

CONJONCTURE

**entretiens
avec 12 chefs d'entreprise**

**la côte
et
les îles**

**enquête sur
d'énormes**



crédit photo City Star

projets d'investissements

entretien avec

Nouth Narang

Président de la Commission
chargée de l'évaluation des projets



**gardien de la
sauvegarde
de l'environnement**

**Sam Rainsy, PSR
au niveau des communes, le PPC contrôle tout**

nouvelle enquête sur les salaires

CONJONCTURE

entretiens avec des chefs d'entreprise

Banque Acleda

Chea Sok, vice-président

Il y a eu dans le système bancaire cambodgien en général, depuis juillet, par rapport à la même période de 2007, une certaine baisse des dépôts, pas très accentuée. Elle n'est pas due à la crise financière internationale mais à la querelle avec la Thaïlande au sujet de la frontière. Pour nous Acleda il y a eu ralentissement, non recul, et comme la situation semble se stabiliser, nous espérons bien que les chiffres de novembre montreront une reprise.

Il est possible que se produise un certain ralentissement ou un

étalement des investissements coréens.

Pour les crédits, il n'y a pas de grand changement par rapport à la situation habituelle: les demandes de crédit vont augmenter comme chaque année en novembre-décembre, période de plantations (quand l'eau baisse dans le bassin du Mékong): les paysans empruntent à ce moment pour payer les travailleurs, acheter des semences, des fertilisants (très chers)...

Leur situation dépend de plusieurs facteurs: le prix auquel ils vendent leurs produits a beaucoup augmenté, et la baisse du prix des carburants est un facteur favorable; mais en sens inverse la main d'œuvre est devenue beaucoup plus chère. Il y a aussi dans la région frontalière, Poipet, Malai, Païlin, Kam rieng ... des difficultés à vendre en Thaïlande. Mais cela devrait s'arranger.

A l'Acleda les dépôts sont actuellement rémunérés, en riels 9,9 % par an; et en dollars 7,5 %. Les crédits: entre 11 et 24 % par an, et pour les petits crédits 2 % par mois.

Confection

Van Su leng, président du GMAC

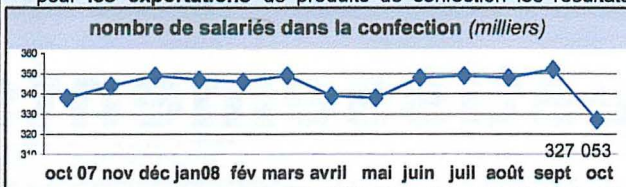
« 2009 sera une année très difficile, nous dit M. Van Sou leng, président de l'Association des industriels de la confection, GMAC. Il n'y a pas seulement diminution des achats des Etats-Unis et des pays de l'Union européenne, mais manque de crédit ici au Cambodge: les usines n'ont pas de crédits pour acheter les matières premières. Pour les ventes aux Etats-Unis: certains avaient imaginé un phénomène de substitution, que les acheteurs de produits de haut de gamme achèteraient davantage de gammes basse et moyenne. Mais là, ils se tourneront plutôt vers les productions du Bangladesh et autres ... La crise pourrait durer 18 mois, 2 ans. C'est une crise temporaire. Il est vrai que des usines ont fermé, mais d'autres se sont ouvertes. La question: quand la crise prendra fin, le Cambodge sera-t-il encore compétitif ? ».

Confection : premiers signes de baisse

Selon les statistiques du ministère du Commerce: jusqu'en septembre, les chiffres ont été bons, grâce aux commandes passées précédemment. Le nombre des usines en activité a même atteint en septembre son chiffre maximum, 310; de même le nombre des salariés a atteint un nouveau record: 352 443.

Le mois d'octobre marque un recul, le plus net depuis la naissance de l'industrie de la confection au Cambodge:

- le nombre des usines chute par rapport au mois de septembre de 25 unités.
- le nombre des employés diminue de 25 380.
- pour la masse salariale, elle a atteint son maximum en juillet dernier, et diminué ensuite de 14,5 % en 3 mois, à cause de la diminution des heures supplémentaires et des licenciements.
- pour les exportations de produits de confection les résultats



pour les neuf premiers mois restent positifs : + 2,72 %, avec 2,218 milliards de dollars.

Les exportations vers les Etats-Unis ont augmenté de 0,1 % (1,544 milliard de dollars), vers l'Union Européenne de 3,1 % (455,3 millions \$). Il y a eu augmentation des exportations vers le Canada (151,5 millions, + 31 %); vers le Japon (8,8 millions, + 17,3 %); vers le reste du monde (59,2 millions, + 20,6 %).

Compte tenu de la tendance à la baisse, il est bien probable que le résultat pour l'année entière sera en recul par rapport à 2007.

Autres produits exportés sous le régime des GSP/MFN: il y eu pour neuf mois diminution de 7,30 % pour la chaussure (60,9 millions \$); augmentation de 52 % des « autres produits » (50,6 millions); diminution de 16 % des « textiles » (15,5 millions).

stat. Min du Commerce, Trade Preferences System Department

Royal Group

Debasish Pattnaik

La crise internationale ? Pour l'instant nous ne nous sentons pas encore pincés (*we don't feel the pinch*). Mais cela va diminuer le nombre des visiteurs. Avec les changements de parité, les Américains vont aller plutôt en Europe, les Européens vont venir moins en Asie ...

Concernant les investisseurs étrangers, à mon avis cette crise va avoir plutôt un bon effet de tri en dissuadant les spéculateurs. Il ne restera que les investisseurs vraiment motivés, les investisseurs sérieux. Je crois qu'il y a trois sources principales pour les investissements importants à venir: le Japon en premier lieu, qui a des réserves énormes, la Chine, et l'Inde, qui arrive après les autres mais qui a des moyens très importants - Tata le constructeur automobile par exemple.

Les secteurs intéressants pour ces investisseurs: les mines, l'énergie, l'agro-industrie en premier lieu.

Cette crise apporte un enseignement: toutes ces dépenses énormes que l'on fait en occident pour la prévision, les calculs de risques etc... n'ont servi absolument à rien. Les Chinois par exemple ne font pas toutes ces études, et ils ne s'en trouvent pas plus mal.

Asian Trails

Jacques Guichandut, directeur

(le 2 décembre): Trouver des places d'avion pour que les touristes puissent retourner en Europe, c'est un cauchemar ! Par Kuala Lumpur: c'est plein. Il faut passer par Séoul, en commençant par aller à Siem Reap. Il y a des possibilités en passant par Hanoï, par Ho Chi Minh, par Hong Kong ... En fait, des places se libèrent d'heure en heure, il faut être en contact constant avec les compagnies. Pour rejoindre Paris les retards vont de 2 à 4 jours.

C'est l'application, devenue impérative, de la formule «*stay another day in Cambodia !*»

La Villa (hôtellerie, Battambang, Chhlong)

Lien et Dimitri Bouvet

Nous venons de quitter la direction de La Villa, hôtel «de charme» à Battambang (qui est occupé à plein), pour Chhlong. Nous avons repris cet hôtel de charme, qui n'a que 4 chambres, début novembre. Il est donc trop tôt pour parler de l'évolution du tourisme, mais pour le moment nos chambres sont occupées et nous ne sommes pas inquiets pour l'avenir. Nous travaillons surtout avec les expat, qui sont toujours là. Ce sont les agences de tourisme qui organisent des voyages en groupes, qui travaillent pour les visiteurs venus de l'étranger, qui sont touchés par la crise.

CONJONCTURE

Comin Khmère (équipement)

Frantz Vaganay

La crise n'a pas encore eu d'effets directs pour nous. Nous ne travaillons pas sur les marchés qui jusqu'à présent ont été touchés par la crise. Octobre et Novembre ont été de bons mois pour les prises de commandes, et 2008 sera au total une bonne année. Mais nous nous attendons à une diminution des prises de commandes en 2009

The Pavillon (Hôtellerie, Phnom Penh)

Alexis de Suremain

Pour nous, pas de crise jusqu'à présent. On parle d'une diminution des arrivées de touristes au Cambodge. C'est sans doute vrai pour les touristes qui viennent en groupes, mais les 3 hôtels «de charme», dans le centre de Phnom Penh dont je suis le directeur sont occupés à plus de 90 %. Je suis passé de 10 chambres l'année dernière à 40 cette année, et le taux d'occupation reste le même. Pour l'instant rien ne fait prévoir une crise l'année prochaine.

Dans d'autres hôtels de même catégorie, par exemple de l'autre côté de la frontière du Vietnam sur l'île de Phu Quoc, c'est la même chose: il faut réserver des mois à l'avance, et les voyageurs disent qu'à Bali, destination classique, les hôtels sont pleins.

Bon voyage Agence de tourisme

Nelly

(avant les événements de Bangkok): Je n'ai jamais autant travaillé. Mes clients sont surtout des individuels, qui viennent de France. Pour l'instant je ne prévois aucun ralentissement.

SCA Société Concessionnaire des Aéroports
Norinda Khek, Communication

Pour Siem Reap nous observons une diminution de l'activité par rapport à 2007 : avec environ 1,3 million de départs + arrivées pour les 10 premiers mois, elle atteint 8 %.

Pour Phnom Penh, avec 1,4 million d'arrivées + départs, ces 10 premiers mois ont marqué un progrès de 9 %.

De janvier à décembre 2007, les progrès avaient atteint 30 %.

Hung Hiep (Mercedes, Hyundai, Microsoft)

Pilly Wong

Oui, l'effet de la crise est très net depuis septembre. Les sociétés continuent à acheter des voitures, mais il y a un très net ralentissement du côté des particuliers. Dès qu'il y a de l'inquiétude pour l'avenir, on remet à plus tard l'achat ou le remplacement de la voiture ...

Narita Logistics and Services (Transport)

Eric Métayer, directeur

Pour l'instant, nous ne voyons pas de changements dus à la crise internationale, notre activité est normale, elle dépend de commandes et de contrats passés précédemment. Pour l'année prochaine, on ne peut pas faire de prévisions. Certains contrats et commandes seront révisés, nous le verrons au moment du renouvellement. Nous nous attendons plutôt à une année « stationnaire » après plusieurs années de progression.

Groupe Mong Reththy (agro-industrie)

Mong Reththa, directeur général

Concernant les plantations de canne à sucre que nous avons expérimentées près du port Okhna Mong, sur la baie de Sre Ambel, il est apparu qu'il y a trop d'eau pour cette culture. La proportion de sucre dans la canne n'atteint pas le taux minimum de 10 %. Nous avons donc suspendu la construction de la raffinerie de sucre, et nous allons replanter les 8 400 ha prévus pour la canne à sucre en plantations de palmiers à huile. Les rendements des palmiers à huile sont satisfaisants. Avec les 11 000 ha existants, cela fera plus de 19 400 ha de palmiers à huile.

En fait en ce moment le prix de l'huile de palme sur le marché international a baissé de façon désastreuse: passant de 1 200 dollars la tonne à 400 \$ actuellement. Avec ce prix nous ne couvrons même pas le prix de revient. Et on ne sait pas quand les prix remonteront. Pour nous, c'est cela l'effet de la crise internationale.

Pour la canne à sucre, nous pensons que c'est une bonne idée, et nous cherchons d'autres localisations.

Dans la tradition agro-industrielle de Mong Reththy, nous avons expérimenté le jatropha dans la région du port Okhna Mong, mais il y a trop d'eau. Nous faisons des essais, parcelles expérimentales de jatropha dans la région de Stung Treng, où nous avons de vastes concessions. Si cette expérience est positive nous sommes disposés à planter 3000 ou 50000 ha.

Nous avons en cours un projet important d'élevage de porcs, proche de notre usine de traitement de l'huile de palme, en accord avec une entreprise britannique (ACMC UK). Nous attendons un premier arrivage de 600 porcs fin décembre, destinés à la reproduction. L'idée est de couvrir dans 3 ou 4 ans, en répartissant les lieux d'élevage travers le Cambodge, tout le marché cambodgien, qui est actuellement presque entièrement alimenté par des porcs importés de Thaïlande et du Vietnam.

Nous avons encore plusieurs autres projets, Okhna Mong a beaucoup d'idées ! Mais dans l'immédiat nous sommes contraints de ralentir un peu.

c.n.



ធនាគារ កាណាឌីយ៉ា ភ.ស

加華銀行

CANADIA BANK PLC.

Canada Bank,
Your Best Partner!

Un taux d'intérêt de
pour l'année 2008 !!

9.7%





Planifiez l'avenir de vos enfants avec la Banque Canada !

L'aménagement touristique de la côte et des îles

Les grands projets d'aménagements touristiques du littoral et des îles du Cambodge, est-ce bien le moment d'en parler ? Disputes frontalières, émeutes à Bangkok -passage obligé pour la plupart des touristes venant d'Europe-, explosions à Bombay: la «destination Asie» a perdu ces temps-ci la douceur de la soie, cela dans une ambiance générale de crise internationale qui diminue les ressources que l'on voudrait consacrer au tourisme, tandis que les changements de parité monétaires désavantagent les détenteurs d'euros, ... Le tourisme au Cambodge, qui affichait depuis des années une croissance robuste de 20 à 30 % par an, amorce un net ralentissement.

Il faut cependant relativiser: la conjoncture immédiate peut être mauvaise, mais le mauvais temps ne dure pas toujours. Les énormes projets d'aménagements touristiques sont le produit d'une longue gestation, et visent le long terme. Plusieurs de ces investisseurs nous l'ont dit: lorsque nos projets en arriveront à leurs premières phases de réalisation, dans deux ans, dans 5 ans, la crise ne sera plus alors qu'un mauvais souvenir. Il existe en Asie, au Japon, en Chine, en Corée, une très importante et croissante réserve de touristes. Nous ne pensons pas arrêter nos projets. Peut-être ralentir ?

Il s'agit de projets d'investissements cependant, non de certitudes. Et parmi les investisseurs il faut distinguer: pour ceux qui visent le long terme, les variations de la conjoncture ne modifient pas fondamentalement les objectifs. D'autres sont des spéculateurs, qui placent leur argent dans l'aménagement touristique avec l'objectif de faire de l'argent rapide, éventuellement de revendre: ceux-là peuvent changer d'idée.

Il faut voir aussi que si certains concessionnaires de très beaux terrains disposent des capitaux nécessaires, la plupart, même parmi les plus importants, recherchent des financements d'appoint. Ils recherchent aussi des concepteurs/aménageurs, des constructeurs, des gestionnaires: ce sont des montages financiers et techniques complexes, qui demandent du temps.

et l'environnement ?

Il est étonnant que les défenseurs de l'environnement ne se manifestent pas davantage: c'est tout le littoral du Cambodge, de la frontière de la Thaïlande à la frontière du Vietnam, les îles y compris, un ensemble jusqu'à maintenant merveilleusement sauvage, devenu très rare, qui risque de passer de l'état naturel à l'état «aménagé». On craint bien

évidemment une succession de *resorts*, de vastes surfaces pavillonnaires, de tours, de restaurants, de casinos, de sports nautiques, de marinas ... un littoral domestiqué, quadrillé, bétonné. D'ici une dizaine, une vingtaine d'années, selon les craintifs, Pattaya et Phuket, et la côte espagnole, pourraient avoir sur le littoral Cambodgien leurs prolongements.

Comme, à ces programmes touristiques énormes, s'ajoutent des projets de développement économique déjà en cours de réalisation -plusieurs zones de développement économique, nouveaux ports, nouvelles entreprises, une centrale au charbon, sans doute des raffineries ...- les pessimistes dénoncent déjà un désastre prévisible, programmé.

Nous avons entrepris de faire le tour des grands projets touristiques en rencontrant les responsables eux-mêmes. La conclusion est qu'il faut pour l'instant retenir tout jugement catégorique.

Sur le fond, personne ne conteste la nécessité du développement économique. Le Cambodge a besoin des revenus du tourisme. Il a, avec son littoral et ses îles, une sorte de gisement de très grande valeur, il a bien le droit d'en tirer parti, comme le font tous les pays au monde.

Reste le sujet si sensible du respect de la nature. Nous avons observé que les défenseurs de la nature, les bons esprits vigilants ne manquent pas, y compris chez les décideurs officiels et chez les investisseurs eux-mêmes.

ne pas dilapider le « capital nature »

En fait c'est une unanimité, un concert: tous se déclarent tout à fait sensibilisés au respect de l'environnement naturel. Ils sont conscients que c'est le dépaysement, la nature sauvage, les paysages vierges que leurs futurs clients recherchent, autant que le confort. C'est cela qu'ils paieront. Il faut donc ne modifier qu'au minimum l'état naturel. Il ne faut pas dilapider le *capital nature*. Il faut avec doigté utiliser la nature, combiner son respect avec la rentabilité.

Le Cambodge commence, tardivement, à exploiter son littoral. Après de multiples expériences d'aménagements touristiques faites partout dans le monde. C'est sa chance: il profite des expériences des autres, il peut éviter leurs excès, leurs erreurs. Bref, le sentiment qui se dégage de cette enquête: tout n'est pas perdu, il n'est pas trop tard.



Sihanoukville: les plages

Elles sont en pleine transformation. On manquait d'hôtels de classe, avec seulement l'*Independance hotel* et *Sokha Beach*, l'équipement va s'enrichir considérablement.

Hawai beach: un très gros bâtiment de logements cubique est en cours de finition, dominant une marina. Un peu plus loin, on a commencé les travaux du futur pont qui donnera accès à l'île toute proche de Koh Pos.

Sokha beach: 72 chalets plantés dans la rivière sont en construction à l'extrémité de la plage (cn 270).

O'Chheuteal beach est en pleine transformation, concédée à *Sokha Hotels* qui ne construit pas seulement un hôtel de luxe (cn 270) mais va traiter toute la longueur de la plage selon le plan ci-contre. Actuellement une très longue palissade mas-

que la plage sur toute sa longueur, elle n'est accessible qu'à ses extrémités.

Otres beach, la plus éloignée, à 5 km du centre ville, est accessible à partir du carrefour des lions par une bonne route maintenant goudronnée, suivie d'une piste latérite carrossable. Cette belle plage de sable fin de plus de 2 km, ombragée comme les autres par des tamaris, reste la plus naturelle, la moins construite, la moins dense. Une succession de paillotes légères et de galows couverts en chaume, transats et parasols au bord de l'eau, offrent quelques chambres modestes et une restauration locale. Location de petits bateaux au milieu de la plage.

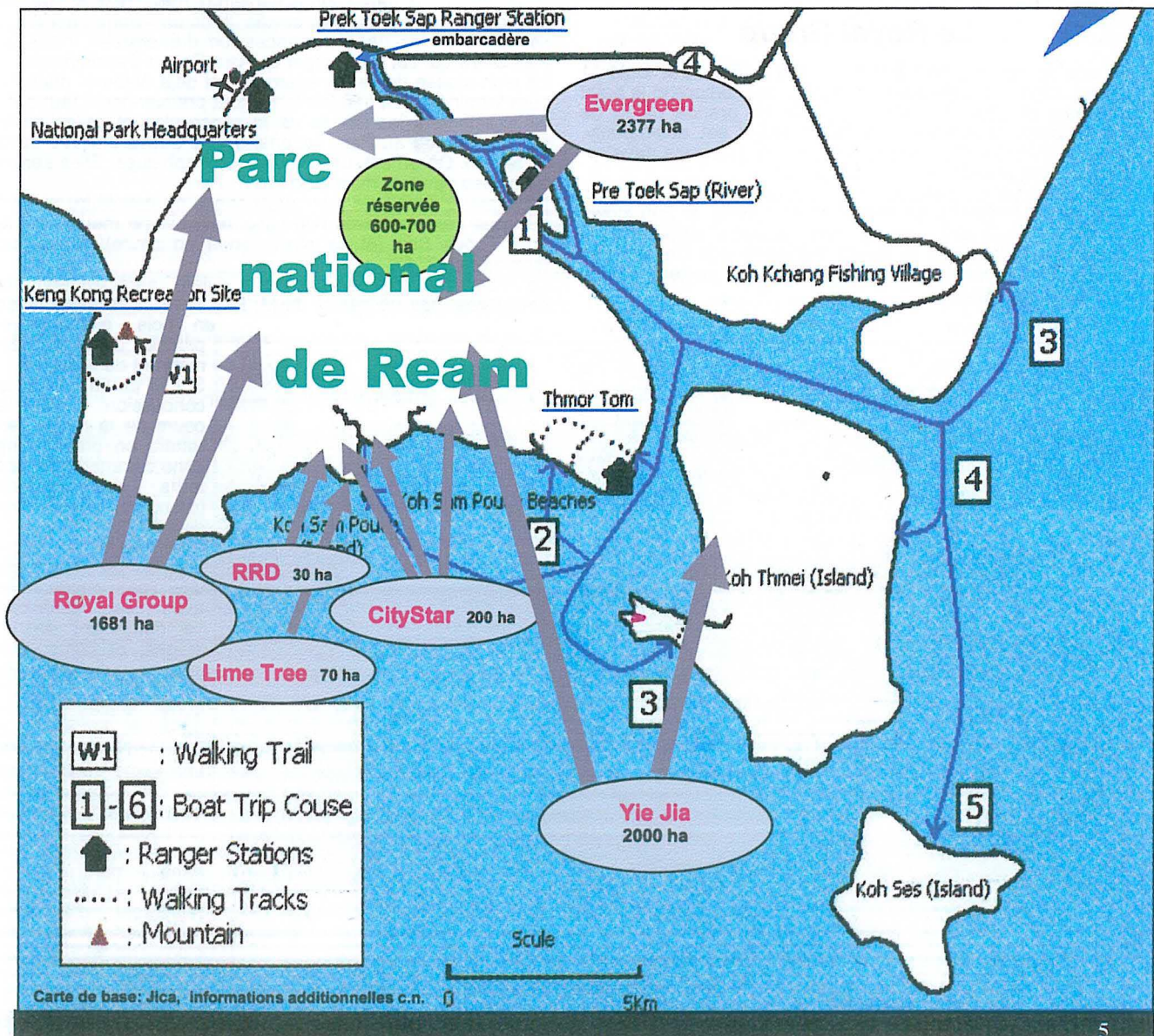


Ream: très grands projets

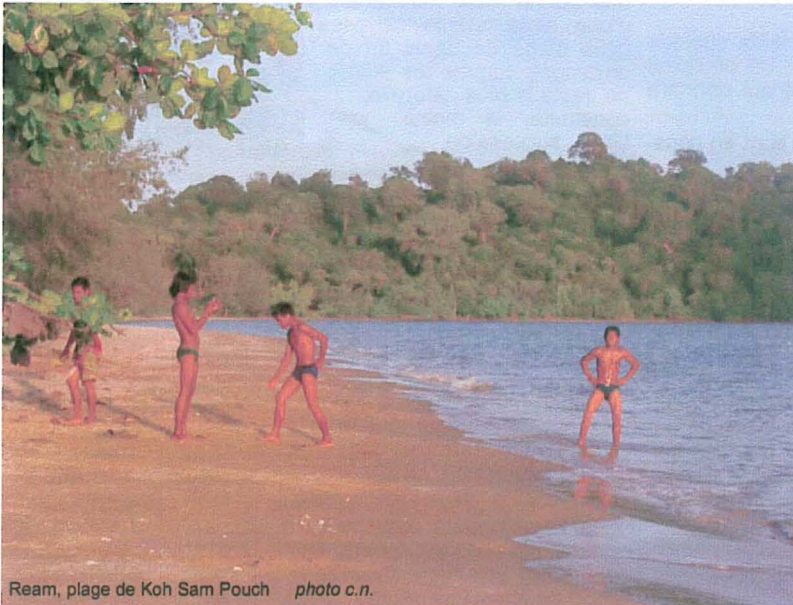
Il est bien naturel que ce massif montagneux, belle région encore vierge, aux plages superbes de sable fin, bordées de tamaris et de cocotiers, avec des eaux claires et des îles qui forment un décor idéal, facilement accessible par la bonne RN4, avec maintenant l'aéroport de Kang Keng tout proche, et Sihanoukville à 18 km, suscite l'intérêt des aménageurs. Après bien des années de léthargie – les investisseurs attendaient que l'aéroport soit opérationnel, et réciproquement – les projets abondent.

Il apparaît que la surface «intouchable» du Parc national de Ream, qui couvrait tout le massif, jusqu'au bord de la mer, n'est plus qu'une très petite fraction de sa superficie totale: 6 à 700 ha sur un total de 2 377 ha, situés dans sa partie Nord-Est, en retrait de la rivière Prek Toek Sap.

Les investisseurs majeurs sont six: le *Royal Group*, *Evergreen*, *Jie Giang*, *CityStar*, *DDR*, *Limetree*. La plupart nous ont donné volontiers des informations intéressantes.



l'aménagement de Ream



Ream, plage de Koh Sam Pouch photo c.n.

Le Royal Group

Il a une concession de 1 681 ha, situés à l'Est de la route 41 (carte), zone montagneuse, escarpée, qui comprend le point culminant du massif, 277m, couverte en grande partie de jungle (carte ci-dessous). « Notre projet est *eco-friendly*, nous dit Pattnaik Debashish, directeur du *business development project investment* du Royal Group. Dans ce cadre magnifique, avec une large vue sur la mer, nous avons l'intention de construire 500 villas, et 200 «town houses», c'est-à-dire appartements groupés, comptant 2-3 chambres. Niveau: de la classe moyenne aux classes très aisées. Toutes les formules sont possibles: vente, location, «*servi-ced apartments*» ...

Nous pensons que les résidents à Phnom Penh aimeront avoir là une résidence secondaire, que des retraités, vivant au Cambodge ou venant de l'étranger aimeront s'y installer ...

Nous avons aussi le projet de créer un golf dans la partie basse, de l'autre côté de la route où le terrain est plat et a déjà été débroussaillé.

Non la crise internationale pour l'instant ne nous touche pas, mais elle va diminuer les arrivées de visiteurs.

Pour les investisseurs: cette crise pourrait avoir de bons côtés: ne resteront que les vraiment motivés par le Cambodge, les plus sérieux.

Evergreen Success and Asia resort

Cette société à majorité cambodgienne, avec des partenaires de Corée et de Hong Kong, a en concession pour 99 ans une surface située dans le Nord-Est du massif, le long de la rivière Prek Toek Sap. Sa limite sud est le parallèle 64 bien visible sur la carte ci-dessous. Son voisin au sud est un investisseur chinois.

La partie intouchable du Parc, 600 à 700 ha d'étendue montagneuse et boisée, avec un sommet à 196 m, se trouve inclus dans la concession d'Evergreen, nous dit Ray Chew qui est le manager de *Asia Resort Development*.

Le plan-masse de l'aménagement est déjà élaboré, mais ne sera terminé qu'en juin 2010. En tout premier lieu il faut définir exactement les limites de la concession et celles de la partie réservée au Parc national qui se trouve enclavé dans ce terrain. On en est aux études topographiques. Elles seront terminées dans un mois à un an.

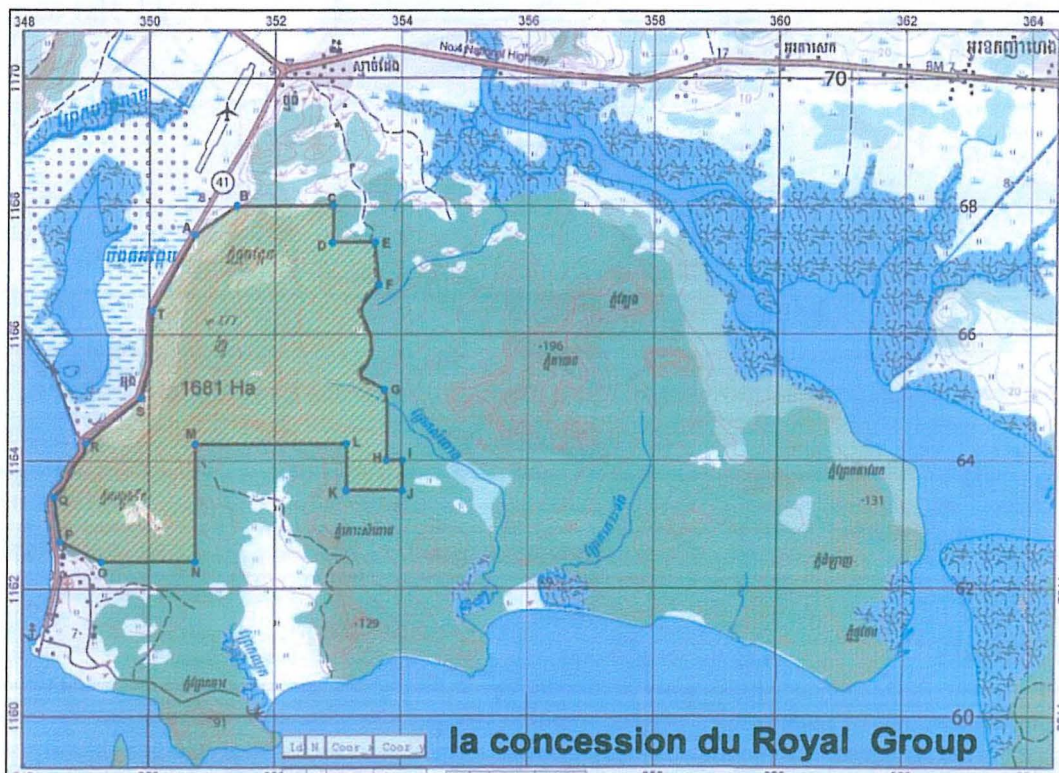
Il est prévu dans une première phase de construire un golf 18 trous aux standards internationaux, et une marina sur le Prek Toek Sap (étude australienne en cours): réalisation terminée en 2012.

La mangrove, tout le long de la rivière, sera évidemment conservée, pas de béton, dit M. Ray Chew. Des passerelles en bois, piétonnières,

proches de l'eau, permettront de la visiter.

Sur la partie est de la concession, suivant le cours de la rivière, en retrait, on prévoit une zone commerciale: des tours, des casinos (deux ou trois ?), des centres d'achats ...

Dans l'ouest, de l'autre côté du parc, protégé, une zone résidentielle avec des habitations ne dépassant pas 4 étages, et comportant tout ce qu'il faut pour un habitat de longue durée: écoles, centres de soins, ... peut-être une école de cuisine, une école de tourisme ... On pourra pratiquer le sport, le tennis, les sports nautiques, le tennis, l'éco-tourisme dans le parc, l'équitation ... «L'idée générale est d'accueillir toutes les générations, d'où notre formule «Resort 3 G» (3 générations).



l'aménagement de Ream

Ouest, côté Sihanoukville, est concédée à un groupe chinois de Pékin).

Au total un potentiel d'environ 400 villas et 200 appartements en condominium.

L'investisseur *CityStar* souligne que l'ensemble est conçu pour respecter la nature au maximum, « ce qui présuppose une basse densité: moins de 20 % de coefficient d'occupation des sols, ce qui est très bas en Asie. L'orientation des ces produits touristiques est vers le moyen-haut de gamme, voire le très haut de gamme pour certaines zones »

Ream Resort Development (RRD)

Pas d'informations directes. La société est proche de la société de construction LBL, installée de longue date à Phnom Penh, dans laquelle le promoteur immobilier parisien Alain Dupuis a pris une part majoritaire. La concession, une trentaine d'ha, est située sur Ream, jouxtant celle de *CityStar* dite *Le Cliff*. Elle comporte une salle de bal dominant la mer, dans le style colonial, *Chez Bart*, construite pour le film de Rithy Pahn, et *l'île des Fourmis* juste en face.



photo CityStar

Selon d'autres informations, le projet serait arrêté, le principal financier choisissant de s'en retirer. Les travaux, qui n'ont pas encore commencé, seraient « gelés », comme le seraient aussi les projets de *CityStar*.

Les financiers de ces projets, qui sont des spéculateurs, nous dit une source anonyme, considérant qu'ils ont acheté ces terrains bon marché, que les prix ont beaucoup monté, que la conjoncture n'est plus aussi favorable, seraient maintenant plutôt vendeurs.

Lime Tree

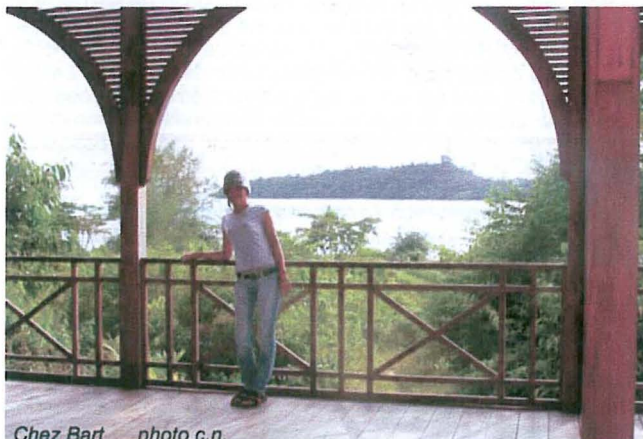
Il s'agit d'un fonds de pension américain basé à Hong Kong. La concession a 70 ha. Située sur le promontoire boisé entre RRD et *CityStar*. Les intentions ne sont pas connues

Yee Jia

C'est un investisseur majeur, avec une concession s'étendant sur environ 2000 ha, tout l'ouest de Ream -jouxtant au nord *Evergreen* et à l'Ouest *CityStar*-, et une grande partie de Koh Thmei. L'investissement prévu est de 1,84 milliard de dollars. [Le directeur, actuellement hors du Cambodge, donnera des informations ultérieurement].

Une route nouvelle, très large, est en construction (photo): commençant à hauteur de l'aéroport, elle traverse Ream et rejoindra la piste côtière existante.

Il existe déjà prolongeant la piste qui suit le littoral sud, une piste à pentes raides, accessible seulement aux motos et 4x4, avec quelques villages, qui rejoint la RN4 tout près du carrefour de Ream (pagode Kiri Voan).



Chez Bart photo c.n.

RRD serait près de conclure un accord avec un opérateur hôtelier. L'aménagement d'un terrain de golf, situé en partie sur le terrain de *CityStar* serait sur le point de commencer.

en attendant:

l'éco-tourisme

En attendant que tous ces aménagements soient réalisés—ils s'étaleront sans doute sur de nombreuses années- on peut visiter le Parc de Ream:

- à pieds, en éco-touriste, à partir de deux des 5 postes de rangers, Andoung Teuk et Thmor Thom (voir la carte p. 4)

- ou encore réaliser des trajets et visites en pirogue. L'embarcadère est situé sur la RN4, à un poste de rangers assez mal signalé, au coin du pont traversant le praek Toek Sap. Des pirogues à moteur de tailles diverses permettent des visites de durées variables: mangrove, côtes et plages, dauphins, village de pêcheurs, îles (Koh Thmei, Koh Ses, Koh Sam Pouch).

On peut aussi rejoindre facilement en voiture, à moto, en poursuivant au-delà des guest-houses, de la base militaire, de la raffinerie, par une piste carrossable les très belles plages du sud.



route en construction à partir de Kang Keng à travers le parc national de Ream, nov. 2008

photo c.n.

l'aménagement de Botum Sakor

C'est un très important projet chinois, que nous appelons «des Sept Nagas», nous dit Nouth Narang, Secrétaire d'Etat au ministère de l'Aménagement du territoire, président de la Commission interministérielle chargée d'évaluer l'aménagement touristique des îles et du littoral.

L'investissement prévu (3,8 milliards de dollars, selon l'agrément accordé par le CDC, avec la création de 27 000 emplois, *cn* 270) doit s'échelonner sur 25 ans, en 5 étapes.

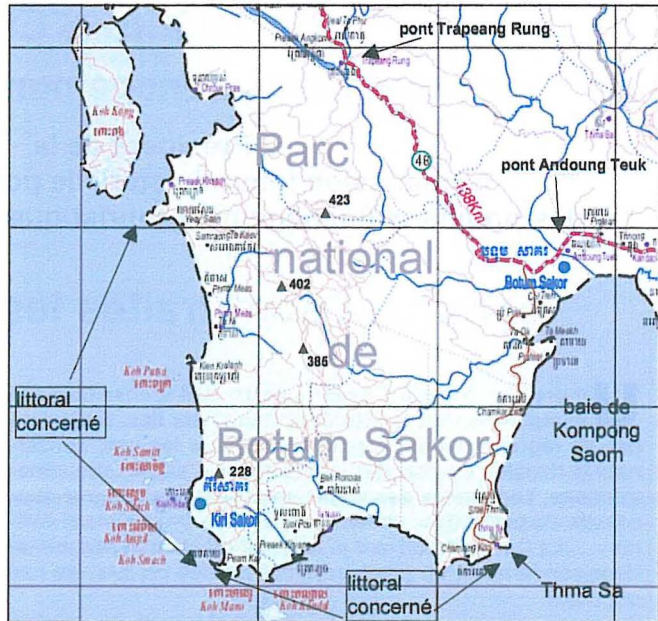
Il concerne environ 80 km de littoral jusqu'à présent intouché, les rives Ouest et Sud de la région située entre la baie de Kompong Saom et la mer, d'environ 40 km d'Est en Ouest, au sud de la RN 48. Cette surface est entièrement couverte par le Parc National de Botum Sakor, 183 400 ha. Le projet d'aménagement concerne 31 000 ha.



Fragment de la carte marine 5892 levée par la Mission hydrographique d'Indochine en 1926-1927 et en 1936-1939, publiée par le SHOM en 1965, montrant le coin sud-ouest de Botum Sakor et les îles côtières -dont les noms, sauf Koh Samit, ont changé.

Toute cette région située au sud de la nationale 48 est pratiquement inhabitée, traversée seulement de chemins forestiers dans sa moitié ouest, montagneuse, boisée. Côtés Ouest et Sud, concernés par ce projet, il n'y a pas de route qui longe la côte. On atteint les quelques villages plutôt par la mer. Côté Est, il existe une assez bonne piste à partir du pont de Andoung Teuk, qui rejoint Thma Sa à l'angle Sud-Est (*cn* 268).

A la pointe Sud-Est, en face de l'île de Koh Sdaek, se trouvera la tête centrale des 7 nagas, une ville



nouvelle «qui réalisera la liaison entre la terre et la mer», et qui sera un centre de tourisme important, explique Nouth Narang, qui s'intéresse de près à ce projet, et qui apporte son aide à l'investisseur.

Une route sera créée à partir de la nationale 48, environ 45 km traversant tout le Parc, en gros Nord-Est—Sud-Est. Elle rejoindra cette ville en suivant le tracé d'un sentier existant (dit «des Malaisiens»).

Au nord de cette ville à créer, le long du littoral Nord-Sud, se succéderont trois zones, «trois têtes de nagas»: l'une comportera des habitations, celle du centre respectera la mangrove; Le public visé est plutôt la «gamme moyenne», l'aménagement s'adresse à un public «mondial».

Une route littorale desservira ces trois zones. Il n'y a là que très peu de population, quelques villages côtiers.

«Je travaille avec passion à ce projet avec les investisseurs, nous dit Nouth Narang. Ce qui est très encourageant, c'est que ce groupe chinois, qui a le financement et le savoir-faire technique, est conscient qu'il n'a pas les principes, la culture locale nécessaires. Les dirigeants écoutent volontiers mes conseils: respect de l'environnement, du paysage, et relations avec les villageois.

« Sur ce dernier point, ils comprennent qu'il faut servir ces villageois, et non pas chercher à les expulser. Il faut renforcer les villages, les reconstruire mieux, avec des infrastructures de base, avec des écoles ... Les lotissements prévus créeront des emplois, beaucoup, de petits métiers, et ces gens pourront améliorer leur niveau de vie. Ils étaient réticents au début, mais maintenant ils comprennent mieux les avantages qu'ils peuvent tirer du tourisme ».

[Pour l'aménagement du Bokor, voir dans *cn* 270 les projets très détaillés de Sokha Hotels and Resorts expliqués par le directeur général Bobby Toh]



nationale 48, à gauche le parc national de Botum Sakor jusqu'à la mer photo c.n.

Nouth Narang

Secrétaire d'Etat

Ministère de l'Aménagement du Territoire

Président de la
Commission interministérielle pour l'évaluation
des projets d'aménagement touristique des îles et du littoral

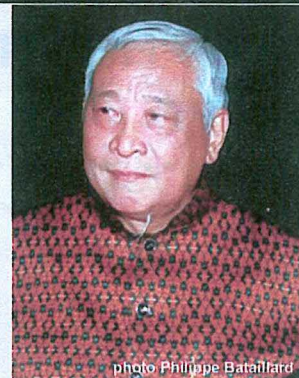


photo Philippe Bataillard

comment sont traités les projets d'aménagements

Un premier point: Il n'existe pas de plan d'ensemble qui comprenne tout le littoral et toutes les îles. Il n'existe pas de réglementation s'appliquant à tous les cas, concernant la densité de l'habitat par exemple, l'aspect des constructions. Les limites des zones protégées, des degrés successifs de protection, ne sont pas encore précisément définies. ...La Commission que je préside, où chacun des ministères concernés a un représentant, traite les projets «au cas par cas».

Personne officiellement ne fait le compte total du nombre d'hôtels, de resorts, de villas, de condominiums, de golfs, ... du nombre de chambres qui seront offertes, et selon quel calendrier.

Je souligne aussi que ce n'est pas cette Commission qui attribue les concessions, mais une séance plénière du CDC, présidée par le Premier ministre.

Notre Comité, au sein du CDC, a la mission d'examiner les projets des investisseurs, et de dire après étude du site, de la population, des problèmes posés par exemple par les infrastructures nécessaires si ce projet est possible ou non. Ensuite l'investisseur a un délai d'un an pour faire une étude

de faisabilité et pour soumettre à notre Comité un schéma directeur et un programme de développement.

Le Comité examine ce schéma directeur, et s'il a des objections sur tel ou tel point, il le renvoie à l'investisseur pour corrections. Cela peut se produire plusieurs fois et là il n'y a pas de délai: le Comité ne donne son accord que lorsque chacun des ministères a donné son accord. Il faut veiller par exemple à ce que le projet ne casse pas l'harmonie, le paysage, l'identité locale; à ce qu'il respecte l'éco-système, le rivage, la mangrove ...

Sur tous ces points, comme sur l'aspect financier de l'investissement, notre comité a autorité, c'est lui qui a le pouvoir de donner le feu vert, qui dépend de moi en dernier ressort.

Cet accord obtenu, c'est notre comité qui établit le zoning, la localisation des infrastructures, des habitations, des commerces, des espaces publics, de l'administration ...

Les relations avec les habitants sont évidemment un point important. C'est à l'investisseur de s'entendre avec les villa-geois, de leur proposer des emplois, et c'est à lui qu'il appartient de les dédommager au cas où ils veulent déménager. Mais tout propriétaire a le droit de rester là où il est, l'investisseur ne peut aménager qu'autour de sa propriété.

les îles

Jolies bosses de forêt vierge posées sur la mer, ou plus grandes îles avec des plages de sable blanc et des eaux turquoises, avec des montagnes boisées, des rivières, des cascades, ces îles miraculeusement préservées représentent un rêve, surtout pour les urbains auxquels elles offrent tout ce qu'ils n'ont pas: des espaces immenses, des panoramas magnifiques et en couleurs naturelles, apaisants, un univers vierge, sans bruit, et sans tracas.

Les îles cambodgiennes sont très nombreuses, 76 ou 78, et sur ce nombre une vingtaine, en y comprenant de très petites îles, ont un intérêt pour les investisseurs du tourisme. Inspirés par le très grand succès de Phuket, de Koh Samui, de Koh Chang, maintenant que l'image du Cambodge est devenue celle d'un pays paisible, que les touristes affluent, qu'un aéroport rend Sihanoukville et la côte facilement accessibles, ils projettent de créer de nouveaux Phuket, des resorts de rêve, où l'on viendra en visiteurs, en résidents, du monde entier. Les projets surabondent: hôtels de luxe, resorts, villas, terrains de golf, ...

Les défiants: attention aux coûts !

Pour acquérir un terrain en location, à très long terme, il faut verser 500 000 \$ de caution, dont 400 000 sont récupérés lorsque les travaux sont réalisés au tiers. Le coût de la location: 50 000 \$ par an pour 100 ha. Pour les taxes et impôts: un délai de grâce de 7 ans. Et des exonérations de taxes pour les importations de matériaux de construction. C'est très encourageant, reconnaît Tep Rithivit, directeur de Davenco, qui a acquis deux îles.

Certains professionnels restent cependant sur la réserve. Sur les îles, les infrastructures, l'eau, l'électricité peuvent poser des problèmes techniques dont la solution est chère. Toute construction sur une île est 20 à 30 % plus chère que sur le continent. La gestion de l'hôtellerie est plus chère elle aussi à cause du logement ou du transport du personnel, du transport de la nourriture et de tous les consommables, et bien sûr l'accès par bateau peut être un obstacle, selon la distance, selon la météo.

Ces coûts, il faut évidemment les répercuter sur les prix: on ne peut le faire que sur des formules de très grand luxe, avec des nuitées très chères, pour des clients qui peuvent payer sans souci 30 ou 40 % de plus que sur le continent.

... on peut imaginer aussi une formule « club », avec beaucoup de bungalows, beaucoup de distractions, le profit venant du nombre des adeptes.

S'agissant toujours des coûts: l'attrait d'une île, qui est réel, mais crée un certain isolement, compense-t-il le fait que sur le continent on va facilement en ville, on a des centres commerciaux proches,

des distractions diverses, des centres de santé ...? Pour compenser cet isolement, il faut créer à partir de rien ces centres commerciaux, ces distractions. C'est un investissement considérable !

Ce qui est dissuasif aussi c'est qu'avec la crise internationale et les contraintes prudentielles locales, les banques ne prêtent plus. Tout le monde cherche de l'argent. Les investisseurs-spéculateurs, les gestionnaires de fonds qui recherchent des profits rapides, deviennent hésitants: ils avaient vu trop grand, la compétition est forte, la conjoncture n'est plus « porteuse » ... il existe d'autres lieux dans le sud-est asiatique où la rentabilité d'un investissement touristique est beaucoup plus probable. La consigne donnée par le gouvernement coréen aux investisseurs: gardez l'argent en Corée ! Certains investisseurs locaux se reti-

des enthousiastes et des prudents

les îles : attributions et projets

rent ou mettent leurs projets au frigidaire. Personne n'avance de calendrier de réalisation.

Conséquence pratique: les travaux sur le terrain n'avancent guère, ou sont provisoirement gelés.

Les investisseurs: ils sont très divers, des plus importantes sociétés étrangères ou cambodgiennes, qui comptent en millions et dizaines de millions de dollars, jusqu'aux individuels qui comptent plutôt par centaines de milliers.

L'approche n'est pas la même: les plus importants vont au CDC et présentent leur projet. Une fois la concession obtenue, ils font un master-plan, qu'ils soumettent à l'examen de la Commission présidée par Nouth Narang. Les moins fortunés négocient avec les autorités locales, de village, de district, de province, paient ce qu'il faut, et obtiennent un document signé. Ils ont une inquiétude: leur propriété sera-t-elle reconnue au niveau national ? Quelle est la validité des limites qu'on leur attribue ? Sont-ils à l'abri d'un plus gros rapace ? Pour les uns, c'est solide, après une occupation de 5 ans la propriété est certaine, on peut investir sur un tel terrain, le revendre, tout ou partie. D'autres n'osent pas investir dans ces conditions et songent plutôt à revendre.

- Alexis de Suremain (*hôtels à Phnom Penh*) qui a acquis une crique sur l'île de **Koh Roung** (dont la plus grande partie appartient au *Royal Group*), avec une plage de 80m, et une cascade, fait partie des entrepreneurs: il construit un bungalow au milieu d'une piscine. Ecologie «de pointe»: une éolienne pompe l'eau de la mer (filtrée à travers des masses de sable) dans la piscine; et il prévoit un système de refroidissement solaire qui fait passer l'eau de sa rivière de 26° à 23° et sert à refroidir les chambres. Bizarre ? Il fait observer qu'il a lui-même installé à très peu de frais, dans ses hôtels «de charme», 40 chambres, des chauffe-eaux solaires qui fonctionnent très bien. Sinon: des panneaux solaires. A son avis les autorités devraient favoriser les petits investisseurs comme lui, qui feront venir les premiers touristes. Les grands investissements viendront ensuite progressivement: c'est comme cela qu'ont commencé Phuket les et autres grandes destinations insulaires de la Thaïlande voisine.

- Tep Rithivit, directeur de *Devenco*, a de plus grands projets: sur son île de **Koh Kaong Kang**, environ 3 km de long, à mi-chemin entre Sihanoukville et la grande île de Koh Roung (30 minutes en barque, 10 à 12 minutes en bateau rapide), il projette des villas de luxe, isolées, une marina, un hélicoptère ... un investissement de 42 millions de dollars, sur plusieurs années. Il insiste sur le côté écologique du projet: il existe une forêt vierge qui sera préservée -avec trois familles d'aigles-, une ceinture de récifs et des bancs de coraux qu'il veille à protéger absolument, et pour cela il y a des gardes, une surveillance, et même une formation pour les pêcheurs: la plongée sera une attraction majeure; et dans la pointe ouest de l'île, où vivent des tortues, il projette une réserve de tortues sur 5 ha, en liaison avec des spécialistes. Reste à dessiner route et chemins, à rénover le phare, à créer un lac artificiel qui sera une réserve d'eau, à étudier la création d'énergie par éoliennes ou par panneaux solaires... il se donne deux ans.

Ce qui manque pour un bon développement des îles proches de



photo c.n.

Sihanoukville, c'est que cette agglomération, qui occupe un très beau site, entre mer et montagne, devienne plus harmonieuse, avec un plan de développement clair, de meilleures infrastructures: on pourrait prendre modèle sur Bali !

Tout près du Vietnam, Tep Rithivit une autre île, **Koh Po**, dont le concept est moins avancé. Il y aurait là des villas, un investissement qui pourrait atteindre 26 millions de dollars. 75 familles de pêcheurs vivent sur cette île. L'idée est de les inciter à rester sur place en améliorant leur habitat, et en leur offrant des emplois, une école, en incitant une ONG à s'en occuper ...

Au total, on se trouve donc dans une assez bizarre ambiance d'incertitude: d'un côté beaucoup de projets, dont certains apparaissent mirobolants, atteignant, si on les additionne, beaucoup de milliards de dollars, avec beaucoup de condominiums, des milliers de villas, plus d'une dizaine de terrains de golf ... Et en même temps un certain attentisme, que l'on peut constater sur le terrain.

Attente due seulement au fait qu'avant de construire, il faut étudier, comme le disent les investisseurs ? Ou bien à un manque de moyens financiers ? A des hésitations plus fondamentales, devant ce qui pourrait être une surabondance de projets ?

les projets, d'Est en Ouest

- **Koh Po:** au large de Kep, proche de la frontière du Vietnam, attribuée à Tep Rithivit (ci-dessus). Projet: villas. Invest.: 26 mio
- **Koh Seh** en face de Kep, attribuée à Madame Long Sakhon, de la société *Vimean Seila*. Projets: hôtels, villas à vendre.
- **Kaoh Thmei**: une importante partie, l'Ouest, est attribuée Yee Gia. Plusieurs groupes sont intéressés dont *Vimean Seila*,
- **Koh Ta Kiev:** la partie Est est attribuée à *CityStar*, la partie Ouest à une société chinoise de Pékin; 22,1 et 177 mio



Local experience Regional expertise

www.cominasigroup.com

Equipment supply
Turn-key projects
Multitechnical after sales services



Power



Air Conditioning



Water

les îles

- **Koh Russey** (*Bamboo island*, avec actuellement des bungalows): attribué à *City Star* (173 ha), 48 mio, et *Yee Gia* (photo).
- **Koh Chraluh**, ou **Krabei** (l'île du buffle): très petite île attribuée à un investisseur russe (comme Koh Dek Toul): 10 mio
- **Koh Sramaoch**, en face de Ream
- **Koh Proeus**: petite île attribuée à *Angela Real Estate*: projets de resort, hôtel, restaurant, Investissement prévu: 32,7 mio.
- **Koh Pos**, très petite île toute proche de la plage Hawaï: un investisseur russe. Un pont est en construction.
- **Koh Dek Koul**: juste en face de Sihanoukville. Un investisseur russe y a construit un hôtel dont l'esthétique est controversée. Le permis a été attribué avant que la réglementation actuelle ne soit en place, fait observer Nouth Narang.
- **Koh Kaong Kang (Tha)** attribuée à Tep Rithivit (ci-dessus).
- **Koh Rung Salem** attribuée à *Emario*, société japonaise qui construit une marina sur Hawaï beach.
- **Koh ROUNG**: grande île de 7 800 ha, avec des sommets à 330, 265 et 174 m, attribuée au *Royal Group* pour sa plus grande partie -le projet dépasserait 1 milliard de dollars. Beaucoup d'autres propriétaires moins importants et moins connus.
- **Koh Sdaek** et autres îles proches du Parc national de Botum Sakor: **Koh Samit**, **Koh Samach**, **Koh Damlong**, **Koh Mano**, **Koh Ta Team**: il y a des amateurs ... rien n'est encore attribué.
- **Koh Kong**: cette grande île proche de la frontière thaïlandaise n'est pas encore attribuée. Il y a deux grands candidats: l'ancien Premier ministre de Thaïlande Thaksin Shinawatra, et un cheikh du Golfe persique qui possède déjà beaucoup d'hôtels de luxe (dont l'ancien Raffles à Phnom Penh). Aux dernières nouvelles, selon une source, Ce candidat se serait retiré.

Cette liste n'est pas exhaustive. Il n'existe pas encore de liste officielle des propriétaires. **enquête c.n.**

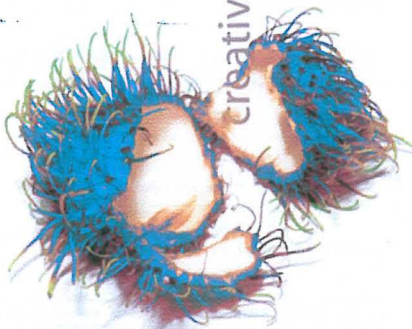
khmer>dev

• création graphique originale
multimédia & édition



www.khmerdev.com
publicité, logotype, carte de visite,
flyers, enseigne, identité visuelle,
nos compétences graphiques
à votre service.
design@khmerdev.com

creative graphic design solutions*



Sam Rainsy

Président du PSR, chef de l'opposition

**la décentralisation n'existe pas
les chefs de commune PPC contrôlent
tout et ils abusent de leur pouvoir**

Dans une lettre au *Cambodia Daily* publiée de 11 novembre, et envoyée par e-mail, le président du PSR Sam Rainsy dénonce le mauvais fonctionnement de la démocratie au niveau des communes. Nous reproduisons ci-après l'essentiel de ce texte.

« La législation existante concernant la décentralisation, c'est-à-dire l'attribution du pouvoir exercé par le gouvernement à des autorités locales élues n'existe que sur le papier depuis que les premières élections aux conseils communaux ont eu lieu en 2002.

« Le parti d'opposition PSR a obtenu 25 % des suffrages aux dernières élections des conseils communaux en 2007. Il a obtenu des postes de conseillers communaux dans 85 % des 1 621 communes du Cambodge. Il a obtenu des postes de chef de commune dans 28 communes, des postes de premier conseiller dans 403 communes, et de deuxième conseiller dans 963 communes.

« Selon la loi, le premier conseiller est chargé des finances et du budget, le second conseiller des services publics et de la sécurité.

« Cependant, à l'exception des quelques chefs de communes membres du PSR, les responsables élus qui sont membres de l'opposition n'ont aucun pouvoir d'aucune sorte. Les autorités PPC, au niveau national, comme à celui des provinces, des districts, des communes et des villages les ignorent tout simplement, ou les contournent, bloquant ainsi le système de contrôles et d'équilibres, et faisant de la décentralisation une parodie.

« Dans les 98 % des communes qui sont dirigées par un chef de commune PPC, le parti au pouvoir refuse absolument tout partage de pouvoir avec l'opposition.

« Comme les conseils de communes à leur tour élisent les chefs de village, pratiquement tous les chefs des plus de 15 000 villages du Cambodge se trouvent contrôlés par le PPC.

Les chefs de village sont comme de petits rois dans leurs villages respectifs. Ils font partie intégrante à la fois de l'appareil de l'Etat et de la machine PPC. Ils contrôlent de fait la population en usant et abusant de leur pouvoir dans d'innombrables activités qui affectent directement la vie quotidienne des villageois.

« Biais politique et corruption se trouvent souvent associés. Ce sont les chefs de village qui désignent les villageois qui pourront recevoir l'assistance des organisations nationales et internationales, y compris celle de la Croix Rouge, selon des critères qui peuvent n'avoir rien à faire avec des considérations humanitaires ».

Le PNUD et la démocratie locale

Rappelons que le PNUD *Programme des Nations Unies pour le Développement* a un programme de renforcement de la démocratie locale, auquel l'Union Européenne contribue pour 10 millions d'euros.

Pressions sur la ville

Intéressante conférence de Frédéric Mauret, directeur de projet à la Municipalité de Phnom Penh, lors de la réunion de novembre de la Chambre de Commerce Franco-Cambodgienne. Le thème, qu'il avait traité dans *Cambodge Nouveau* n° 269: la ville de Phnom Penh manque d'un schéma directeur. Les investissements affluent, des villes nouvelles se créent, de grands programmes d'habitation et des projets de tours vont changer la physionomie de la ville, l'agglomération grandit à vive allure, ... tout cela sans plan d'ensemble.

L'orateur donne donc l'alerte: ce n'est pas seulement l'esthétique qui risque de souffrir, c'est la commodité des habitants: ils risquent de manquer d'infrastructures de base comme la voirie, les moyens de transport, ils risquent d'être inondés faute d'un réseau d'évacuation adéquat, ils risquent dans certains quartiers de manquer d'écoles, de services publics, d'espaces verts, faute d'avoir réservé à temps les emplacements ...

il faut un schéma directeur ...

Argument peut-être plus fort à l'intention des investisseurs: c'est la capitale du Cambodge qui risque de ne pas être compétitive, de ne pas attirer les hommes d'affaires, les sociétés, les investisseurs, si elle est moins bien équipée que les villes concurrentes de la région.

Il faut donc un schéma directeur, -et on peut rappeler qu'il en a été réalisé un en 2005 (voir notamment *cn* 219, 228, 232). Il est en cours de traduction-. Ce nouveau schéma directeur, à la différence du précédent, devra être simple, convainquant pour tous: 10 ou 12 cartes, pour l'essentiel, qui seraient accompagnées des textes législatifs correspondants

... une municipalité forte, et qui ait des moyens

Un projet urbain à l'horizon 15 ou 20 ans, clair, simple, est donc indispensable, mais cela ne suffit pas. Il faut aussi:

- une autorité forte, capable d'imposer, face aux intérêts privés, l'intérêt public;
- et des moyens financiers, ces deux derniers points étant évidemment liés.

[Une réflexion hors conférence: les observateurs étrangers très souvent sous-estiment les efforts et les réalisations qu'il faut mettre à l'actif de la municipalité depuis 15 ans et davantage. Ils n'ont pas vu Phnom Penh à la fin des années 80. Ils mesureraient mieux les efforts, les progrès, les réalisations concernant l'eau, l'électricité, le drainage, la voirie, les espaces verts ... qui sont objectivement très impressionnants -et qui se poursuivent].

Pour donner du pouvoir et des moyens à la Municipalité, une idée à laquelle F. Mauret tient particulièrement consiste à «s'appuyer sur un partenariat public-privé». C'est-à-dire demander aux très grands investisseurs de participer au financement des infrastructures. L'argument: «c'est votre intérêt que Phnom Penh soit une ville où l'on circule bien, qui soit plaisante à voir, qui ne soit pas l'objet de l'opprobre générale pour excès de ségrégation sociale, qui attire les touristes et le business».

Il ne s'agit pas de contrarier les intérêts économiques, qui sont les bienvenus, qui sont indispensables, mais au contraire de travailler avec eux, dans l'intérêt commun.

Un très important investisseur -2 600 ha dans le sud de la ville-, est prêt à entrer dans ces vues. [D'autres, interrogés par *c.n.*, estiment qu'en investissant des sommes énormes ils contribuent déjà très largement au développement de la ville, à sa future compétitivité, et dans l'immédiat à créer des emplois (*cn* 270)]. En fait ce sont surtout les investisseurs qui construisent sur des lacs comblés qui sont visés (le beung Kak notamment): ils ont obtenu sans compensation ces vastes terrains publics très bien situés, ils vont réaliser des plus-values considérables, ils doivent donc contribuer à financer les grands équipements.

un développement multipolaire

Une autre idée majeure: étendre la surface de la ville, qui étouffe, notamment en profitant des espaces créés dans l'Ouest par la digue de Kob Srov, et la développer selon un schéma multipolaire. Ne pas créer un seul centre des affaires -comme La Défense à Paris-, mais créer des quartiers ayant chacun ses équipements, et reliés par un réseau routier bien tramé.

Il faut diminuer la pression sur le centre, en créant grâce à des infrastructures de base de nouveaux quartiers destinés à l'habitat des revenus modestes (qui se trouvent chassés du centre par la montée des prix), et destinés aussi à des gens aisés qui peuvent avoir là, pour le même coût, plus d'espace que dans le centre.

Pour cela il faut d'urgence prévoir les grands équipements, les lotissements, les espaces verts, des quotas pour l'habitat social, des espaces pour les services publics, et par exemple prévoir de grands réservoirs d'eau pour recueillir les eaux de ruissellement: si on imperméabilise tout, si on comble les lacs existants, il est clair que l'on augmente les zones inondables.

La question du drainage des eaux dans l'agglomération est sans doute la plus urgente, estime F. Mauret. Il faut réaliser -réouvrir- un grand canal dans la partie nord de la ville qui amène les eaux jusqu'au lac, et un grand réseau de drainage au sud qui amène les eaux à une station de traitement près de la RN1.

Pour le boeung Kak, il pourrait être une carte maîtresse pour Phnom Penh, en conservant 50 ha de lac, en construisant un quartier moderne, avec des tours mais aussi avec des jardins, et en relogant les gens sur place ... On n'a sur le projet en cours aucune visibilité.

une ambiance encourageante

Une bonne question: qu'en pense la municipalité? Les nouvelles sont plutôt bonnes de ce côté-là: F. Mauret constate qu'elle est sensibilisée à ces questions qui portent sur le long terme. La motivation, l'engagement du Gouverneur sont évidentes. Une réunion interministérielle aura lieu en décembre. Un séminaire aura lieu fin janvier.

Un réseau mondial à votre service pour sécuriser vos importations

Grâce à ses 850 bureaux et laboratoires dans 140 pays, le groupe peut compter sur le talent et l'expertise de plus de 33 000 collaborateurs bénéficiant d'une politique de formation active.



4 Centres de Relations avec les Exportateurs interconnectés dans le monde entier avec plus de 300 centres d'inspections, en relation constante avec le réseau d'inspecteurs spécialisés pour un service client spécifique et personnalisé.

Pour plus de détails sur les activités de facilitation du commerce, contactez :

BIVAC International Cambodge

164 A, Norodom Boulevard - Chamkarmon
Phnom Penh - Cambodge
Tel: +(855) 23 220 508
www.bureauveritas.com/gsil



Move Forward with Confidence
* Avancions en confiance

Festival PhotoPhnomPenh

Après le festival de la photo à Siem Reap, le Centre Culturel Français a organisé le premier Festival PhotoPhnomPenh.

« Je suis devenu assez critique sur les festivals de photo, dit Christian Caujolle, qui a pourtant créé celui d'Arles, qui aura trente ans en juin prochain, et qui a préparé celui-ci. Une exposition de photos, c'est devenu un objet de concurrence entre les villes, un argument publicitaire. Il y a plus de 100 événements photo en France, il y en a à Cholet, à Bamako, dans les Caraïbes, à Canton, à Moscou ... c'est très bien, mais on a tendance à mesurer le succès au nombre de visiteurs, au nombre de journalistes ... »

« Nous essayons à Phnom Penh, où il n'y a jamais eu de tel festival de créer un type de festival nouveau, sans grands noms, et avec des lieux d'exposition originaux: les lieux culturels existant dans la ville: le Centre Culturel, le Centre du livre, La Croisette, Java café, les murs de l'ambassade couverts de très grandes photos représentant des yeux de femmes, Art Galery, Equinoxe, Gasolina, Meta House, Bodega, le Musée national, la Maison de la Chine, ... et 12 grands écrans en plein air, dans la ville, où seront projetées des photos, la nuit, plus de 30 participants.

Choisir les photographes exposés a naturellement été très difficile; la sélection compte trois photographes cambodgiens.

C'est l'occasion de rappeler que les exposition de photos, phénomène inconnu en Chine il y a 10 ans, progresse très vite. Il y a maintenant un marché, et certains photographes chinois se vendent déjà très cher. On voit aussi l'arrivée des photographes thaïlandais: le marché se développe, il y a des intermédiaires qui stockent des photos !

Il se crée ainsi un marché mondial de la photo. On peut aider les photographes cambodgiens à y accéder. Nous allons organiser une formation permanente.

« Oui, il y a un marché pour les photographes du Cambodge, dit l'agence Melon Rouge, qui vient de s'installer à Phnom Penh. Notre activité est double: - faire des photos sur commande (avec des photographes cambodgiens); - collecter des photos faites ici et servir de plate-forme de diffusion dans le monde entier ». C.n.



nouvelle enquête sur les salaires

Human Resources Inc, HCR, publie des enquêtes sur les salaires au Cambodge depuis 2005. Les premières n'étaient pas très significatives parce que peu d'entreprises donnaient des informations : 19 pour l'enquête parue en juin 2008, représentant 1360 salariés (cn 266).

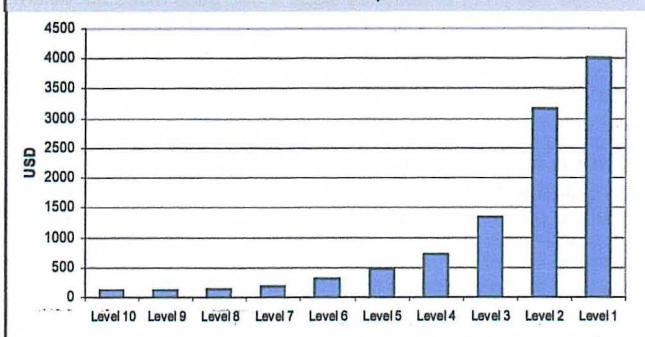
Cette fois-ci, on peut établir de vraies statistiques, raisonner sur de plus grands chiffres, nous dit Isabelle Duzer, qui dirige ce département à HCR. 59 entreprises ont répondu, représentant au total 10 200 salariés.

On a examiné les niveaux de salaires dans 7 secteurs, et considéré 10 niveaux de qualification (sur ces niveaux et la façon dont ils sont déterminés, voir cn 266). On a étudié les écarts de ces salaires selon les niveaux, etc ...

Parmi les très nombreux résultats de cette étude, très fouillée, on peut retenir que:

- les salaires ont beaucoup augmenté, principalement en fonction de deux critères: - la rareté de certaines formations, principalement les ingénieurs et aussi les managers; - la rare-

salaires mensuels médians, selon les niveaux



té des gens qualifiés et expérimentés (niveaux 2 à 6, et surtout 2 et 3); - et à cause du développement des « bonus ».

- les bonus représentent une part croissante de la rémunération. Ils sont très divers, allocation pour les transports, allocation pour le téléphone portable, stages de formation, facilités d'horaires permettant de suivre des cours, bibliothèque intérieure ... primes accordées le plus souvent selon les résultats de l'entreprise, et en fonction des performances: on récompense les meilleurs. Les bonus consistent de plus en plus en avantages sociaux, surtout l'assurance santé. Prime à l'an-

cienneté ? Assez peu. La retraite ? On n'en parle pas encore ou très rarement. Sont cités, par ordre de fréquence:

- sorties et parties de la société: 96 %; - allocation téléphone mobile 93 %; - bonus 93 %; - assurance accident: 86 %; - assurance maladie: 80 %; - allocation transports: 65 %; - allocation études 48 %; - salaire en avance 48 %; - chèque 13ème mois 46 %; - allocation repas 43 %; - allocation logement 33 %; - prêt: 25 %; - assurance vie: 23 %; - assurance Seath 18 %; - allocation retraite : 14 %.

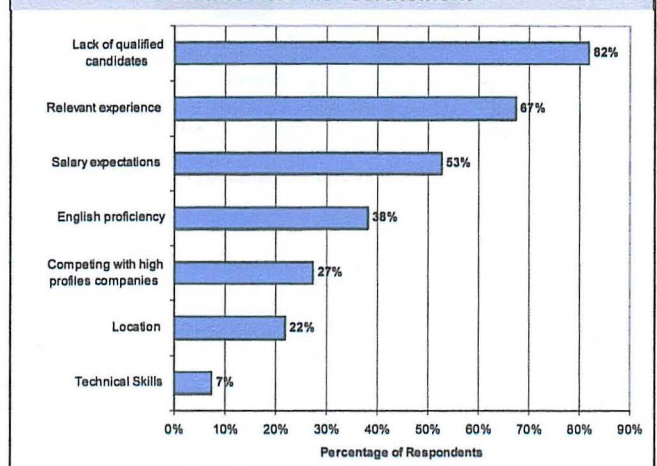
- les augmentations de salaires ont été dues, par ordre de fréquence: aux performances individuelles; aux performances de l'entreprise; - à l'inflation.

- les différences de salaires les plus fortes se trouvent entre le niveau 2 (salaire médian 3 162 \$) et le niveau 3: 136 % de plus; entre le niveau 3 et le niveau 4 (+ 87 %).

- les activités où l'on trouve les plus hauts salaires, comparés aux autres secteurs: les ingénieurs de niveau 2 à 8 et surtout de niveau 3 et 4. Secteurs comptant les meilleurs salaires: les télécom, l'ingénierie en général, les emplois techniques où l'on manque de gens compétents et expérimentés.

- les effets de l'inflation : les salaires n'en ont pas encore beaucoup tenu compte, c'est sans doute pour les temps qui viennent. C.n.

difficultés de recrutement





LIVRES

Jardins et rizières du Cambodge Les enjeux du développement agricole par Didier Pillot

On a là un ouvrage extrêmement bien documenté sur l'agriculture cambodgienne, vieux sujet redevenu de grande actualité.

L'agriculture angkorienne revisitée

L'auteur commence par une importante étude historique: le quart du volume. Avec l'assurance que lui donnent un efficace mélange de connaissances et de raisonnements, et pas mal d'audace, il affronte des questions que l'on croyait tranchées: les immenses *baray* d'Angkor étaient-ils destinés à l'irrigation ? A obtenir deux, voire trois récoltes de riz par an ? Quantité d'auteurs en ont discuté, de Tchou Ta Kouan à B. Groslier. L'insolent D. Pillot taille une grosse brèche dans « le mythe de la cité hydraulique ». Il doute fort que ce système ait été si admirable, il ne pense pas que les « cités hydrauliques » aient été à ce point efficaces, aussi bien conçues. Les fameux *baray* n'ont pas été creusés, ils étaient peu profonds, ils ont été construits à l'économie, ils étaient orientés ouest-est selon des critères religieux, non économiques, ils perdaient énormément d'eau par évaporation ... « de petits réservoirs dispersés, épousant la topographie, auraient été beaucoup plus efficaces ». Bref selon D. Pillot les *baray* n'ont jamais alimenté un vaste système d'irrigation, mais principalement à alimenter le réseau de canaux de la ville, pour les besoins domestiques et ceux du maraîchage qui s'y pratiquait. « On est loin de la société hydraulique et des pratiques techniques des grandes civilisations agraires ... ».

La production agricole, sans doute abondante à l'époque angkorienne, venait surtout de la culture des terres proches du grand lac, large frange alternativement noyée et découverte, rendue très fertile par les alluvions, avec culture du riz flottant pendant les crues et riz de décrue à mesure que l'eau baisse.

Ce sont ces raisons qui ont déterminé l'installation des premiers rois khmers. Le système a pu nourrir une population de 270 000 à 330 000 personnes, selon l'auteur – un chiffre pas si lointain de celui qu'avance l'archéologue Jacques Gaucher qui mène des recherches approfondies sur Angkor Thom (cn 258).

Les esclaves étaient fournis par des razzias dans les populations voisines et « achetées parmi les sauvages des solitudes montagneuses » (Tchou Ta Kouan). Tout le système politique et social, déification du roi et sacralisation de l'impôt, tenait grâce au brahmanisme, nous dit D. Pillot.

Intéressants aperçus sur les causes du déclin de l'empire khmer: agricoles, religieuses, commerciales ...

Agriculture khmère rouge: l'Est indiscipliné

La période khmère rouge vue sous l'angle de l'agriculture, c'est un chapitre original lui aussi. L'auteur rappelle et précise les efforts énormes demandés à la population, et les résultats le plus souvent catastrophiques: canaux mal conçus (par exemple un canal de 45 km de long à Battambang), barrages emportés à la première crue, et un système de cultures collectives entièrement réglementées, complètement inadapté au terrain ... « si la récolte de fin 1975 est excellente, celle de 1977 est carrément catastrophique. On estime que le Cambodge ne produit plus, en 1978, que 60 % de ce qu'il produisait en 1970 ».

C'est sur la politique agricole que s'est creusé le désaccord à l'intérieur de l'appareil khmer rouge. Dans le centre et le sud-ouest, suivant Pol Pot, on accentue la politique collectiviste; les cadres sont plus coercitifs. Dans l'Est au contraire, ils sont moins répressifs, plus libéraux, plus pragmatiques. D'où les purges massives dont les cadres de l'Est sont victimes, les migrations des populations vers le nord et l'ouest, certains trouvant refuge au Vietnam.

Vietnamiens et Soviétiques: reprise

La période qui suit, celle de l'occupation vietnamienne, est d'une certaine façon réhabilitée par D. Pillot, qui lui trouve de réels mérites. Certes les Vietnamiens et les Soviétiques sont fortement présents, il faut parler vietnamien et russe, les Vietnamiens contrôlent les ministères (Défense, Intérieur, Agriculture ...). Mais ils laissent dans l'exécution pratique des affaires beaucoup d'autonomie aux Cambodgiens: « Ce sont des fonctionnaires et techniciens rescapés des khmers rouges, parfois âgés, souvent

francophones, qui relancent la machine publique ». Bien sûr D. Pillot rappelle le passif, l'immigration vietnamienne, le

plan K5 et le mur de bambou, 85 km de long, qui a pu faire 50 000 victimes cambodgiennes. Mais enfin, pendant cette période la démographie, l'économie, l'enseignement redémarrèrent, grâce à l'aide soviétique, à celle des pays de l'Est, à celle du Vietnam. Au début des années 90, la production, a retrouvé son niveau de 1970.

L'agriculture aujourd'hui ... et demain

Tout cela sert en somme d'introduction à la situation d'aujourd'hui. Ce livre est une étonnante somme des connaissances acquises depuis les premières années du GRET au Cambodge, en 1988, par un grand nombre de spécialistes; une sorte d'encyclopédie, qui rassemble les questions des plus générales aux plus minuscules.

Sont traitées d'abord les données fondamentales de l'agriculture cambodgienne (« Hommes, terres et eau »). On comprend grâce à ce livre – à moins que l'on ait déjà lu Delvert – qu'il y a deux grandes catégories de paysans cambodgiens: ceux qui cultivent la rizière et ceux qui cultivent les *chamcar*, pratiquant la *polyculture des berges*; on comprend ce qu'est un *prek* et à quoi il sert.

On a de savants exposés sur la culture du riz avec d'intéressantes observations critiques sur les évaluations statistiques, des analyses fines qui permettent à l'auteur d'écrire « au total la filière rizicole montre une efficacité tout à fait honorable ».

Le riz bien sûr ... et le reste, qui est moins connu: les produits maraîchers par exemple. La concurrence vietnamienne est telle qu'elle décourage les producteurs des environs de Phnom Penh. Les importations couvriraient un quart du marché national, en dépit d'une taxation aux frontières de 20 %, que le Cambodge s'est d'ailleurs engagé à ne pas augmenter. Même phénomène pour les porcs « qui traversent les frontières sans taxes ni contrôles »: la moitié de la consommation cambodgienne viendrait en fait du Vietnam (d'où la réaction de Mong Reththy - dans ce n°).

Au-delà de ces informations en somme « grand public », on a des données qui proviennent de recherches très pointues. Des chapitres sont naturellement consacrés aux riz - car il en existe des quantités de variétés; à la pêche (que l'on pourra rapprocher des travaux de E. Baran); on a des pages très précises sur l'hévéaculture, six pages denses sur le palmier à sucre et le sucre de palme qui ne laissent rien dans l'ombre; et même un graphique sur « l'organisation de la filière d'œufs de canne embryonnés »; et quelques lignes sur le *concombre de décrue*.

Particulièrement intéressants à notre avis:

- un chapitre de prospective: « les enjeux pour demain », où sont examinés différents scénarios pour 2020 selon plusieurs hypothèses, tenant compte des évolutions passées, en cours et possibles, en fonction des contraintes, selon les politiques qui seront choisies ... avec les potentialités d'exportations du riz, avec les migrations de populations... Tout cela, ne repose pas sur des spéculations abstraites, mais sur l'expérience acquise sur le terrain depuis plus de quinze ans.

- un chapitre consacré aux difficultés de l'action collective. Là aussi l'expérience a apporté ses leçons: « l'idée que, au Cambodge, le respect de l'intérêt général, l'harmonie des échanges et la gestion collective d'activités partagées ponctuent la vie quotidienne des villages fait partie des stéréotypes anciens qui ont la vie dure ». « On constate que, dans bien des projets irréprochables sur le plan technique, la participation paysanne s'é-mousse au fil des saisons culturelles ».

L'auteur estime indispensable l'intervention de l'Etat, qui doit en premier lieu reconnaître les organisations locales, de façon que l'intérêt collectif puisse s'imposer face aux logiques individuelles. Cela suppose de la part de ses agents une attitude tout à fait nouvelle d'accompagnement des initiatives, de responsabilisation des organisations de base: « une véritable révolution qui demandera du temps et de la persévérance ».

Finalement, « pour peu qu'une réelle volonté politique s'exprime pour appuyer le dynamisme de ses petits producteurs, l'agriculture peut être le moteur du développement des prochaines décennies ».

c.n.

Jardins et rizières du Cambodge, par Didier Pillot, 500 p., graphiques, photos, Gret - Karthala, 2008.



DIVERS



Electricité du Vietnam: retard

La ligne à haute tension est en cours de construction par une entreprise espagnole. Ici les pylônes au sud de Takeo: on

voit les fils en cours de pose. Il y a cependant du retard sur le calendrier initial et la connexion avec le réseau n'interviendra que vers le mois de Juin nous dit *Comin Khmère*, qui est chargée des trois sous-stations de Phnom Penh et qui pour sa part sera « dans les temps ».



photo c.n

Procès des KR

Tant qu'il n'est question que de préparatifs et de procédure, le procès des Khmers rouges n'intéresse guère, ou pas du tout. Les avocats de Nuon Chea viennent pourtant de soulever l'un des points les plus intéressants que ce procès pourrait aborder: les interventions, le rôle, et donc les responsabilités éventuelles des puissances étrangères, Chine, Vietnam, Etats-Unis.

Les Américains ont bombardé le Cambodge, ce qui a contribué à apporter des recrues aux KR; les Chinois ont apporté au régime du Kampuchea Démocratique une assistance très importante (argent, armement, techniciens) bien explorée par les chercheurs, les Vietnamiens lui ont fait la guerre: tout le monde sait cela.

On sait beaucoup moins sur la guerre secrète. Il est plus que probable que chacun des trois pays cités, alliés comme ennemis, cherchaient, à être renseignés sur l'Angkar, à l'espionner et sans doute même, côté vietnamien, à l'infiltrer, à y créer des dissensions, à provoquer des éliminations: cette guerre de l'ombre fait partie de la guerre, comme chacun sait. Si les plus hauts dirigeants de l'Angkar tenaient tant au secret, s'ils étaient obsédés par les complots, par l'ennemi intérieur, s'ils ont purgé sur des soupçons, « au coup par coup » et massivement, c'est bien parce que l'air était plein de cou-teaux » (cn 257).

Comme Nuon Chea était au sein de l'Angkar chargé de la sécurité

intérieure, on peut en effet imaginer pour

tenter d'alléger sa responsabilité, dire qu'il n'a fait, en assassinant, en purgeant, en envoyant à la torture que défendre l'Angkar; que la responsabilité revient aux agresseurs ... Ou bien encore dire qu'il était aux mains des conseillers chinois ... C'est sans doute très peu convainquant, mais il est vrai qu'il serait très intéressant pour l'histoire d'avoir connaissance des archives chinoises, vietnamiennes, américaines.



C.n.

Croissance, inflation

Selon l'ADB, l'inflation au Cambodge passerait de 25 % en 2008 à 15 % en 2009 (au Vietnam de 25 à 17,5 %; en Thaïlande de 7 % à 5,5 %). La croissance passerait de 6,5 % en 2008 à 6 % en 2009. Selon la dernière estimation du FMI, la croissance au Cambodge n'atteindrait que 4,75 % en 2009.

Réunion sur les Pays les moins avancés

A Siem Reap le 20 novembre a eu lieu la réunion ministérielle sur le développement des pays les moins avancés. Y ont assisté avec Pascal Lamy, directeur de l'OMC, pour le Cambodge notamment le Premier ministre Hun Sen, le ministre du Commerce Cham Prasith.

Il faut que les pays les moins avancés contribuent au processus de reconstruction du système financier international, le second *Bretton Woods*, amorcé à Washington en octobre. Déjà 13 pays émergents ou moins avancés ont rejoint le groupe des 7 pays qui ont jusqu'ici dominé le calendrier du développement mondial. « Nous devons nous assurer de la poursuite du processus de Doha, a dit le ministre Cham Prasith; que les pays développés n'oublient pas, sous l'effet de la crise, les promesses, *Aid for Trade*, faites à Hong Kong en 2005. Les pays en développement, leurs marchés, les investissements des pays développés, constituent une partie de la solution à la crise.

De son côté le Cambodge doit mettre en place l'encadrement légal qui permet aux exportateurs de se rendre compétitifs; il doit user de l'*aid for trade* de façon efficace, trouver de nouveaux marchés, aider les producteurs à augmenter la valeur ajoutée ...

Recrutement

Le gouvernement recrute des militaires. Salaire 150 \$ par mois, et un terrain d'1 ha à cultiver. Exemple: une petite commune de Kompong Thom, O'Kantor, a fourni 12 recrues. Les maisons qui ne fournissent pas de recrues sont taxées 10 000 riels par mois.

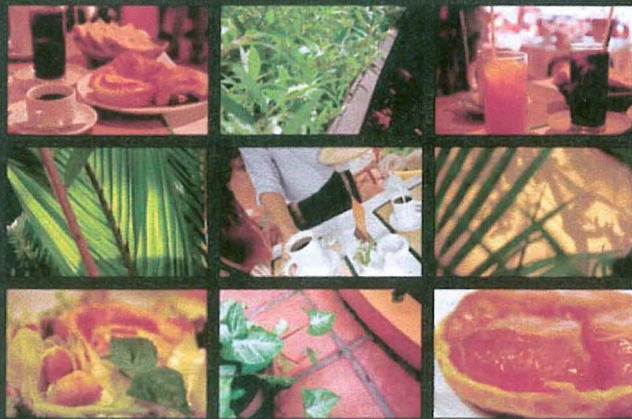
La rénovation du marché central

Les travaux ont commencé, financés par l'AFD. Ils consistent principalement à refaire la toiture, qui perdait son étanchéité. La structure du bâtiment, inauguré en 1937, est saine, nous disait Thierry Dalimier, directeur de *Kosan Engineering* chargée des travaux. Les arcs, les fondations, sont en très bon état (cn 247).

On va au-delà de la rénovation du bâtiment avec, à l'intérieur, un nouveau système de drainage et la rénovation du sol, et le réaménagement des stands. A l'extérieur: un nouveau traitement des espaces occupés sur les quatre côtés par des espaces bâchés assez inesthétiques. Pendant les travaux, les commerçants s'installeront, par fractions successives, dans des stands provisoires, qui sont actuellement en construction autour du marché. Le marché central deviendra une entité autonome, comme l'est par exemple la Régie des Eaux, ayant ses ressources propres, avec un responsable nommé.

Comme à la Maison Delicatessen

Restaurant, Deli Shop & Catering



13 St 57, Phnom Penh - 023 360 801 / 012 951 869
www.commealamaison-delicatessen.com
Tous les jours de 6h00 à 15h00 et de 18h00 à 22h30

Guide Total des Routes et du Tourisme au Cambodge

la cinquième édition, 2009-2010,
est préparation

**CAMBODGE
NOUVEAU**
le journal
des
dé-
cideurs
votre
meilleur
investis-
sement



Publié par la SERIC
Directeur - rédacteur en chef
Alain Gascuel

photos *Cambodge Nouveau* etc ...

distribué par e-mail
depuis le n° 253 de Juin 2007

CAMBODGE NOUVEAU

58 rue 302 - BP 836 Phnom Penh
tel 023 214 610 portable 012 803 410
E-mail cambodge.nouveau@forum.org.kh
www.cambodgenouveau.com

CAMBODGE NOUVEAU

Une route, en cours de construction, donnera accès à ce resort à partir de la RN4 (embranchement entre le pont et le carrefour de Ream).

Nous prévoyons que des Japonais, des Coréens, aimeront prendre leur retraite ici. Quand tout sera réalisé, la capacité atteindra 20 000 personnes.

L'investissement dépassera – peut-être de loin – le milliard de dollars.

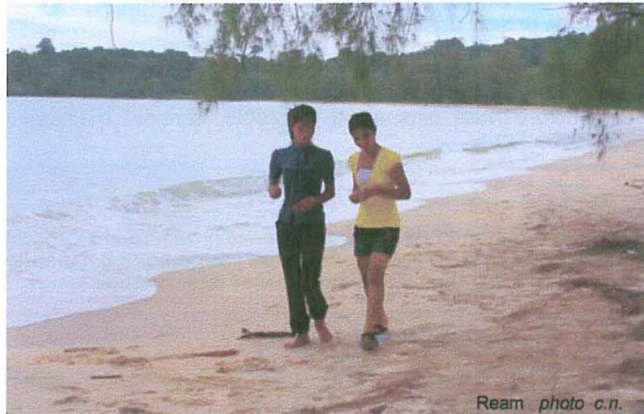
« Non, nous ne prévoyons pas de ralentir nos préparatifs à cause de la crise internationale, dit M. Ray Chew : de toutes façons, ces études topographiques il faut les faire. Et pour la construction, peut-être qu'avec la crise justement, les prix baisseront ».

CityStar

Cette société française d'investissements groupe plusieurs sociétés, dont deux fonds d'investissements pour le Cam-



Ream, la rivière proche de la « maison de Marguerite Duras » photo c.n.



Ream photo c.n.

bodge (ensemble 60 millions de dollars) créés en 2005, l'un pour Ream, l'autre pour Phnom Penh. Sur le site de Ream, explique Madeleine de Langalerie, CityStar a l'entière propriété de plus de 200 ha, en trois terrains,

et de plus de 300 ha sur les îles de Koh Takiev et de Koh Russey (carte ci-dessous).

Le plan masse est fait, il prévoit -sur le moyen-long terme compte tenu du nombre de projets envisagés- ,

- concernant Ream, 1 resort sur le terrain dit *Le Parc*, 1 éco-resort sur *La Rivière* (sur ce terrain a été construite la villa dite de Marguerite Duras pour le film de Rithy Phan), avec 1 golf situé à cheval sur le terrain voisin de RRD ... Les projets concernant nos trois terrains ne sont pas encore finalisés (nous avons commencé un an après nos voisins RRD), les études concernant les infrastructures des terrains *Le Cliff* et *La Rivière* sont en cours, elles doivent être terminées vers la fin du premier trimestre 2009. Certaines infrastructures (ressources en eau, recyclage des eaux usées, ressources en énergie, plan routier ...) seront réalisées en coopération avec nos voisins RRD pour éviter les doublons.

Nous avons commencé l'approche de quelques grands opérateurs hôteliers internationaux, comme l'ont fait nos voisins RRD, et d'institutions financières pour des financements complémentaires, et espérons lancer quelques projets dès l'an prochain.

- sur les îles: 5 hôtels, un golf sur Koh Ta Kiev, et un certain nombre de villas, bungalows et condominiums. (la partie

