganesh (photo). Par exemple les jardins de la Mairie, et son éclairage la nuit. L'aménagement du jardin autour du Vat Phnom.

« Parmi les grands projets d'aménagement : les quais sur la berge de Chruy Changvar; l'espace au débouché du pont japonais (pont de Chruy Changvar). D'importants aménagements le long du Beung Salang.

« Nous avons encore le projet d'aménager la place de la Poste, d'en faire un espace piétonnier; il y a là de beaux bâtiments de l'époque coloniale, le restaurant Vann dans ce qui fut la Banque de l'Indochine, l'ancien hôtel Manolis, l'ancien commissariat de police, la poste ... il est question de classer tout cela. Une importante opération que chacun a pu admirer devant le Musée national, l'édifice de grande ampleur créé pour les funérailles du Roi-Père.



Nlle place bd Monivong / bd de Russie

**2015 VANNAK SENG**  
 Directeur du Bureau  
**d'Aménagement Urbain, BAU**  
 à la Municipalité  
 Entretien Mai 2015

Un premier point: même pour nous à la Municipalité l'information est difficile à obtenir et à contrôler. Les investisseurs ne donnent pas toutes les informations, et ils peuvent changer leurs projets sans nous prévenir. Nous aussi nous avons du mal à savoir où en sont exactement les villes nouvelles par exemple. Et pour les prévisions, personne ne peut en faire avec certitude, même les investisseurs d'une tour, d'un condominium, d'une ville nouvelle, ne peuvent pas prévoir précisément quel sera le succès de leur projet.

Il faut tenir compte aussi de la décentralisation : les grandes décisions ne sont pas prises par une autorité unique, mais par quantité de parties concernées, les investisseurs, le BAU, le ministère des Finances, celui des Travaux publics, celui de l'Aménagement du Territoire et de la Construction ... et les habitants qu'il faut informer, consulter, et compenser si on doit les déménager. A la municipalité nous ne pouvons rien décider de notre seule autorité comme a pu le faire jadis Haussman à Paris !

### Nos grandes options

Nous avons de grandes options : par exemple nous veillons à conserver l'ancienne trame urbaine, à éviter son éclatement, que la ville soit défigurée.

Nous voulons conserver les lacs et les canaux (le beng Trabek, ...).

En même temps, Phnom Penh est une ville grandissante, il faut en tenir compte, il ne s'agit pas d'en faire une ville-musée.

C'est pourquoi nous sommes favorables aux tours, aux immeubles en hauteur. Si on ne construit du neuf que dans la périphérie, les investisseurs ne viendront pas. Ils veulent être dans le centre où se trouvent tous les services.

Et nous voulons aussi que l'image de Phnom Penh soit celle d'une ville moderne : *« Nous aussi nous avons des immeubles modernes, nous savons construire haut, comme les autres capitales de la région. Nous sommes une ville de commerce; nous sommes un petit pays, mais nous voulons jouer dans la cour des grands ! »*.

Nous voulons attirer les investisseurs, et pour cela il

faut diminuer la quantité des interdictions, des restrictions, il faut que Phnom Penh soit une sorte de terrain de jeu pour les investisseurs.

C'est ce qui explique le développement de Koh Pich par exemple, la localisation du centre commercial Aeon.

Il se construit actuellement plus de 500 immeubles de 10 étages chaque année !

On peut construire plus loin évidemment, et on le fait, mais il faut alors des routes, amener et évacuer l'eau, l'électricité ...

Bien sûr on fait des erreurs, mais plutôt que de se quereller il faut voir plutôt la bonne volonté, la volonté d'aller de l'avant. Le boeng Kak ? Le passé ne me concerne pas vraiment, je n'étais pas au BAU quand ont été menées ces opérations. En tous cas, on ne revient pas en arrière. Mais je vois que nous allons en sortir. D'importants travaux de drainage ont commencé.

« Il ne faut pas abandonner l'espoir de bien faire » !

### Projets en cours

Je peux en citer plusieurs, dit Seng Vannak :

- le réaménagement des trottoirs. On en est aux premiers pas, mais on peut le voir déjà par exemple dans le nord du bvd Norodom. On remplace le pavage et aussi les « regards » (là où l'eau de pluie s'écoule dans les conduites souterraines). Réaménager les trottoirs, c'est un méga-projet encore en cours d'étude.

- la circulation : les premières lignes de bus fonctionnent, avec des abris-bus.

- la voie piétonne au bord de l'eau. Il s'agit de prolonger vers le Sud, jusqu'au pont Monivong celle qui existe jusqu'à la salle Chaktomuk et l'hôtel Cambodiana, c'est à dire 4 km de promenade supplémentaires, qui feront 7 km au total, d'un pont à l'autre. Oui, ce projet a été approuvé et il est commencé; nous y arriverons ! Le délai : un an à 18 mois ...

- il y a un bon précédent : les berges de Chruy Chanwar sur le Tonle Sap sont maintenant aménagées, et c'est un succès.

- le jardin autour du Wat Phnom va être réaménagé, fermé par une clôture végétale, structuré pour mieux gérer les flux de visiteurs.

On peut dire en conclusion : on ne peut pas tout faire ! Il faut étudier et tenir compte de quantité de facteurs, C'est un travail en coopération. Mais on le voit bien : Phnom Penh est une ville qui bouge, qui se modernise, et qui s'embellit aussi.



Le petit bras du Bassac, vers le Sud. A gauche, l'extrémité de Koh Pich. A droite l'aménagement en cours de la berge, qui sera prolongé jusqu'au pont Monivong. Photo Alain Gascuel

## Réhabilitation et récréation des infrastructures

Dès 1993 on a commencé à réhabiliter les infrastructures de la ville ; production et distribution de l'eau, drainage, production et distribution de l'électricité, voirie, reconquête des espaces verts, ... Ces travaux considérables, réalisés avec l'aide de bailleurs de fonds divers, organismes internationaux et aides bilatérales, ont transformé l'aspect de la ville. Il n'est pas possible de reproduire tous les articles qui ont traité de ces travaux. Nous en rappelons quelques-uns

- **Eau potable:** Ek Son Chan directeur de la Régie des Eaux : historique depuis 1895 (station de pompage et de traitement à Chroy Changwar); assistance française depuis 1957; prévisions de production, de distribution, question de gestion, politique des prix. *Cambodge Nouveau n°41 déc. 1995 :*

- Ek Son Chan, directeur général de la Régie des Eaux : nouveau réseau d'adduction, réduction des pertes, l'eau potable au robinet, politique des prix, financement international, besoins et production. *n° 97, juillet 1998 :*

- Ek Son Chan : l'eau potable à Phnom Penh : en bonne voie. Chasse aux pertes, transmissions, tarifs, *squatters n° 105 déc. 1998 :*

- Ek Son Chan, directeur général de la PWSA, *Phnom Penh Water Authority* : l'eau à Phnom Penh c'est un succès pour le nombre de branchements, le faible pourcentage de pertes, la politique tarifaire, l'extension du réseau en 2020 (carte).

- Eric Beugnot l'aide de l'AFD pour l'eau potable depuis 18 ans. *n° 298 juin 2011*

- AFD : la station d'eau potable de Niroth 2 (130 000 m3) : production, traitement, transport et distribution *n° 315 janvier 2013 et 325 déc. 2013.*

## 2007 Phnom Penh en pleine construction mais sans planification et sans contrôle

Eang Aunny, directeur du BAU (No-249, 2007)

visibles, l'autre dont on ne voit rien. (carte *cn 239*).

Il faut y ajouter l'aménagement de la pointe de Chroy Changwar, 20 ha, qui

doit comporter un hôtel, des villas, une salle de conférences ... Cet aménagement est un investissement de *Sokha Hotels & Resorts*.

Les ponts: deux sont prévus sur le Tonle Sap en amont du pont japonais. Le plus au nord, qui traverse aussi la presqu'île de Chroy Changwar, est un investissement de Ly Yong Path; plus au sud un pont construit pas une société chinoise sur financement chinois. Plus au sud le pont de la Canadia Bank qui donnera accès à l'île de Koh Pich. Plus au sud: (...) (voir *cn 239*).

Le projet de pont pour la voie ferrée Phnom Penh—Vietnam: le tracé de cette ligne n'est pas encore fixé. On envisage un tracé nord, qui traverserait la presqu'île de Chroy Changwar [ou bien plus au nord à Praek Kdam, *cn 239*] et pourrait traverser le Mékong à Kompong Cham, et un tracé sud: la ligne traverserait le Bassac environ 4 km au sud du pont Monivong suivrait le tracé de la RN1 à environ 1,5 km de distance, et continuerait sans traverser le Mékong.

Le réaménagement des quartiers pauvres: une formule consiste à confier les terrains à un investisseur qui en fait trois tiers: il en garde deux pour lui et y construit des villas ou ce qu'il souhaite pour son profit; sur le troisième tiers il construit des habitations à étages pour reloger les habitants d'origine. Une unité: 4m sur 18 m. Les attributions sont tirées au sort. Une première expérience est en cours à côté de l'ancien stade.

Les habitants d'origine ont un choix: ou bien habiter ces logements dont ils seront propriétaires, ou bien déménager à côté de la digue de Kop Srov où on va construire des maisons.

C'est une solution qui est envisagée pour le quartier situé près du Boeng Kak, derrière l'ambassade de France. L'aménagement de la zone du Boeng Kak a fait l'objet d'un concours international il y a quelques années (*cn 205*), il existe un plan-masse prévoyant une zone de résidences de luxe, de résidences « normales », un centre administratif ... ; mais rien n'est encore décidé. (voir chapitre *boeng Kak* dans ce dossier)

Phnom Penh se construit, s'étend très vite, en particulier les banlieues, dans toutes les directions. Mais elles se construisent sans contrôle, très souvent sans permis de construire. C'est préoccupant parce qu'on ne réserve pas assez de place pour les services publics, pour les infrastructures, on ne laisse aux rues que des largeurs très insuffisantes, l'adduction d'eau potable, le drainage, toutes les conduites deviennent problématiques. Le cadastre est insuffisant, et les transactions sont souvent très peu transparentes. Il semble que cette situation soit en voie d'aggravation.

A l'évidence on manque d'une planification préalable précise, d'une part, et d'autre part des moyens de la faire respecter.

Les villes nouvelles: le projet coréen de Pong Pheav, *World City*, s'étend sur 120 ha; celui de Chroy Changwar, *Sun City*, un investissement du groupe malaisien *Sunway*, sur 289 ha (*cn 240*); *Elite Town* sur l'île Koh Pich (Canadia bank) sur 80 ha; celui de *Khmoui* sur 260 ha; celui de *Boeung Chhuk*, entre Bassac et Mékong, 218 ha: c'est un projet coréen sur lequel on n'a aucun document. Il comporte deux zones, l'une où les travaux sont



## La rénovation du Psar Thmei entretien avec Thierry Dalimier *Directeur de Kosan, Conseiller technique de la municipalité (No-282,2009)*

Le Psar Thmei, le marché central, c'est un monument remarquable. Avec son dôme aux lignes très réussies, ses quatre ailes en harmonie, il fait toujours l'admiration des architectes, des visiteurs, et des usagers. On le voit mieux maintenant qu'il a retrouvé de belles couleurs, jaune et gris.

Malgré ses 70 ans (il a été commencé en 1934, inauguré en 1937) il est encore en excellent état, nous dit Thierry Dalimier, directeur de *Kosan Engineering*, chargé par la municipalité de contrôler l'ensemble. La structure du bâtiment est saine, les fondations, les arcs, ne demandent pas d'interventions importantes. Il est maintenant reparti pour encore 80 ans.

C'est l'étanchéité qui demandait le plus de soins. Avec le temps le béton s'est craquelé, fissuré, il y avait des infiltrations. Nous avons tout décapé (il y avait eu une vingtaine d'interventions depuis l'origine) et réalisé une étanchéité très durable.

On n'a pas seulement réhabilité l'existant. Une amélioration importante consiste à drainer le sous sol et à relier

cette grosse buse, sous la rue 130, au système de drainage réalisé par les Japonais. Ces travaux sont difficiles parce que le sous-sol est du sable, qui a autrefois remblayé un boeung. Ils sont en cours. Lorsqu'ils seront terminés, ce quartier ne sera plus inondé.

Une autre amélioration importante concerne les échoppes installées entre les quatre ailes du marché. Couvertes de parasols, de bâches, elles sont très inesthétiques. On les a remplacées, côté Est, par des emplacements couverts de vagues blanches en béton.

La deuxième phase concernera le centre et les côtés Nord et Sud du marché. Elle sera terminée en avril pro-



chain. On réalisera enfin le côté Ouest, dit «alimentaire».

Reste à réaliser quelques modifications: les couvertures «en vagues» n'abritent pas assez des intempéries, il faut améliorer ce point, innover, dit Thierry Dalimier.

Il faudrait parler aussi du nouveau système de gestion qui rendra le Psar Thmei autonome...

Tout doit être terminé fin 2010 -en mordant peut-être un peu sur les premiers mois de 2011.

La municipalité pourra alors réhabiliter les rues périphériques qui ont souffert des travaux.

Tous ces travaux ont été financés par l'Agence Française de Développement.

Les commerçants déjà, ferment plus tard, c'est le signe d'une plus grande confiance.



# Nouveau port de Phnom Penh

EANG VENGSUN, directeur général adjoint  
du Port Autonome de Phnom Penh

(No-309-2012)

Le port actuel de Phnom Penh, en aval du pont japonais, est saturé. Et sa situation, en pleine ville, est incommode pour les camions, qui contribuent à l'encombrement des voies. Le trafic qui transite par le Vietnam augmentant, la décision a été prise de construire un nouveau port sur le Mékong, à une trentaine de km au sud de la ville, très proche du dépôt Total. L'entrée est bien visible à partir de la RN1. (...)

Il s'agit pour l'essentiel d'une plateforme de 300 m de long sur 30 m de large où seront stockés les containers, et de bâtiments administratifs. (...)

Le financement est assuré par un prêt bonifié chinois. Le quai permettra d'accueillir trois bateaux à la fois. La profondeur au bord du quai atteint 8 m. Ce nouveau terminal ne remplacera pas le port actuel, il le complètera. La plus grande partie du trafic container sera réalisé au nouveau terminal. Le port actuel servira surtout au marchandises en vrac (*bulk cargo*), et aux passagers.

**La desserte routière** joue évidemment un rôle très important. Avec la seule RN1, les semi-remorques desservant le port viendraient surcharger le trafic de Phnom Penh. On crée donc des liaisons routières nouvelles. A partir du nouveau port, les camions emprunteront une fraction de la RN1, en direction de Phnom Penh, puis la route qui rejoint la brasserie CBL. De là, par une route qui n'est actuellement qu'une piste, il rejoindront le nouveau pont en construction sur le Bassac (en aval de Takmau), et la RN2. De là, avec la rocade qui contourne par l'ouest l'agglomération de Phnom Penh, les camions pourront rejoindre les très nombreuses usines, points de destination et de collecte des diverses banlieues de la ville. Et ils pourront joindre toutes les autres voies routières majeures, toutes les provinces du Cambodge, l'aéroport de Phnom Penh International, le port sec, la Zone spéciale de développement économique ... (*carte voir cn 308*).

[tous ces travaux sont maintenant réalisés, ndlr 2015]

Ce port facilitera le **trafic fluvial** qui se fait avec le Vietnam et à travers le Vietnam, avec Singapour, Hong Kong, la Chine, le Japon notamment.

Pour l'instant on ne prévoit pas de **desserte ferroviaire**, cela viendra un jour ...

## Améliorer la compétitivité

« Non, il n'y a pas de concurrence entre le Port autonome de Phnom Penh et le Port Autonome de Sihanoukville, dit M. Eang Vengsun. La concurrence est avec les ports de la Thaïlande et ceux du Vietnam. C'est là que



nous devons être compétitifs, rattraper

notre retard. « Nous devons être plus efficaces dans le domaine des services et dans celui des équipements. (...)

Avec le nouveau terminal, oui nous aurons un équipement très performant, nous serons compétitifs et nous pourrions rattraper le retard. C'est à ce nouveau terminal que se fera l'essentiel du trafic par containers. « En fait le partage des activités entre les deux terminaux est encore sujet à discussions. Le port actuel continuera à servir aux clients qui en sont proches, mais il traitera moins de containers, il traitera surtout les marchandises en vrac (*bulk cargo*). « Quant au vieux port, plus en amont, qui date du protectorat, il sera réhabilité, confirme M. Eang Veng Sun. La voie ferrée reste à remettre en état. Cela dépend de Toll.

## On va draguer la voie fluviale

« Une autre de nos difficultés est que le Mékong est peu profond dans certains passages et cela limite la capacité des bateaux qui accostent à Phnom Penh à 100 ou 120 containers. A quai, la profondeur est de 8m, mais en période d'étiage, de janvier à mai, la profondeur du Mékong est de 4m20. Aux plus hautes eaux, de septembre à octobre, de 5m20. C'est pourquoi on utilise aussi le cours du Bassac (1). « Il est heureusement prévu par la Commission du Mékong que le fleuve sera dragué, pour obtenir une profondeur de 7m50. On devra en retirer 7 millions de m3. Les opérations doivent commencer en 2013. Pour la navigation nocturne, oui, elle est possible, le fleuve est maintenant balisé ».

## Un nouveau terminal pour les passagers

« Le port actuel va avoir un rôle nouveau, accueillir le trafic passagers, qui augmente. Les installations actuelles, le port flottant, ne suffisent plus. « Il y a maintenant à Phnom Penh 21 compagnies privées de transport pour les touristes, nous dit au ministère des Travaux Publics et des Transports le directeur du département *Voies Fluviales* M. Srey Sirey Vadh. La plus importante est la *Compagnie Fluviale du Mékong* (cn 260, 295)

## Le point de vue du transporteur

**Jos Stiers, directeur, Olivier Guillot**  
**Narita logistics and services**

« La mise en service du nouveau terminal du Port de Phnom Penh nous intéresse. Le transport par le fleuve, en passant par Ho Chi Minh, est moins cher. A service égal, oui, nous utiliserions davantage de Port de Phnom Penh.

« Ce dont nous avons besoin comme transporteurs, c'est d'avoir le choix entre plusieurs itinéraires, plusieurs moyens de transport: le port de Sihanoukville par la route et bientôt par la voie ferrée, Ho Chi Minh par le fleuve et par la route (le pont de Neak Luong facilitera le trajet), et les ports de Thaïlande. « Nous sommes en train d'étudier les avantages comparatifs de ces diverses possibilités.

« Nous nous situons parmi les principaux transitaires, spécialisés dans l'export de produits manufacturés de la confection. Notre volume a plus que doublé depuis l'année 2010 ». *n° 309, juin 2012*

**2015** ce nouveau port à containers se développe rapidement : + 21 % de 2013 à 2014, avec un total de 133 666 containers en 2014.



Ancien port

## En 2012 la zone spéciale de développement économique de Phnom Penh PPSEZ

La PPSEZ, 365 ha, créée en 2006 par une joint-venture Japon-Cambodge, est avec la SEZ de Sihanoukville celle qui connaît le plus de succès, elle compte 37 compagnies en mars 2012. Cela est dû à son bon emplacement: proche de Phnom Penh, sur la RN4 qui joint la capitale à Sihanoukville, avec un accès facile aux autres grands axes routiers (RN3, RN5,...), proche de l'aéroport, proche de la ligne ferroviaire Phnom Penh—Sihanoukville qui va entrer en service et qui sera connectée au « port sec », elle est aussi la mieux équipée, avec des infrastructures de qualité, système de drainage, centrale électrique pour seconder le réseau, système autonome d'alimentation en eau (par la rivière Prek Thnout) et de traitement des eaux usées.

Elle comporte aussi des services destinés à faciliter les démarches administratives. On prévoit hôtels, centres éducatifs, hôpitaux, centres résidentiels et de loisirs ...

Quelques indications chiffrées: - prix du terrain pour une location de 50 ans: 55 \$ / m<sup>2</sup>; - prix de l'eau: 0,30 \$ / m<sup>3</sup>, + 10 % TVA; - traitement de l'eau: jusqu'à 0,26 \$ / m<sup>3</sup> (+ 10 % TVA); - prix de l'électricité: 0,193 \$ / kwh; - entretien des infrastructures : 0,06 / m<sup>2</sup> / mois (+ 10 % TVA).



La répartition par pays des 37 compagnies installées sur la PPSEZ est la suivante en mars 2012 (total 44 avec les joint ventures) : Japon 18; Cambodge 8; Singapour 5; Taïwan 4; Malaisie 3; Chine 2; Corée 1; Thaïlande 1; Vietnam 1; Philippines 1.

source CDC n° 307 avril 2012

**En 2015:** la PPSEZ poursuit ses succès, elle compte 57 sociétés et 77 autres sont sur le point de s'y installer principalement japonaises. Il est question de son entrée en bourse dès que les sociétés qui en font partie auront des comptabilités « aux normes ».

## Prolifération de villes nouvelles

(No-250,2007)

(cn 239), on voit maintenant apparaître sur le terrain d'autres énormes projets: *World City*, financée par des capitaux coréens sur le site dit Pumpeay; *Camco City*, le projet dit *Grand Phnom Penh international City* de l'okhna Ly Yong Phat (ci-dessous), situé dans le nord-est du projet coréen, et le projet dit *Sok Kong New Town*, ou Boeung Chhuk, au-delà du pont Monivong, financé par la société Sokimex,

En 2007 on a commencé à s'inquiéter de l'apparition de « villes nouvelles » sur la périphérie de l'agglomération. Elle répondent certainement à une logique : répondre à une demande forte d'habitations nouvelles; accroître l'agglomération par des villes satellites plutôt qu'en « tache d'huile ».

Mais avec de sérieuses réserves : ces villes nouvelles ne doivent pas devenir des ensembles fermés, autonomes, sans liens avec le reste de l'agglomération, créant une sorte de discrimination sociale.

Les projets de « villes nouvelles » au sein même de l'agglomération –au sens large- se multiplient. Après *Sun City*, sur la presqu'île de Chroy Changwar, un projet de la compagnie malaisienne *Sunway* et de la compagnie cambodgienne *Khaou Chuly* (cn 240) [ce projet n'a pas abouti, ndlr]; après le projet de l'île Koh Pich, *Elite Town*, actuellement en travaux

C'est une transformation profonde, brutale, de la ville qui se prépare ainsi, d'autant plus qu'à ces projets précisément situés s'ajoutent quantité d'autres programmes de logements comme ceux de la *Canadia Bank* (cn 249), dont on ne peut se faire une idée partielle qu'en visitant les quartiers périphériques, en particulier au nord de l'« antenne » de Tuol Kork vers l'est comme vers l'ouest; entre Tonle Sap et Mékong sur la presqu'île de Chroy Changwar; entre Bassac et Mékong au-delà du pont Monivong ... Ces vastes étendues actuellement informes sont en plein bouleversement. Et s'y ajoutent encore des projets très mal connus qui touchent au cœur même de la ville comme celui du Boeng Kak. Ces bouleversements en gestation appellent plusieurs remarques:

- Il est à craindre que l'on ne projette beaucoup trop de logements chers, et beaucoup trop peu de logements pour les petits budgets.

- Entre ces villes nouvelles et le reste de la ville, il faut évidemment qu'une autorité forte prévoie l'aménagement et la cohérence à long terme de l'ensemble: voies de communication, infrastructures systèmes de drainage et d'assainissement, transports en commun entre les quartiers périphériques et le centre- ... et prolonge le schéma directeur 2020 par des plans par quartiers plus détaillés, évitant l'anarchie du « tissu conjonctif », assurant la cohérence de l'ensemble.

C.n.



*Grand Phnom Penh International City*, 260 ha, dans le Nord-Est de *World City*, projet Ly Yong Phat. Invest. : 1,2 mia de dollars.

## 2001 « l'année des Quatre Bras » le Front de Bassac

Chhay Rithisen, Directeur du BAU (No-147, 2001)

*Cet article a été écrit il y a 14 ans, mais il nous semble intéressant parce qu'il montre bien : - l'ampleur des aménagements qu'il a fallu concevoir; - l'ampleur des réalisations, on en prend la mesure en visitant par exemple l'île de Koh Pich ; - et ce qui reste à faire. Ces très grands travaux d'aménagement urbains ne sont pas encore entièrement réalisés.*

### Aménager le Front de Bassac

« On va en 1901 commencer la réalisation d'un projet ancien, l'aménagement des bords du fleuve en aval de l'hôtel Cambodiana, vers le Sud, jusqu'au pont Monivong, une zone que l'architecte et urbanisme Vann Molyvann avait appelé le « Front de Bassac ».

De nouveaux jardins prolongeront ceux qui ont été réalisés ces dernières années du « pont japonais » jusqu'à hauteur de la salle Chaktomuk.

Lorsque ce projet aura été réalisé, dans 2 à 3 ans, tout le bord du fleuve, du pont japonais au pont Monivong constituera une promenade de près de 7 km.

La municipalité poursuit en fait plusieurs objectifs, explique M. Rithisen.

- il s'agit de draguer et de ré-aménager l'embouchure du Bassac qui s'envase. Il s'est formé là une île sur laquelle le courant vient buter, créant deux zones d'érosion en aval sur la presqu'île en face qui sépare Bassac et Mékong, et au pied du pont Monivong qui pourrait avec le

temps être mis en danger.

Il faudra creuser cette île, si possible la supprimer, retracer toute la rive côté ville, protéger cette rive avec des plans en béton inclinés à 35 degrés comme c'est le cas plus au nord.. On construira tout le long une route-digue pour protéger les terrains des inondations.

- aménager et construire les terrains mis hors d'eau et devenus ainsi utilisables. Ces lots appartiennent au ministère des Affaires étrangères, à l'Assemblée nationale, à la Ville. (...) La municipalité projette d'y construire notamment une Maison de la Culture et une grande salle de congrès capable d'accueillir des conférences internationales (...). Le bateau casino Naga s'en ira.

- aménager en jardins les bords du fleuve en prolongement de ceux qui existent du pont japonais au Palais royal. Du nord au sud il y aura un axe de promenade continue, avec un passage de plusieurs mètres au niveau de l'hôtel Cambodiana. Dans une première phase on va aménager la partie qui va des jardins Hun Sen au niveau de l'ambassade de Russie. Avec la route-digue, les jardins de 40 de large, une voirie bordée de trottoirs, au total une bande de 60 mètres de large le long du fleuve sera protégée.

(...). Pour réaliser ce projet il faut (...) déplacer et reloger environ 300 familles de squatters, sans doute près de Pochentong (Rokakos).



l'île de Koh Pich vue de la rive Phnom Penh en 2001

photo Alain Gascuel

### La ville face à l'Est

Cet aménagement des bords du Mékong répond aussi à une conception générale fait observer M. Rithisen. La ville est orientée vers le fleuve, vers l'Est. C'est le cas du palais royal, c'est le cas du Wat Ounalom et du Wat Botum, comme c'est aussi le cas de l'esplanade de la gare et de l'esplanade du monument de l'Indépendance.

### Chruy Changwar

La rive de la presqu'île de Chruy Changwar est très mal protégée des inondations comme on l'a vu une fois encore. La route qui longe le Tonle Sap et dessert les maisons a été longtemps rendue impraticable.

On va élargir cette route, et l'élever nettement pour la mettre hors d'eau

D'autre part, sur la partie sud, on va aménager la rive en jardins, et creuser l'extrémité sud de la presqu'île, ce qui n'a pas été fait depuis 20 ans, alors que chaque année la presqu'île s'étend vers le sud.

Chhay Rithisen n° 147 janvier 2001



Condominium Rose et résidence de villas, sur la rive du Bassac photo A. Gascuel

[ Juin 2015 : le petit bras Bassac n'est qu'un maigre filet d'eau stagnante pendant les travaux d'aménagement des berges qui deviendront une longue promenade ]

## 2015, 14 ans plus tard

Depuis 14 ans ce sont de très grands travaux qui ont été réalisés donnant naissance à de nouveaux quartiers le long de ces masses d'eau que forment le Tonle Sap, les Quatre Bras, et le Bassac.

- le casino flottant est devenu un bâtiment massif; il jouxte l'élégant Institut Bouddhique.

- les rives du Tonle Sap et du Bassac ont bel et bien été bétonnées;

- la rive du Tonle Sap côté ville a été reconstruite, les berges réaménagées en promenade, d'importants travaux souterrains de drainage, Wat Phnom, Psar Kandal et jusqu'au Psar Thmei) ont été réalisés (voir graphique).

- les ponts Monivong et « japonais » -de Chruy Changwar- ont été doublés;

- le ponton flottant, port fluvial pour le tourisme, est destiné à être remplacé par un port touristique plus au nord (l'ancien port à containers, qui déménage)

- l'île de Koh Pich est maintenant protégée des inondations et de l'érosion, quatre ponts en font une prolongation de la ville, sa surface et ses rives sont devenues

constructibles et d'importants immeubles s'y élèvent, centres d'expositions, bureaux, théâtre, hôtels, des jardins, une résidence de villas ... La construction y est très active.

- la rive du Bassac côté ville, remblayée et rendue constructible, s'urbanise : après un important condominium et une résidence de villas (photo), un grand hôtel de luxe, sont apparus le ministère des Affaires étrangères, l'Assemblée nationale, tout récemment un important centre commercial, ...

- la « promenade de 7km du pont de Chruy Changwar au pont Monivong » n'est pas entièrement réalisée, elle reste en projet vers le nord jusqu'au pont de Chruy Changwar, et vers le sud elle est interrompue au niveau de la salle Chaktomuk, elle est en travaux.

- la voirie sur la presqu'île de Chruy Changwar a été reconstruite et mise hors d'eau. Pour la pointe sud on n'a pas suivi un projet précédent qui comportait un bassin avec un très haut jet d'eau, un jardin botanique, un parc ... on y a construit un très grand ensemble hôtelier.

### Front de Bassac

Un élément important du Front de Bassac, selon l'expression de Vann Molyvann, c'étaient deux longs immeubles, « barres » inspirés de Le Corbusier, construites à l'origine pour loger des participants aux jeux olympiques de 1966.

L'une d'elles a été réaménagée, reconstruite, elle abrite beaucoup de bureaux. L'autre « barre » appelée couramment « le building », toujours habitée, n'a pas été entretenue ni modernisée, elle est en très mauvais état et menace de s'écrouler. Alain Gascuel



Quai Sisowath : aménagement et drainage

Ci-contre le Quai Sisowath devenu une agréable promenade, avec d'importants travaux de drainage qui concernent la zone du Wat Phnom et celle du psar Kandal. L'eau est traitée et rejetée dans le fleuve. Les travaux reposent sur des pieux profonds.

## 2002 : Surpopulation, squatters ... quelles solutions ? (No-180, 2002)

Les incendies qui ont détruit les habitations précaires des squatters du "front de Bassac" en mai et en novembre 2001 ont souligné la précarité au logement de dizaines de milliers de familles à Phnom Penh.

La question à considérer est plus vaste, plus générale : comment faire face à l'augmentation de la population de Phnom Penh ? En plus des squatters, il faut tenir compte de l'accroissement de la ville Phnom Penh augmente d'environ 40 000 à 80 000 habitants chaque année. Deux causes principales :

- Le "baby-boom" qui suit la période khmère rouge: les enfants arrivent sur le marché du travail;
- Et une émigration rurale que l'on peut attribuer à la trop faible surface des exploitations : un hectare ou moins par famille, ce qui force les enfants à chercher ailleurs; due aussi à l'endettement, à la maladie, ... à la pauvreté en général. 90,5 % des gens qui vivent en-dessous du seuil de pauvreté (soit 36 % des 12 millions de Cambodgiens) sont en milieu rural; 2,3 % à Phnom Penh. 7,3 % dans les autres villes.

Cette population pauvre qui émigre s'intègre en ville par les interstices, dans des squats de 10 à 50 m<sup>2</sup> par famille, sur des terrains inondables, dans des maisons flottantes, des logements précaires sur les toits, dans les arrière-cours, chez des marchands de sommeil, ... Au cours des cinq dernières années, la capitale s'est accrue d'environ 400 000 personnes pour atteindre aujourd'hui 1,3 million d'habitants. Une part due à l'immigration inter-régionale qui concernerait 50 000 personnes par an avec une accélération au cours des dernières années. Une autre part due à la croissance naturelle (plus de naissances que de décès), qui correspond sans doute, avec un taux de naissances encore supérieur à la moyenne nationale, à 30 000 personnes par an.

### Quelles solutions envisager, à court et à long terme ?

Pour le long terme, on peut envisager de financer le monde rural, de l'aider à se développer et ainsi à créer des emplois. Serait-ce efficace ? Ce n'est pas sûr. Le développement de l'agriculture pourrait tendre au contraire à créer des exploitations plus étendues, que l'on pourra mécaniser, ce qui diminuera encore la main d'œuvre nécessaire. En plus des actions menées actuellement en faveur du monde rural manque une politique nationale d'Aménagement du Territoire, de rééquilibrage territorial qui vise notamment à créer des emplois dans les provinces.

Le problème se pose en tous cas à court terme. Comment faire face à la rapide augmentation de la population de Phnom Penh ?

### Environ 200 000 squatters en 2002

On estimait en 1999 qu'il existait environ 35 000 familles, soit environ 172 000 personnes. Depuis 1998, un peu plus de 7000 familles ont été "délocalisées". Malgré cela on estime que leur nombre a augmenté. Des zones comme boeng Saleng se peuplent encore. Les squatters pourraient être environ 200 000 aujourd'hui. Pour faire face, il faudrait développer une offre foncière adaptée aux besoins de ces familles, mais l'accès au foncier est compliqué, coûteux à cause des intermédiaires. La plupart des gens n'ont pas les moyens financiers d'accéder au foncier. Les statuts d'occupation sont multiples. Il faudrait des outils financiers et il faudrait des techniques.

### Trouver 1000 à 1600 ha pour loger les plus pauvres

Quels sont les besoins fonciers ? Avec une croissance de Phnom Penh de 40 à 80 000 personnes par an, soit 8 à 16 000 familles, dont les trois-quarts sont pauvres et n'ont donc pas accès au foncier, si l'on ajoute 40 000 familles de squatters, si l'on considère qu'environ la moitié des migrants s'intègrent d'une façon ou d'une autre, on voit qu'il faut trouver, en dix ans 50 à 80 000 petits terrains ou logements pour les familles pauvres.

Sachant qu'on peut loger environ 50 familles par hectare, la moitié de la surface étant consacrée au logement lui-même, l'autre moitié aux rues et aux équipements, il faut trouver 1000 à 1600 hectares de terrains à bâtir et à équiper en dix ans.

Jusqu'à présent 19 sites de relocalisation ont été créés, totalisant plus de 160 hectares. Tous ne sont pas encore utilisés, grâce au financement de l'ONU (l'UNCHS ou CNUEH), des coopérations britannique, française (*Action Nord-Sud, Handicap*). On est encore loin des 1600 ha nécessaires dans les 10 ans qui viennent. On cherche des sites qui ne soient pas inondables, qui soient équipables, près des équipements existants, près des usines, près de l'aéroport, c'est à dire des emplois ...

Après avoir procédé au coup par coup, paré les urgences autant que possible, on s'oriente maintenant vers un traitement à plus long



Logements sociaux à Borei Keila

terme. La municipalité fait le bilan de ses expériences, réussites et échecs, pour en tirer les leçons: état des sites existants, besoins en infrastructures et en équipements.

L'ampleur du problème génère l'idée de mettre en place un organisme spécifique. La municipalité peut créer une régie, le confier à une ONG, créer un établissement public ...

Cet organisme serait chargé de l'achat, de l'aménagement, de la gestion de cette urbanisation. Concernant les squatters, il aurait à choisir entre plusieurs solutions : donner des terrains en compensation de la délocalisation ? Louer des terrains ? Les vendre ? Les vendre en leasing à taux bonifiés ?

Un tableau de bord, un suivi de la situation, permettront de donner une information mise à jour régulièrement pour répondre aux besoins de façon plus rapide, voire d'anticiper les besoins.

*Municipalité, n° 180, sept. 2002*

## Peter Swan

### Senior adviser UNCHS

(No-180, 2002)

En un sens tous les habitants de Phnom Penh sont des squatters. Les gens qui sont venus habiter la capitale à partir de de 1979 ont squatté les habitations existantes selon leurs pouvoirs. Les plus pauvres se sont installés n'importe où dans le plus grand laisser-faire, sur les trottoirs, les terrains inoccupés (Bassac), le long des canaux, des lacs, de la voie ferrée, sur les toits ...

#### Délocaliser le moins possible

Nous soutenons auprès de la municipalité, avec beaucoup d'ONG, qu'il est très destructif de chasser les gens de leur habitat, à moins qu'on ne leur propose mieux.

Pour ces gens dans l'extrême pauvreté, l'essentiel est l'endroit où ils sont; la proximité immédiate avec leurs petits gains, avec 3000 riels par jour, ils ne peuvent absolument pas supporter l'éloignement.

Les autorités, les classes moyennes, ici comme c'est le cas dans toutes les grandes agglomérations, Manille, Jakarta, Bangkok ...veulent s'en débarrasser pour avoir une « jolie ville ». Nous disons qu'il ne faut délocaliser ces gens que le moins possible, lorsqu'on ne peut pas faire autrement et dans ce cas il faut que le relogement soit fait selon un plan, après concertation. Il faut que les sites comportent *avant la relocalisation* les aménagements minima, drainage, eau, possibilités de transport ... que le déménagement ne se fasse pas de façon autoritaire et pas pendant la saison des pluies. Il faut que les gens puissent choisir, qu'ils souhaitent déménager. Sinon ils ne restent pas sur le nouveau site et c'est l'échec.

#### Des réussites, des échecs

Il y a eu des relocalisations réussies en 1998-99. On peut en citer trois : - Veng Sreng Road (Chom Chau) concernant 120 familles; - Kohleang 1 et Koh Leang 2, non loin de l'aéroport de Pochentong, concernant 111 familles qui sont toujours là.; - Toul Sambo (Dang Kao), un peu plus éloigné, mais les gens étaient volontaires. 80 % sont toujours là, c'est un assez bon résultat.

Mais depuis, avec les incendies du Bassac en mai et novembre 2001, un incendie sur les toits (bloc Tampa) en mars 2002, on a eu des relogements d'urgence.

1050 familles victimes du feu ont été envoyées avec un bâche et 6 poteaux sur un terrain non préparé, inondable, sans eau potable, sans rien. On peut signaler qu'il y a eu



de la corruption avec les fonds de secours (il fallait payer

pour être sur les listes), que les vraies victimes ont finalement très peu reçu. On a beaucoup travaillé et dépensé d'argent pour l'aménagement basique, mais il n'y a pas d'emplois, ce que cite de Chunruk est un échec, 50 % des gens étaient partis après 12 mois. Et maintenant 60 % après 18 mois. Et ce sont des entrepreneurs spéculateurs qui récupèrent ces lots de 7m sur 15 pour 200 à 300 dollars, sachant que dans quelques années, quand les équipements auront été réalisés, ils ne vaudront 2000 ou 3000.

Pour les sinistrés de de novembre 2001 on a voulu les reloger à Allong Kugan, à l'Est de la digue de kop Srov : 3 500 lots de 7m sur 15, dans des conditions encore pires, des champs de riz éloignés de tout, sans aucun aménagement, les lots étaient simplement délimités par des ficelles et les gens n'ont eu que quelques jours pour aller là.

En revanche dans le cas du bloc Tampa, nous avons obtenu de la municipalité que l'on trouve d'abord un endroit adéquat, et bon l'a trouvé à Kraing Ang Kroung, entre Phnom Penh et Pochentong, on l'a équipé pendant que les gens étaient dans des structures d'urgence sur place (dans la rue). Dans ce cas les gens ont bien compris que l'endroit était bon et ils y sont allés volontairement.

#### Les leçons tirées de ces expériences :

- que les gens ne soient pas expédiés de façon autoritaire, qu'ils se réinstallent volontairement;
- il faut minimiser les délocalisations et améliorer l'habitat là où il se trouve.
- il faut un plan d'aménagement à long terme

**Observations** : tous les spécialistes du relogement des squatters ont ces mêmes conclusions, et demandent, comme tous les urbanistes, un schéma directeur à long terme. Ce qui suppose que les aménageurs, les urbanistes, les décideurs qui travaillent pour la communauté urbaine aient plus d'autorité que les investisseurs-spéculateurs. Là se situe le problème majeur du développement de Phnom Penh sur le long terme. *ndlr*

# Le relogement des squatters

(No257, 2007) un entretien avec

## le vice-gouverneur Mann Chhoeurn

Il existe maintenant (juin 2007) 41 sites de relocalisation des squatters, nous dit le vice-Gouverneur Mann Chhoeurn, cela représente, depuis 1998, 12 000 familles, c'est à dire à peu près 60 000 personnes. La plupart des sites de relocation sont situés dans l'ouest de la ville, au nord de la voie de chemin de fer: Svay Chek Thmei, Sensok, Samaki 4—5—6, Monivong A-B, Phum Andoung, Trapeang Krasaing ...

Ce que nous avons appris avec toutes ces opérations, c'est que la participation des gens concernés est nécessaire. S'il n'y a pas de négociation préalable, c'est l'échec. Si on emploie la force, ça ne marche pas.

Il faut prendre le temps d'expliquer aux gens ce qu'est la propriété publique, d'une part, et de leur expliquer d'autre part les avantages qu'ils tirent du relogement: au lieu de ne rien posséder, de n'avoir aucun titre de propriété, ils ont un terrain à eux, avec un plein droit de propriété, en règle.

De quelle surface ? Au début, c'était 7m x 15 m. Maintenant c'est 5 m x 12 m. Cela suffit pour y construire une maison.

Un exemple: les squatters de Sambok Chaap, près du casino Naga, 1 365 familles enregistrées. L'investisseur, pour les expulser, a demandé s'il fallait faire appel au tribunal. Non ! Nous l'avons persuadé de payer le terrain où les squatters pourraient s'installer, à Trapeang Anchan, de l'autre côté de la digue de Kop Srov. C'est lui qui a payé le nouveau terrain, et la route pour y aller. L'opération s'est faite fin 2006. Il y a une école, un marché, un centre de santé, l'eau ...

Pour l'électricité, il n'y a pour l'instant qu'un générateur privé et l'électricité est chère, on attend EDC. Pour l'eau: la Régie des Eaux dit qu'elle peut alimenter à partir du château d'eau de Pochentong; mais l'eau locale est utilisable.

### Les défauts de l'opération

Est-ce un succès ? Après deux ans, sur 1 360 familles il en reste 800. Déficit : 500. Certains avaient des revenus trop faibles pour construire; pour d'autres le coût du transport pour aller à Phnom Penh (6 à 7000 riels par jour) est trop élevé; il n'y a pas de travail sur place ... C'est pourquoi nous devons trouver de nouvelles solutions. Par exemple: une aide au transport, une formation professionnelle pour qu'une usine de vêtements puisse s'installer à proximité, le développement du micro-crédit et une aide à la création de petites entreprises, et des actions de solidarité ; nous avons donné des machines à coudre, aidé pour des générateurs à crédit ...

Ce qui ne va pas ? Lorsque nous avons dit qu'on allait créer une surface de relogement de 15 ha, pour 600 familles, beaucoup de squatters ont vite fait deux lits et les ont loués: le nombre des gens à reloger a aussitôt augmenté ! Des gens sont venus de loin pour être locataires, et avoir une chance d'être relogés. En une nuit le nombre des gens à reloger est passé de 600 à 1000, et le jour suivant

**Juin 2015** : le problème est loin d'être réglé, par exemple pour les quelque 3000 familles expulsées des abords du Boeung Kak en 2007. La Banque mondiale chargée en principe du cadastrage à l'époque ne l'a pas fait dans ce cas là. Pour protester contre la mauvaise gestion de cette affaire elle a « gelé » ses prêts financiers au gouvernement. De grandes protestations d'expulsés ont conduit à des affrontements et à des emprisonnements. Des expulsés continuent à protester.

il était de 1 400 ! Où mettre tous ces gens-là ? Il a fallu rediscuter avec l'investisseur, pour qu'il ajoute aux 15 ha prévus 3 ha pour les locataires. Là il y a un problème.

### changer les mentalités

Ce que je vois, depuis 10 ans que je suis responsable des relogements de squatters, c'est qu'il faut changer les mentalités des gens. Celle des cadres dans l'administration qui très souvent n'ont pas de sens humain, qui ne pensent pas aux pauvres. Celle des villageois aussi: certains ont le sens de la solidarité, mais d'autres non.

Chez les squatters, il y a un réel changement de mentalité. Ils commencent à comprendre ce qu'est la propriété publique. Et surtout ils commencent à comprendre le principe « aide-toi le ciel t'aidera ». Au lieu de toujours dire « donnez-moi », ils comprennent le principe du crédit. Tous ont un carnet d'épargne. S'ils arrivent à épargner 2 ou 3000 riels par jour, pendant 4 ans, alors avec cette épargne ils reçoivent une parcelle de 5m x 20 où ils peuvent habiter. Encore 6 ans d'épargne et ils sont propriétaires pour une somme totale de 1 800 dollars.

A Phnom Penh le problème des squatters diminue. Il ne reste que quelques familles qui vivent sur les trottoirs à Chamcar Mon.

Le système que nous avons à Phnom Penh n'existe pas encore en province où les expulsions sont quelquefois brutales. Mais il y a des ONG très attentives : si on ne fait pas les choses correctement, elles « chatouillent » les responsables ! [allusion à la Housing Task Force qui regroupe 29 ONG].

### Une visite aux squatters de Phum Trapeang Anchan district de Trapeang Krasaing

Ce village de 15 ha est l'un de ceux où ont été relocalisés en décembre 2006 les squatters installés derrière l'ambassade de Russie. Il est situé dans l'ouest de la ville, au-delà de la digue de Kop Srov, dans la partie sud, la moins inondée, de ces vastes étendues entre la RN4 et la RN5, encore totalement inhabitées il y a quelques années.

Les habitants parlent volontiers, les chiffres qu'ils donnent sont très semblables à ceux de la municipalité: 1300 familles ont été déménagées. Sur ce nombre, il en reste sur place 598. Donc 700 sont parties. Pourquoi ? Il n'y a pas de travail sur place, et aller tous les jours à Phnom Penh, 14 km, c'est trop loin et trop cher.

#### avant tout il manque des emplois

Oui les habitants sont très contents d'être légalement propriétaires de leurs 5m x 12m, puisqu'auparavant ils ne possédaient rien. Ces petites parcelles ont une valeur: les squatters partants les ont vendues 1000, 1500 dollars; et même 3000 dollars les parcelles situées au bord de la route.

Il y a un marché, une école, un centre de santé, la route d'accès reliée à la route-digue: ça va.

Ce qui ne va pas, c'est l'électricité, produite par un générateur privé, elle est très chère: par jour, pour une seule petite ampoule, de 6h à 11 h, 500 riels; et 1500 riels si on a la télé en plus. Il manque aussi une évacuation des eaux usées. Mais ce qui manque surtout, c'est une usine, qui créerait des emplois. C'est le point sur lequel tous les habitants insistent: il n'y a pas de travail à proximité.

Et si on leur donnait des surfaces à cultiver ? Oui, ce serait bien. Et s'il y avait une aide pour le transport vers Phnom Penh ? Oui, bonne idée ! Mais une usine ce serait mieux.

Toute cette zone, en particulier à l'Est de la route-digue, est en voie de lotissement rapide: routes, remblaiements, piquetage du terrain laissent prévoir un impressionnant développement de la ville vers l'Ouest. Si on considère le long terme, les squatters ont peut-être fait une bonne affaire.

**relocalisation des squatters:  
bilan et enseignements  
de 10 ans d'efforts**



Photo Alain Gascuel

## Le cas du Boeng Kak

En 2002, d'accord avec la Municipalité, un concours international pour **l'aménagement du Boeng Kak** avait été organisé par les *Ateliers Internationaux de Cergy Pontoise*, sous l'égide de l'Université de Cergy-Pontoise qui avait déjà organisé de tels concours à Shanghai, Hanoï, Ho Chi Minh, Canton, ... .

Les initiateurs du projet: Eric Huybrechts, urbaniste, conseiller après du Gouverneur, et Chhay Rithisen directeur du *Bureau des Affaires Urbaines* à la Municipalité de PhnomPenh. Les participants au concours, cabinets d'architectes, bureaux d'urbanisme, économistes, sociologues, venant de 10 pays, étaient 28, formant 5 équipes. Le jury était composé de 24 personnes, la moitié Khmers, la moitié venant du Japon, de France, du Vietnam, du Laos, de Malaisie, de Russie, de Thaïlande; hauts responsables du gouvernement, professeurs et professionnels. Le ministre d'Etat Sok An a distribué les prix.

- garder la surface en eau
- récupérer le domaine public
- ouvrir ces espaces au public
- reloger les gens sur place; contribuer à la lutte contre la pauvreté
- donner de Phnom Penh une image internationale grâce à la qualité des espaces publics
- poursuivre la démarche ancienne de l'aménagement urbain; préserver le patrimoine.

Ces lignes directrices ont été particulièrement bien suivies, appliquées, par le projet qui a gagné le concours. On peut dire qu'aucune de ces lignes directrices n'a été respectée par la suite.

### Il faut conserver le Boeng Kak, c'est un impératif

Jusqu'ici la ville a bien traité les Quatre Bras, sa situation sur ce grand carrefour fluvial, il faut maintenant traiter les eaux intérieures, les lacs et les canaux.

Au lieu d'être un déversoir pour les eaux polluées, une poubelle pour les riverains, le Beng Kak doit être valorisé. Il doit servir à recevoir les eaux de pluies et à lutter contre les inondations. C'est un impératif: il faut conserver les 650 ha de lacs et de canaux existants à Phnom Penh. Pour cela on réaménage ses berges, et on crée une connexion avec le grand lac Pumpeay de 300 ha situé plus au nord par un canal qui contourne l'antenne par le nord.

On rétablit d'autre part ses relations entre la ville, l'eau et le végétal en créant des jardins et des espaces verts sur tout le pourtour du lac, avec une prolongation au nord au-delà de la rue des Petites Fleurs jusqu'à la liaison antenne-fluve et jusqu'à la grande liaison est-ouest.

*Le lac devient un élément majeur dans l'esthétique générale de la ville.*

### les habitants: améliorer l'existant; reloger les gens sur place

L'un des impératifs est de déménager le moins possible les 4000 familles installées autour du Beng Kak. Le projet qui a gagné le concours répond bien à cette exigence.

- Pour les gens qui sont installés dans le coin nord-est du lac, ils ne sont pas les plus pauvres, il existe des maisons en planches et des maisons "en dur", et des titres de propriété. L'idée là est d'améliorer l'existant, voirie, infra-structures et équipements de base. Les voies de communications prévues vont désenclaver ce quartier.

- Pour les squatters installés le long des voies ferrées au sud du Lac, ils devront déménager, mais resteront dans le même quartier, au nord du Boeng Kak.

Le coût de ce relogement sera couvert par la privatisation des terrains regagnés au sud, à l'est et au nord du lac, qui acquièrent beaucoup de valeur; ils comporteront des villas de luxe.

Le processus est le même que pour le boeng Trabek: on légalise par étapes. On s'occupe des squatters, on fait des arrangements locaux avec les gens qui restent sur place, et on construit du neuf, y compris un habitat de luxe. L'idée est que l'opération s'autofinance.

E. Huybrechts

# Le Boeng Kak et ses environs

## voir grand et voir loin : l'occasion perdue

un entretien avec l'urbaniste Eric Huybrechts (No-205, 2003)

Au centre de Phnom Penh se trouve un lac, le Boeng Kak, si bien caché que l'on peut vivre longtemps à Phnom Penh sans se douter de son existence. 3200 à 4000 familles se sont installées sur ses rives, il est pollué, désenclavé, il ne joue aucun des rôles qu'il devrait jouer. Si on ne fait rien il va continuer à diminuer, et beaucoup d'investisseurs voudraient le remblayer ... La décision de le réhabiliter se comprend sans peine:

- Il faut mettre en valeur ce site exceptionnel, central, qui peut gagner beaucoup en esthétique, et bien davantage contribuer à l'image de Phnom Penh, bien conçue, aérée, harmonieuse.

- Il faut récupérer l'espace public, éviter sa privatisation progressive comme il arrive au Boeng Trabek, rétablir l'état de droit c'est à dire le rendre à la ville. Et traiter en même temps la question du logement des gens installés là. On ne perd pas de vue la lutte contre la pauvreté. L'objectif est de conjuguer ces deux impératifs, récupérer l'espace public, et lutter contre la pauvreté.

- Le Boeng Kak a un rôle hydraulique: il est essentiel de préserver les surfaces en eau de Phnom Penh, lacs et canaux, 650 ha au total, qui recueillent l'eau de pluie. L'évacuation par conduites souterraines est très insuffisante pour lutter contre les inondations. Les surfaces en eau sont les "points bas" qui assurent un bon drainage, il faut les préserver, les connecter. Le Boeng Kak en est un élément important. A lui seul avec ses presque 100 ha il est plus large que le Tonle Sap, il est vaste comme les Quatre Bras !



- Il faut non seulement désenclaver les rives du Beng Kak où l'on n'accède actuellement que par quelques rues et mauvaises ruelles, mais saisir l'occasion de cette réhabilitation pour reprendre et poursuivre l'urbanisme du centre de la ville: prolonger certains grands axes, établir de nouvelles voies de communications, réaménager "en grand" selon un schéma directeur mûrement réfléchi.

- Voir grand, voir loin (à 30 ou 50 ans) est devenu indispensable à cause de la rapide croissance de Phnom Penh qui en 15 ans va doubler en population et tripler en surface; à cause aussi de l'émergence de cette capitale, bien située sur l'axe Bangkok - Ho Chi Minh, comme métropole régionale.

On est maintenant sorti de la période de reconstruction, avec la recréation des grandes infrastructures. On ne conteste pas les problèmes concernant les pauvres et l'insalubrité, mais on intègre ces questions dans une vision d'ensemble. On change d'échelle. Le moment est venu de prévoir le très long terme.

### Le système hydraulique : faire face aux inondations

Il faut préserver les 650 ha de surfaces d'eau, en lacs et canaux que comporte Phnom Penh pour faire face aux inondations qui concernent les 8000 ha de la ville.

Le Boeng Kak sera connecté par un canal au très grand lac (300 ha) situé au nord de l'antenne. Dans le projet classé en tête le Boeng Kak n'est que très partiellement comblé dans sa partie nord, créant un terrain constructible de grande valeur.

### Créer de grands axes de communications

Les auteurs du concours gagnant ont traité la question sans timidité, on peut dire. Ils proposent de créer plusieurs grands axes.

- à l'ouest du lac, l'avenue qui va du Wat Phnom au Bd Monivong est prolongée jusqu'au lac, en traversant un terrain actuellement occupé par de hautes antennes (là se trouvait autrefois la cathédrale).

- au sud: une percée est créée en face du Conseil des ministres du bd Confédération de la Russie jusqu'au lac [cet axe existe en 2015 ndlr].

- au sud: on prolonge le bd de Tchécoslovaquie jusqu'au lac, c'est à dire qu'on a un grand "axe vert" sud-nord allant du Stade olympique jusqu'au Beng Kak. A proximité immédiate se trouvent 3 petits lacs qu'il est important de préserver, de sauver de la spéculation prévisible.

- Monivong - Tuol Kork: la rue située entre l'ambassade de France et le Centre de Cardiologie est prolongée jusqu'au lac, et prolongée au delà vers l'ouest sur l'extrémité nord du lac, que l'on comble, et prolongée jusqu'à l'antenne. Elle comporte un embranchement vers le nord, "liaison verte" rejoignant la rue des petites fleurs. Cette nouvelle liaison dessert ainsi correctement les habitations construites au nord-est du lac, que l'on ne démolit pas, et les nouvelles constructions prévues sur la partie rem-

Ci-contre : le Beng Kak dans le projet arrivé premier au concours

blayée. Elle crée en même temps une communication nouvelle entre le bd. Monivong et le quartier de Tuol Kork, ville ancienne et nouvelle ville.

- Un nouvel axe nord-sud, parallèle au bd Monivong, est créé le long du mur ouest de l'ambassade de France (où existe déjà une rue), prolongé vers le sud le long du Centre de Cardiologie, de long de l'Hôpital Calmette, du Centre de dialyse, de la Municipalité, du Ministère de l'Information, de la Faculté de Pharmacie, de la Faculté de Médecine. Cet axe croise le bd. est-ouest Wat Phnom - Beng Kak. Plus au sud, il rencontre la Régie des Eaux, qu'il semble bien difficile de traverser. Il faudra faire sans doute une "baïonnette", cet axe nord-sud passant près de la berge du lac.

- Un nouvel axe est-ouest au nord du lac, allant de l'antenne jusqu'au Tonle Sap, double la rue 70 (dite "des Petites Fleurs"). *[la « rue des petites fleurs » est devenue un axe routier important ndlr]*

- Plus au nord un nouveau grand axe est-ouest à partir de la route-digue 598, traverse le Tonlé Sap sur un pont à construire et rejoint la RN6. Cette route rejoindra l'autre rive du Mékong (Areyksath), pour l'urbaniser et la développer comme le prévoit la municipalité (projet de "ceinture verte" *cn 164*).

#### Déménager la gare ? Prévoir les voies ferrées

Il est important de conserver le bâtiment lui-même qui a du cachet, et de conserver la gare voyageurs en centre-ville.

On déplace la gare, on l'installe sur le sud-ouest du lac. Oui, c'est possible actuellement, dit Eric Huybrechts. Il y a très peu de trafic, et les voies sont très anciennes. Ces aménagements-là entreront dans le grand projet de liaison ferroviaire Bangkok - Ho Chi Minh (et même Singapour - Kuala Lumpur - Ho Chi Minh - Hanoï - Yunnan), Il faut le faire tant que c'est encore possible.

Le déplacement de la gare de 500m vers l'ouest, entre le bd de la Confédération de Russie et le côté sud du Beng Kak permet de créer les axes routiers majeurs cités plus haut (à partir du Marché central, à partir du Stade olympique, à partir du Conseil des ministres) qui désenclavent le Boeng Kak et lui donnent vraiment un caractère central.

La gare marchandises selon ce projet serait située

juste à l'ouest de la gare voyageurs, permettant ainsi d'apporter jusqu'en centre ville les denrées qu'elle consomme.

En fait il y aurait trois gares marchandes: la principale près de l'aéroport, à la jonction entre la voie allant à Battambang et celle qui va à Sihanoukville, la seconde en centre ville, la troisième desservirait le nouveau port de Phnom Penh, à créer sur le Tonle Sap au km 6. La voie ferrée existe.

Selon une autre hypothèse la gare voyageurs serait située sur le côté ouest du lac. Associer cette gare et le lac est d'autre part une façon de mettre chaque élément en valeur, d'accentuer la centralité de cette zone, et de donner une image forte à la capitale du Cambodge.

Selon encore une autre hypothèse, on supprimerait cette branche de la voie ferrée qui longe le côté ouest du lac. L'embranchement de la voie desservant le nouveau port de Phnom Penh serait plus à l'ouest.

Il faut dès à présent prévoir le tracé de la grande liaison ferrée Bangkok - Phnom Penh - Ho Chi Minh. Elle devra traverser le Tonle Sap sur un nouveau pont, à construire au nord du pont japonais, traverser Chruy Changvar (sur une voie aérienne au-dessus de la RN6) et le Mékong. Il faut prévoir déjà l'emprise au sol sur Chruy Changvar et réserver les terrains ... Cette liaison ferroviaire traversera-t-elle le Mékong à Kompong Cham pour rejoindre une ligne existante au Vietnam (Loc Ninh?) Ce serait sans doute justifié pour le trafic local de marchandises, mais pas pour les voyageurs. Le passage serait-il à Neak Luong où un pont routier sera construit? En un autre point? On peut prévoir de longs débats. Si l'on pense au long terme et aux trains à grande vitesse, la ligne voyageurs devra autant que possible suivre une ligne droite.

Comme l'a dit le ministre Sok An, Phnom Penh sera alors à 3 heures de Bangkok, à 2 heures d'Ho Chi Minh ! Le coût de cette voie ferroviaire nouvelle serait très élevé au niveau du Cambodge, mais il devrait s'intégrer dans le projet plus général de liaison ferroviaire Singapour - Chine.

#### Le construit

Le grand aménagement projeté met en valeur les bâtiments publics existants: au sud, le long du bd Confédération de Russie, le Conseil des Ministres, le ministère du Développement rural, le ministère de la Défense. Et il crée sur tout le pourtour du lac des terrains de grande valeur. Ils correspondent à la récupération par l'Etat de son bien, et ils serviront à financer l'ensemble de l'opération.

Tout cela ne sera pas simple. C'est la crainte qu'exprime Chhay Rithisen, directeur du BAU : "C'est un projet très ambitieux, dont la réalisation demandera au moins 10 ans. Nous manquons de ressources humaines, de bons techniciens de la gestion. L'Etat devra créer des sociétés d'économie mixte ...".

*n° 205, décembre 2003*

*[Ce Schéma directeur a été jugé trop ambitieux et coûteux par les autorités et n'a pas été adopté ndlr].*



La gare, le boeng Kak, photo Alain Gascuel



comblement du Boeung Kak, janvier 2011 photo c.n.

## 2008 : le Boeung Kak assassiné

laire à celui observé à Bangkok dans les années 70, ou à Kuala Lumpur dans les années 80: dilapidation du domaine public au centre, faible régulation des marchés fonciers et immobiliers, ententes tacites entre acteurs économiques et administrations (cn 230).

Une canalisation destinée à pomper l'eau hors du Boeung Kak jusqu'au Tonle Sap a été posée en janvier 2008. En même temps, on va combler le lac avec du sable prélevé dans les Quatre Bras.

Le projet de combler le Boeung Kak pour en faire un nouveau quartier de bureaux et d'habitations, en plein centre ville, semble donc avoir été adopté. C'est à une société coréenne, *Shukaku Inc.*, semble-t-il en joint-venture avec *Pheapimex*, que la municipalité a confié le soin de développer les 133 ha du site, lac et abords, un bail de 99 ans.

### Attention, on fait comme à Bangkok Un amas urbain sans charme

est déjà à certaines heures près de la saturation.

Selon nos informations, 4 larges voies d'accès seraient

créées, dont une voie vers l'Ouest, le long de la voie ferrée, qui rejoindrait la RN 5 à Samraong bien au-delà de Chom Chau.

Créera-t-on des transports en commun à l'échelle des besoins (bus, tramways ...) ?

« Si rien n'est fait, on va vers une situation comme à Bangkok, avec des voies express aériennes passant au ras des fenêtres, créant un amas urbain ayant perdu son charme, difficile à vivre et très pollué ».

(extraits du n° 261, 2008)

[Juin 2015: sept ans après le début des opérations, et malgré ces mises en garde appuyées par quantité d'experts et relayées par les médias, le boeung Kak est comblé.]

Pour les dernières nouvelles cependant, voir page suivante].

Le problème des expulsés du Boeung Kak est loin d'être réglé. Certains protestataires sont toujours en prison. La Banque mondiale censée les protéger contre l'arbitraire a été presque inactive. Une dizaine de familles vivent encore sur la périphérie de l'ancien lac].



Octobre 2011 les pluies ont remis un peu d'eau dans le désert de sable

Ce projet reste mal connu, voire mystérieux. Les riverains ne sont pas consultés, n'ont aucune information; Aucun plan-masse n'a été rendu public, ni par la municipalité ni par *Shukaku*. Selon nos informations, sur les 90 ha du lac lui-même, on en conserverait 10. Une vingtaine de tours de bureaux seraient construites, un peu moins hautes que celle de la *Canadia-OCIC*. Il y aurait un centre de conférences, des hôtels de luxe ... on veillerait à une architecture de grande qualité. Les 4000 familles habitant dans la zone ne seraient pas toutes expulsées.

La situation illustre bien l'observation faite il y a quelques années par l'urbaniste E. Huybrechts:

«Phnom Penh prend une tendance similaire à celle observée dans d'autres villes de la région. Un rythme de croissance démographique et économique similaire à celui de Hanoï, mais avec 10 ans de retard. Un jeu spéculatif de l'administration et d'acteurs économiques simi-



village 23, janvier 2011 photo c.n.

# Boeng Kak: une ténébreuse affaire

(No-294, 2011)

En 1911 le comblement du lac se poursuit, comme les déménagements des habitants. Ils sont en cours par exemple pour le «village 23» entre l'ambassade de France et le lac. Le dédommagement des familles est uniformément de 8 500 dollars, quels que soient le nombre des habitants, la surface et la nature de l'habitation, en dur ou en planches ou en tôles, qu'il y ait ou non titre de propriété. C'est le terrain qui est visé. Il n'est plus question de relogements sur place. Environ la moitié des habitants accepte de partir, craignant de tout perdre s'ils refusent, leur maison et le dédommagement. L'investisseur compte bien sur cette crainte. Il refuse toute discussion.

## Expulsions très injustement compensées

Ces compensations sont beaucoup trop faibles. Elles correspondent à environ 212 \$ par m<sup>2</sup>. La valeur du m<sup>2</sup> aux environs du *Phnom Penh Hotel* est de 2 à 3000 \$/m<sup>2</sup>. Elle ne sera pas inférieure (et sans doute bien supérieure) pour les terrains dégagés par les expulsions.

Beaucoup de familles refusent de déménager si la compensation n'est pas plus élevée: elles n'ont pas les moyens de se loger ailleurs. Il est clair qu'il est impossible de trouver un logement pour 8 500 dollars. Même loin de Phnom Penh les prix sont de 13 à 20 000 (et bien davantage) par exemple à Phnom Penh Thmei, à 8 km de la ville, où se posent des problèmes d'eau potable, d'électricité, de marché, d'école et d'emploi ...

Le projet Boeng Kak, qui concerne environ 4000 familles, a attiré depuis le début de sévères critiques: manque total de transparence (investisseurs ? Plan masse ? Etudes d'impact ? Calendrier ?), et pas de communications avec les habitants expulsés qui n'ont pas d'interlocuteur, et pas de recours.

Ni la Municipalité ni la Banque Mondiale, ne semblent avoir d'autorité sur ce projet. Il ferait partie d'un très vaste accord au niveau gouvernemental entre le Cambodge et la Chine.

Selon le *Phnom Penh Post* du 29 décembre 2011 cet investisseur serait une joint venture entre une société chinoise de Mongolie intérieure, *Hung Jun*, avec 51 %,

et une compagnie cambodgienne, *Cambodia International Investment*, 49 %, qui fournit le terrain. Le rôle de *Shukaku*, manager du projet depuis 2007, qui réalise les travaux de remblaisage, n'est pas clair.

Selon la même source l'acteur cambodgien est le sénateur Lao Meng Khin, propriétaire de *Shukaku*, directement lié au groupe *Pheapimex*.

## Objectif : gros profits

Il est certainement justifié, pour l'urbanisme et la modernisation de Phnom

Penh, d'aménager la zone du Boeng Kak. En plein centre de la capitale, le lac et son environnement pourraient devenir un site attractif, d'affaires, résidentiel et commercial. Des projets d'aménagement très élaborés ont été réalisés il y a quelques années par le BAU, *Bureau des Affaires Urbaines* de la Municipalité et une équipe d'urbanistes français (voir pp.6 et 16).

Mais tout cela, le sort des habitants, l'esthétique de la ville, et l'image du Cambodge, est manifestement noyé par l'objectif d'un très gros profit.

(Cambodge Nouveau n° 294, janvier 2011)

## Juin 2015 : Boeung Kak nouveaux projets

La situation a changé depuis 2011 nous dit la directrice de la Communication du groupe, Amu Pillay, *Shukaku* et l'investisseur chinois se sont séparés, *Shukaku Inc* est aujourd'hui le seul propriétaire et aménageur du nouveau projet d'aménagement de l'ancien Boeung Kak *Phnom Penh City Center*. Les capitaux sont entièrement cambodgiens.

Le projet de ville futuriste longtemps affiché sur de grands panneaux plantés dans l'étendue de sable, a été abandonné. Le nouveau projet est la construction d'une cité nouvelle dite **Phnom Penh City Center**, qui pourrait compter 56 000 résidents en 2035. Le master plan est accessible sur le site.

Avec ce nouveau projet, il n'y a plus de lac, mais un important espace vert, un « central park », avec aussi une ceinture verte piétonnière. La conception est « eco-friendly », avec un densité d'habitants raisonnable, beaucoup d'air, de lumière ... Le projet créera beaucoup d'emplois.

(voir pages suivantes).



Source Shukaku Inc.

Juin 2015

Lionel Tay, CEO de Shukaku

Interview  
exclusive**L'avenir du Boeng Kak****Phnom Penh City Center**

On a beaucoup parlé de la société Shukaku pour son traitement des habitants expulsés du Boeung Kak en 2011. On arrive maintenant à une nouvelle phase : quelle sera l'utilisation de cette très vaste surface devenue constructible ? Dans une interview exclusive, son CEO M. Lionel Tay a bien voulu nous donner des précisions. L'idée générale : cette agglomération nouvelle Phnom Penh City Center, répondra à toutes les normes internationales, elle pourra servir de modèle pour les constructions à venir.

**Oui nous aidons la ville**

Je fais observer dit M. Lionel Tay que nous aidons la ville avec les travaux d'infrastructure que nous réalisons : nous avons construit sur cette vaste surface de 111.6 ha un quadrillage de larges routes qui sont déjà appréciées, utilisées par le public, notamment la liaison sud-nord, plus d'un km de long, qui relie le bd. de Russie (en face du conseil des ministres) à la rue 70 (voir carte) et souligne le bd Monivong.

Et le système de drainage que nous avons commencé à installer, bien visible, qui coûte avec les routes des millions de dollars, communiquera avec le réseau existant, il

le complètera, en permettant l'évacuation vers le nord des eaux venant du sud de la zone.

**Création d'emplois**

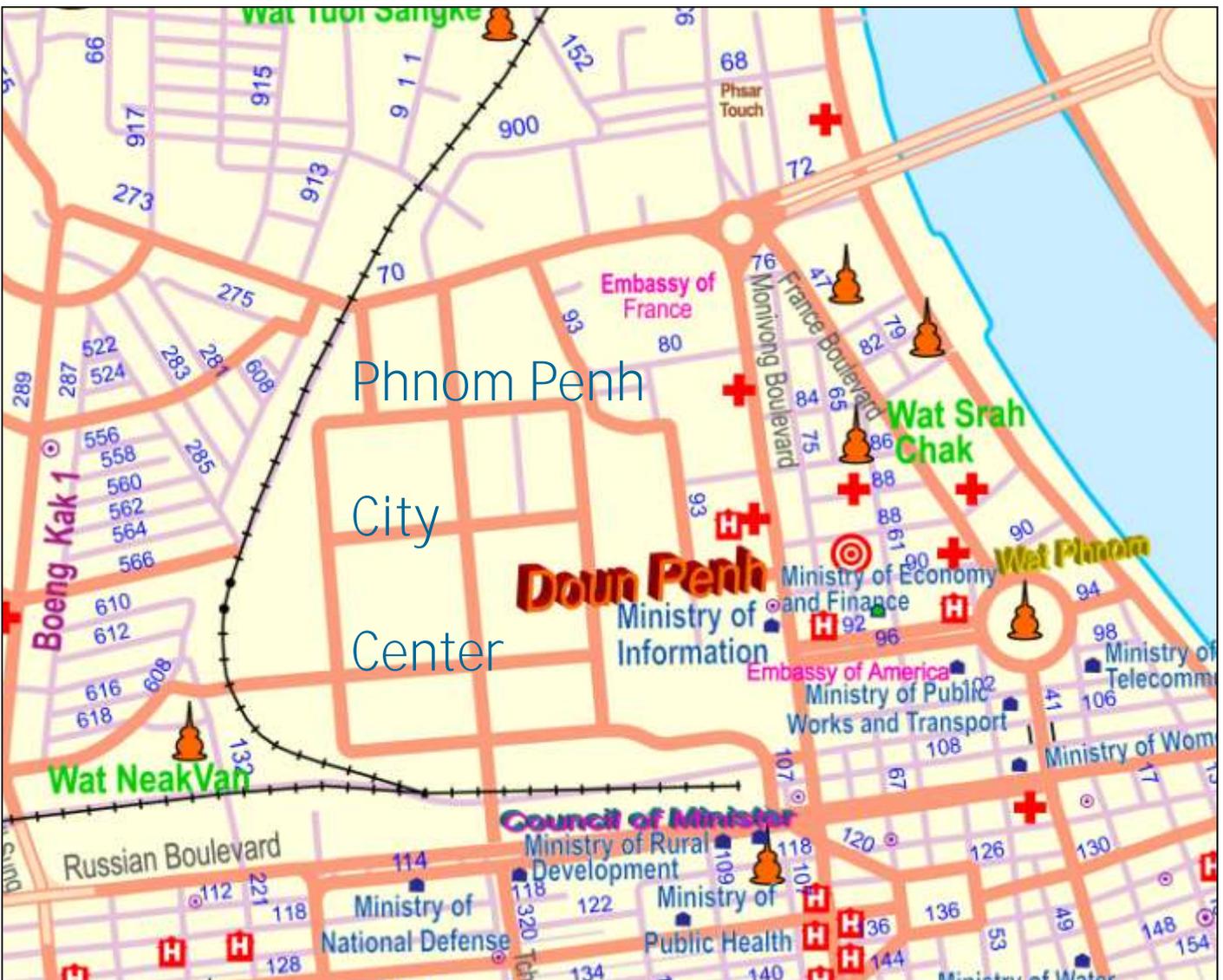
Un point positif essentiel : le nouveau Boeung Kak, « Phnom Penh City Center », va créer un très grand nombre d'emplois.

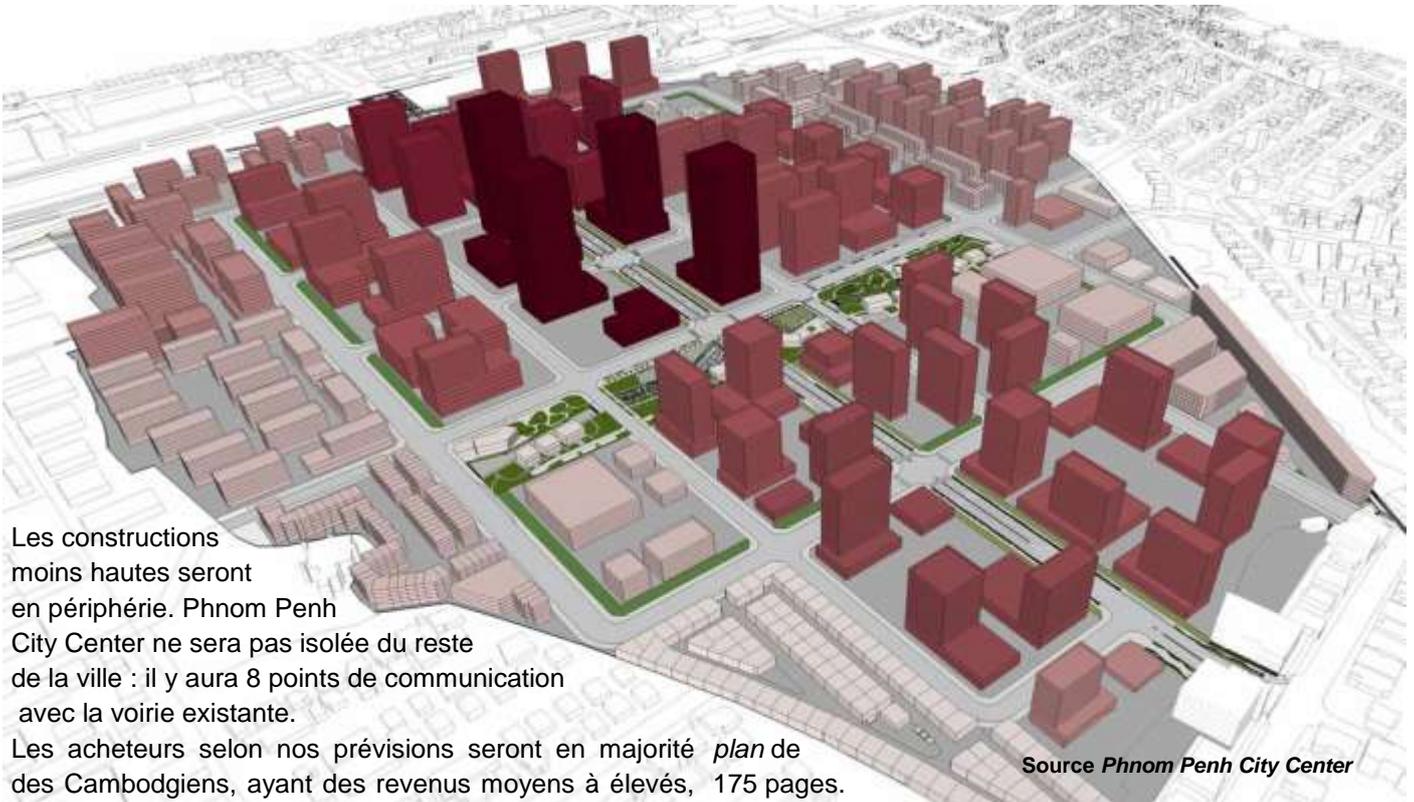
Selon nos prévisions, à l'horizon 2035, 56 000 personnes vivront dans ce quartier nouveau, et 190 000 y travailleront.

**Une cité « aux normes »**

Cette nouvelle agglomération répondra de façon rigoureuse aux normes internationales dans tous les domaines, souligne M. Lionel Tay. Par exemple en ce qui concerne l'architecture, la qualité des matériaux, la sécurité, la densité de l'habitat. La réglementation sera sévère, avec des contrôles.

Il y aura une diversité dans le domaine construit : des tours (deux de 150 m de haut d'autres de 100m, « la plupart de 70 à 75 m, et beaucoup de constructions de 20 à 50 m de haut).





Les constructions moins hautes seront en périphérie. Phnom Penh City Center ne sera pas isolée du reste de la ville : il y aura 8 points de communication avec la voirie existante.

Les acheteurs selon nos prévisions seront en majorité des Cambodgiens, ayant des revenus moyens à élevés, mais nous ne visons pas le grand luxe.

Nous prévoyons les proportions suivantes :

- 25.1 % de la surface pour les bureaux et le commerce de détail
- 13.9 % pour l'habitat résidentiel et le commerce de détail
- 22.2 % pour la voirie publique
- 1.9 % pour les hôtels
- 0.8% pour les équipements publics
- 2% pour les espaces verts publics
- 0.7% pour les services publics

Il y aura naturellement tous les équipements collectifs : bâtiments administratifs, police, pompiers, écoles et centres de formation, marchés, centre sportif, centres de santé, il y aura un théâtre ... La répartition des activités par quartiers est déjà précisément définie dans un *master*

plan de

175 pages.

Pas d'édifice religieux, de quelque religion qu'il s'agisse.

Source Phnom Penh City Center

### Une agglomération eco-friendly

Oui il y aura des espaces verts, un parc de 22 000 m<sup>2</sup> évidemment ouvert au public, et une ceinture verte, piétonnière, tout autour de la zone habitée.

Une réglementation précise concerne la voirie, largement dimensionnée pour permettre la circulation et donner de la lumière aux étages inférieurs, la largeur des trottoirs

pour favoriser les piétons, la proportion des ouvertures sur les façades, portes et fenêtres, ...

Il y aura abondance de parkings pour éviter les stationnements abusifs et la situation

devenue impossible dans le centre ville. Nous avons des paysagistes et nous prévoyons par exemple des espaces avec des statues, des jardins.

La pollution sera réduite, c'est un aspect important du projet : des formules modernes pour ce qui concerne l'énergie, des ingénieurs japonais y travaillent; un ramassage des déchets efficace, des corbeilles, etc.

Il y aura un service de bus intérieur dont les trajets sont déjà précisés.

Notre objectif : une agglomération modèle, qui servira d'exemple aux autres constructions à venir.

### Dans 5 à 10 ans

Il faut compter environ 6 ans pour que le système de drainage soit entièrement réalisé. On commencera à construire sur la périphérie, les bâtiments les moins hauts, les tours seront dans le centre.

On peut dire que dans 10 ans environ cette agglomération nouvelle aura pris de l'importance.

**Lionel Tay**  
« Nous allons faire de  
Phnom Penh City Center  
une cité modèle »



Phnom Penh City Center, vue futuriste

source Shukaku

# L'immobilier en 2012

## quelle demande? Quels prix

Sung Bonna

président de Bonna Realty Group  
(No-312, 2012)

Depuis 2010 et 2011, années d'activité stagnante, faible, qui avaient suivi une grosse bulle due à la spéculation, la reprise est forte; L'augmentation du volume des affaires depuis cette époque est de 10 à 15 %. Pour les 8 premiers mois de 2012 comparés aux 8 premiers mois de 2011, ce volume a doublé.

Pourquoi ce redémarrage ? Il est dû à plusieurs facteurs favorables : - un bon taux de croissance qui approche 7 %; - une bonne stabilité politique; - un bon niveau des investissements; - et enfin le fait que le Cambodge préside l'ASEAN cette année, ce qui le fait mieux connaître, génère beaucoup de visites de responsables étrangers.

Il faut distinguer les transactions de haut niveau, c'est-à-dire de 20 à 30 millions de dollars, des transactions plus courantes de niveau moyen, c'est-à-dire de moins de 1 million.

Les demandes de haut niveau viennent pour environ la moitié de Cambodgiens et pour la moitié d'étrangers. Des businessmen le plus souvent.

Dans les années 2006 –2007, c'étaient les Coréens les plus demandeurs. Maintenant ce sont les Chinois, les Singapouriens, les Vietnamiens, les Malaisiens et plus récemment les Japonais, les Thaïlandais.

Des Européens ? Très peu, mais pourtant quelques-uns depuis quelques mois, quelques Français, des Britanniques, à cause de la crise. Ils viennent s'informer sur les opportunités d'investissements dans une région, un

pays où la croissance est forte.

A quels secteurs s'adresse la demande ? En premier lieu le commercial; ensuite le résidentiel; ensuite le secteur industriel; enfin le secteur agricole.

Quels genres d'immobilier recherchent-ils ? La plupart des businessmen viennent avec leur famille et recherchent plutôt une villa, comme par exemple les Jardins du Bassac, Chamcar Mon, BKK1, ... Il n'y a pas encore de condominium de très grande classe, pas de surfaces commerciales « high end », de « niveau A1 ». On attend cela pour des investisseurs exigeants, par exemple japonais. Localement on n'y est pas encore prêt, mais cela viendra.

**Les prix :** pour un emplacement commercial de première qualité, sur les grandes artères, 3000 à 4000 \$ le m<sup>2</sup>, en moyenne. Pour le résidentiel et les meilleurs emplacements: de 1500 à 2500 \$ le m<sup>2</sup>. Les prix montent, lentement.

Pour la demande plus courante, les budgets moyens, elle s'adresse plutôt à des condominium « trois étoiles ».

Oui je suis confiant dans l'avenir, pour les raisons citées plus haut.

Sung Bonna, octobre 2012

## Les demandes de la classe moyenne

Noun Rithy

General manager Bonna Realty

Les demandes de la classe moyenne correspondent à des salaires de 1000 dollars et un peu plus: ce sont des gens qui veulent un nouvel emplacement commercial, un meilleur logement, trouver plus de confort, un meilleur quartier. Très recherchée la surface classique de 4m x 16m.

Les quartiers comme Prampi Makara, Chamcarmon, Tpul KOrk, Daun Penh, sont trop chers, 3000 à 4000 \$ le m<sup>2</sup> pour le commercial, 1 500 à 2500 m<sup>2</sup> pour le résidentiel (une hausse de 10 à 23 %°. Ils recherchent plutôt Mean Chey, Russey Keo, Sen Sok, Stung Meanchey ... des appartements dans des condominiums à 650—1500 \$ le m<sup>2</sup>.

Souvent recherché aussi par la classe moyenne : un terrain où l'on n'aura peut-être pas les moyens de construire tout de suite mais qui prendra de la valeur et où on pourra construire en hauteur ensuite; Le terrain a augmenté de 10 à 15 % en un an, en moyenne, tous districts confondus.

L'offre totale, de tous niveaux, est d'environ 20 000 Unités. La demande totale de 10 à 15 000 unités.

Noun Rithy, n° 312 octobre 2012



Photos c.n.

# Le marché des bureaux à Phnom Penh 2013

Noun Rithy

Managing Director, *Bonna Realty*  
(No-316, 2013)

« Il y a dans l'immédiat trop de bureaux à louer à Phnom Penh dans les immeubles et les tours construits ou en construction: plus de 30 buildings. Au cours des 8 premiers mois de 2012, 4 ou 5 nouveaux buildings de bureaux ont été mis en construction. Mais la demande augmente depuis quelques mois et va continuer à augmenter, de la part surtout des étrangers, Singapouriens, Indiens, Japonais, Coréens ... en prévision de la formation du marché commun de l'ASEAN en 2015. Il est possible qu'en 2015 on manque de bureaux.

Pourquoi les sociétés viennent-elles s'installer au Cambodge ? - il y a un ralentissement des affaires en Europe, où l'on cherche de nouveaux marchés; le Cambodge sert de pont vers les pays de l'ASEAN; - c'est un pays considéré comme neuf et en expansion, où beaucoup peut être créé; - un autre attrait est l'exemption de taxes pour les exportations vers l'Europe. Il y a actuelle-



Photo Alain Gascuel

La demande pour la location augmente de 8 à 10 % chaque année depuis 2010. Elle est répartie ainsi : environ 28 % pour les bureaux de la meilleure qualité (« A »), 27 % pour la qualité « B » et 45 % pour la qualité « C ».

La qualité est évidemment fonction : - de la localisation, - de la qualité de l'immeuble, et dans la qualité le parking joue un rôle important. Pour la qualité « A », le prix atteint 15 à 25 \$ le m<sup>2</sup>. Pour la qualité « B » : 10 à 20 \$ le m<sup>2</sup>. Equipement et électricité non compris. (...).

Ce qui limite l'installation des sociétés dans les villas, c'est la possibilité de parking qui ne dépasse pas quatre voitures et une vingtaine de motos.

Il est difficile de dire combien de bureaux sont en vente et combien sont prévus, parce que bien souvent les grands immeubles sont à usages multiples, ils comportent en bas un hôtel, des boutiques, un café, au-dessus deux ou trois étages de bureaux, et dans les étages supérieurs des appartements; la proportion peut changer.

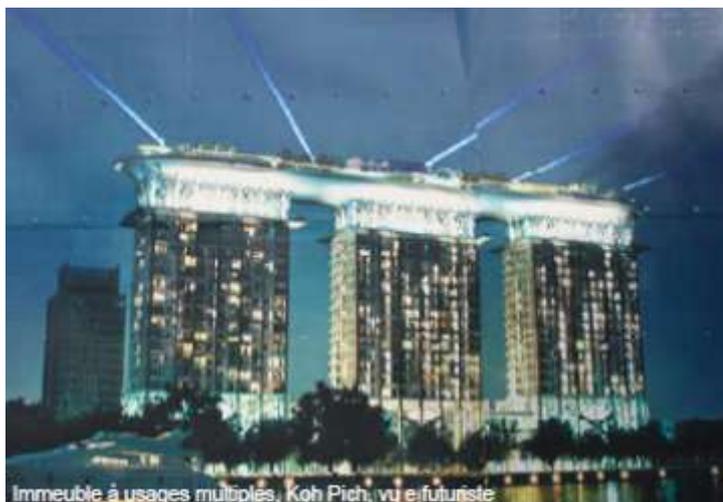
Les Cambodgiens en général n'apprécient pas encore les tours, les immeubles élevés. Ils veulent que leur société soit bien visible. Si le siège social est dans une tour, on ne voit rien de l'extérieur.

## Après Koh Pich, Boeng Kak « nouveau diamant »

Les prix des terrains ont beaucoup monté dans le quartier Boeng Keng Kong pour les résidents. Depuis 5 ans, ils sont passés de 1 500—1 800 \$ / m<sup>2</sup> à environ 2 200 à 2 500 actuellement. Et maintenant c'est la zone du marché russe. Chruy Changwar n'est pas favorable aux bureaux, ni au commerce, il convient mieux aux résidents.

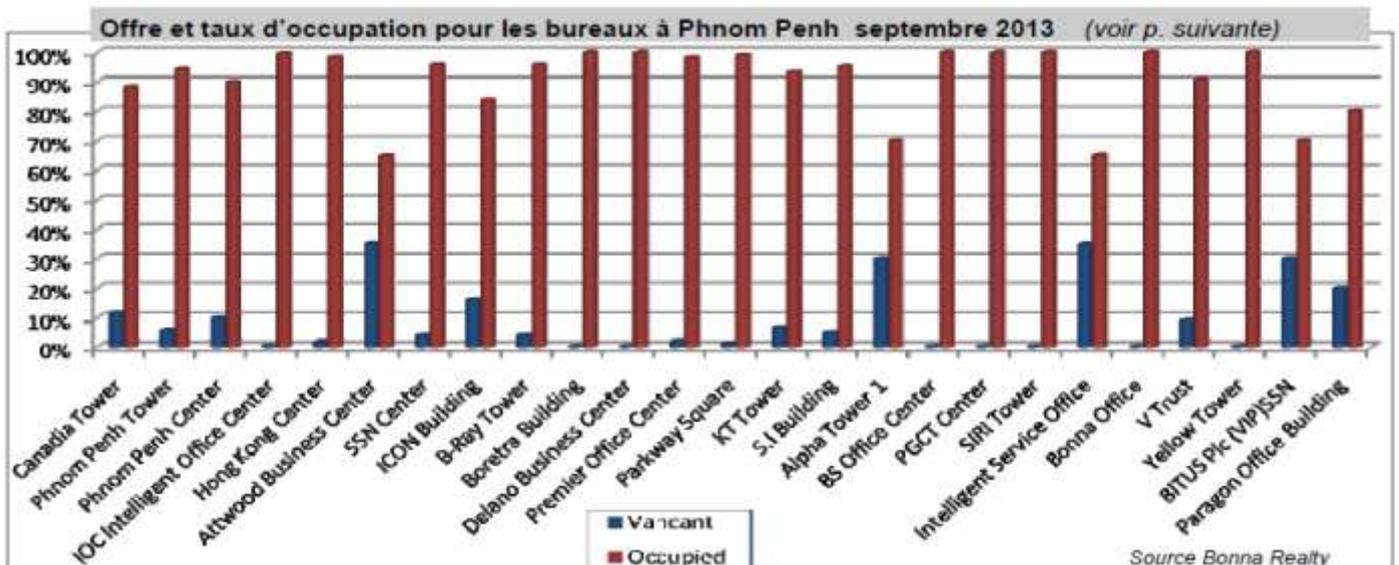
Le quartier du Boeng Kak sera après Koh Pich un autre «diamant», dit M. Noun Rithy.

n° 316 février 2013



Immeuble à usages multiples, Koh Pich, vue futuriste

ment environ 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux et on prévoit que d'ici 3 à 5 ans il en aura 90 000 m<sup>2</sup> supplémentaires, avec la *Gold Tower 42*, la tour *Vattanak*, *Royal Tower*, un building *bvd. Norodom* encore sans nom, des buildings sur Koh Pich, et d'autres projets ...



# IMMOBILIER

entretien avec Nun Rithy, CEO  
Bonna Realty (No-323, 2013)

Oui il y a actuellement trop de bureaux, plus d'offre que de demande, c'est que les investisseurs comptent sur une forte augmentation de la demande qui viendra du développement économique et de la formation du marché commun de l'ASEAN en décembre 2015.

La demande a augmenté de 5 à 10 % au 2ème trimestre comparé au premier. Elle a été satisfaite à 80 %.

L'offre de bureaux est en 2013 de plus de 300 000 m<sup>2</sup> et elle augmente avec la Gold tower, la tour Vattanak, la Royal tower, le building du bd. Norodom, les buildings sur Koh Pich, et d'autres. Mais il est bien possible qu'avec le développement économique on manque de bureaux dans quelques années. C'est un phénomène cyclique : actuellement on manque de chambres d'hôtel à Siem Reap par exemple.

Répartition de l'offre de bureaux à louer selon la surface et la qualité : Qualité A 25 % 15—30 \$ / m<sup>2</sup>; B 56 % 10—20 \$ / m<sup>2</sup>; C 3 % 5 à 10 \$ / m<sup>2</sup>; Non classé: 15 % id°. aux environs de PP : de 3 à 4 \$ / m<sup>2</sup> Dans la qualité entrent plusieurs facteurs : la localisation, la qualité de l'immeuble, les places de parking ... Ces prix ne comprennent pas l'équipement des bureaux ni la consommation d'électricité. Exemples de qualité A : *Vattanak, Canadia, Hong Kong Center* ...

**Appartements** : il y a beaucoup de demande, de Cambodgiens et surtout d'étrangers qui achètent des appartements dans des condos parce qu'ils ne peuvent pas acheter des villas (ils ne peuvent rien acheter au niveau du sol), et que les prix sont encore relativement peu élevés. [*actuellement il a surplus d'offre pour les condominiums nous dit Bonna Realty en juin 2015*] La crise politique a finalement peu d'effets, beaucoup moins que celle d'il y a 5 ans. La confiance est revenue, on pense que le gouvernement va faire appliquer la loi et les règlements. *cn n° 323 octobre 2013*

## 2015 : les prix ?

**Bureaux** «Pour les 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux de Phnom Penh, le taux d'occupation est de 83 %, nous dit *Bonna Realty* en juin 2015. [*il était de 90 à 100 % en septembre 2013 ndlr*]. On prévoit 330 000 m<sup>2</sup> de bureaux en 2018.

« Oui il y a un certain surplus, surtout pour la meilleure qualité de bureaux, dite « A », la plus chère.

« Un risque de « bulle » comme on a vu en 2005 ? Nous ne pensons pas; mais évidemment c'est une interrogation ».

**Les prix** : selon le dernier recensement d'octobre 2014, les prix des bureaux dans le centre de la ville ont en un an nettement monté. Des exemples :

**bd. Monivong nord de Mao Tse Toung** de 3500-4500 à 4000-6000; **sud de Mao Tse Toung** de 2000-2500 à 2500-3500; **bd Norodom nord** : de 3000-4000 à 3500 - 5500; **Mao Tse Toung nord du bd de Russie** de 1000-1500 à 1200—1800; **bd Kampuchea Krom** de 2000-3000 à 3000-4500; **bd Preah Sihanouk** de 4000-6000 à 4500-6500; **bd Charles de Gaulle** de 2000-2500 à 3000-4000 ...

**Résidentiel**, des exemples :

**Toul Kork**, le prix moyen du m<sup>2</sup> est passé en un an de 600- 800 à 1000-1500 \$; **Psar Teuk Thla** (vers Poche tong) de 350-450 à 500-800; **Tuol Sangke** : (nord de l'ambassade de France) de 250-350 à 500-800; **environs du Wat Phnom** de 1500—1800 à 1800—2500; **rive Tonle Sap** de Chruy Changwar : de 700-1000 à 1000-2000; **nord du bd Sothea** de 2000—3500 à 3000-4000; **zone Koh Pich** de 1500-2500 à 2500-3500; **bd Mao Tse Toung nord** de 1000-1500 à 2000-3500

Prochain recensement des prix par *Bonna Realty* : dans quelques mois.



# Articles concernant Phnom Penh

Parus de 1994 à 2014 classés par ordre chronologique de parution

*(En bleu les textes reproduits dans ce dossier)*

No-15 Aménagement de la ville(1994) / No-15 Nettoyer PP (1994) / No-33 Idées et projets (1995) / No-33 Phnom Penh (1995) / No-34 Front de Bassac (1995) / [No-62 Urbanisme \(1996\)](#) / No-89 Travaux dans et hors PP (1998) / No-90 Phnom-Penh (1998) / No-136 Rocade (2000) / No-147 Urbanisme à PP (2001) / No-152 Ville pour tous (2001) / No-152 Circulation à PP (2001) / No-152 Programme rue de PP (2001) / No-160 Aménagement Bassac (2001) / No-164 PP (2001) / No-167 Le projet (2002) / No-169 Bassac (2002) / No-171 Multi PP (2002) / No-180 Multi squatters (2002) / No-203 Phnom Penh (2003) / [No-205 Phnom Penh \(2003\)](#) / No-210 Les marchés fonciers (2004) / No-217 Carte Visa (2004) / No-230 Evolutions des formes urbaines de Phnom Penh (2005) / No-232 Phnom Penh 2020 (2005) / No-239 Phnom Penh, Nouveaux ponts et villes nouvelles (2006) / [No-244 Un autre développement pour Phnom Penh \(2006\)](#) / No-247 Phnom Penh en mouvement (2006) / [No-247 La rénovation du Psar Thmei \(2006\)](#) / [No-249 Phnom Penh en pleine construction \(2007\)](#) / [No-250 Phnom Penh ville nouvelle? Projets de villes nouvelles, cartes \(2007\)](#) / No-250 L'aménagement du Boeung Kak (2007) / No-250 A propos du Boeung Kak (2007) / [No-253 Le relogement des squatters \(2007\)](#) / No-259 DIVERS-Circulation: suggestions (2007) / No-259 La zone de développement économique de Phnom Penh (2007) / [No-261 Faut-il combler le Boeung Kak ? \(2007\)](#) / No-269 Vann Molyvann sur Phnom Penh (2008) / No-269 Les autorités pourraient agir sur deux leviers (2008) / No-271 Pressions sur la ville : un développement multipolaire (2008) / No-274 Banque, Immobilier, Construction (2009) / [No-278 Il faut donner à la Municipalité les moyens de gérer Phnom Penh \(2009\)](#) / [No-282 La rénovation du Psar Thmei \(2009\)](#) / [No-294 Boeung Kak: une ténébreuse affaire \(2011\)](#) / [No-302 Phnom Penh 2020 Retour au schéma directeur ? \(2011\)](#) / [No-309 Nouveau Port de Phnom Penh \(2012\)](#) / No-316 Le marché des bureaux à Phnom Penh (2013) / [No-316 Phnom Penh \(2013\)](#) / No-321 Construction (2013) / [No-323 Immobilier \(2013\)](#)

**Pour consulter les archives de Cambodge Nouveau :**  
[www.cambodgenouveau.com](http://www.cambodgenouveau.com)

**LIVRES** Sur l'urbanisme et l'architecture de Phnom Penh il existe une documentation remarquable, notamment des livres : « Phnom Penh hier et aujourd'hui » (*M. Igout 1993*), « Phnom Penh développement urbain et patrimoine » (*nombreux auteurs, 1997*), « Phnom Penh à l'aube du XXIème siècle » (*nombreux auteurs, 2003*), « New Khmer Architecture » (*Daryl Collins et Helen Grant Ross*), « Phnom Penh Centre » (*nombreux auteurs, 2006*), « Phnom Penh croissance et transformation » (*Mairie de Paris, 2008*), « Cités khmères modernes » (*Vann Molyvann*), « Déambulations phnompenhoises », *J.M.Filippi (Kam, 2008)*, ... nombreux articles dans le mensuel *Cambodge Nouveau de 1994 à 2014* (*Vann Molyvann, C. Blancot, Kep Chuktema, E. Huybrecht, Frédéric Mauret, Seng Vannak, etc*).

Rappelons que la collection sur papier des **262 premiers numéros de Cambodge Nouveau**, 6 volumes, a été tirée à 10 exemplaires, grâce au programme VALEASE *Valorisation de l'Ecrit dans l'Asie du Sud-Est*. Ces exemplaires ont été donnés aux principales bibliothèques du Cambodge, notamment : Bibliothèque nationale, Institut Bouddhique, Bibliothèque Hun Sen, Bibliothèque du Sénat, Centre des Etudes Khmères à Siem Reap, etc ...