



HAL
open science

Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels à Phnom Penh, Cambodge

Valérie Clerc, Virginie Rachmuhl

► **To cite this version:**

Valérie Clerc, Virginie Rachmuhl. Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels à Phnom Penh, Cambodge. 2009. halshs-00355835

HAL Id: halshs-00355835

<https://shs.hal.science/halshs-00355835>

Submitted on 5 Feb 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



collection Études et Travaux • Éditions du Gret

Valérie Clerc

Avec la collaboration de Virginie Rachmuhl

Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels à Phnom Penh



Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels à Phnom Penh

Valérie Clerc, avec la collaboration de Virginie Rachmuhl

collection Études et travaux

Éditions du Gret

Sommaire

5	Introduction
5	Contexte et objectifs de l'étude
6	Organisation de l'ouvrage
7	Première partie : Synthèse
	Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels à Phnom Penh : dynamique des marchés et enjeux pour l'action publique
9	Introduction
9	Comprendre les dynamiques et les pratiques foncières dans les quartiers informels
20	Les enjeux d'une intervention publique renouvelée
27	Deuxième partie : Rapport
	Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels à Phnom Penh : acteurs, pratiques et dynamiques
31	Chapitre 1 : Méthode, définitions et sources
31	Méthode
32	Définition
33	Sources
37	Chapitre 2 : Contexte historique, légal et politique
37	Principales étapes historiques et juridiques de développement des quartiers informels
50	Évolution des politiques publiques face aux quartiers informels
71	Chapitre 3 : Caractérisation des zones d'habitat informel
71	Statistiques générales
91	Profils des habitants
107	Chapitre 4 : Marchés fonciers et immobiliers
107	Modes d'accès à la terre et au logement
116	Transactions dans les zones d'habitat informel
135	Types d'installation, suivant les revenus et les possibilités de paiement
139	Notes
151	Annexes

Introduction

Contexte et objectifs de l'étude

Cette analyse des marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels a été réalisée dans le cadre du projet FSP « Assistance à la maîtrise d'ouvrage en gestion et développement urbain au Cambodge » (Fonds de solidarité prioritaire/ministère français des Affaires étrangères), projet apportant un appui à la ville de Phnom Penh pour réaliser un schéma directeur d'urbanisme à l'horizon 2020. Ce document fait partie d'un ensemble d'expertises menées sur le foncier et l'immobilier à Phnom Penh, destinées à apporter les éclairages nécessaires à la définition des volets aménagement et logement de ce schéma directeur.

L'objectif de l'étude était de mieux connaître les quartiers informels et en particulier leurs marchés fonciers et immobiliers. De nombreux rapports et études ont été déjà réalisés sur ces quartiers, apportant des informations utiles, mais partielles et éparées. Il s'agissait de rassembler ces documents, de les analyser, de croiser les données et enfin de les compléter au moyen d'une enquête de terrain, afin de produire des éléments de connaissance quantitatifs et qualitatifs fiables.

Ce travail devait en premier lieu éclairer les choix de la municipalité en matière de politique de l'habitat et de politique d'aménagement et de planification de la ville, et plus particulièrement du point de vue des populations vivant dans les secteurs d'habitat informel. Il devait par ailleurs permettre d'alimenter la réflexion sur la mise en place d'un dispositif pérenne d'observation des quartiers informels à Phnom Penh.

Environ 20 % de la population de Phnom Penh

habite les quartiers informels. Les tendances observées, une croissance urbaine élevée conjuguée à une pression importante du marché, indiquent que les quartiers informels ont de fortes chances de s'étendre dans les années à venir si aucune mesure n'est prise pour accroître une offre formelle accessible aux populations peu solvables. L'hypothèse qui sous-tend l'étude est qu'il existe un *continuum* entre marchés des quartiers informels et formels et qu'une partie des familles vivant aujourd'hui dans les quartiers informels sont en mesure d'accéder à une offre formelle. Il s'agissait de vérifier cette hypothèse et, dans le cas où elle serait validée, d'identifier les profils des familles potentiellement candidates au logement formel ainsi que les conditions à remplir pour qu'une telle offre leur soit accessible.

Cela supposait de comprendre le rôle que jouent les quartiers informels dans l'accès et le maintien des habitants dans le logement. En quoi ces quartiers participent-ils d'une filière d'accès au logement adaptée aux situations des familles ? Quels sont les motifs d'installation dans ces quartiers et pourquoi les ménages y perdurent-ils ? Quels sont les modes d'accès ? Quels sont les acteurs et les procédures de transaction et d'enregistrement foncier et immobilier ? Quels sont les prix pratiqués, au regard des niveaux de solvabilité des ménages ? Est-il possible d'établir une typologie des coûts du logement en fonction des revenus de ceux qui y accèdent ? Quelles sont les tendances à l'œuvre ? Évolue-t-on vers plus ou moins d'informalité ? Autant de questions auxquelles ce travail apporte des réponses.

Organisation de l'ouvrage

L'ouvrage est conçu en deux parties.

La première partie est une synthèse générale de l'étude. Elle présente les principaux résultats et ouvre des perspectives pour une politique de l'habitat.

La seconde partie est constituée par le corps de l'étude.

Le premier chapitre présente la méthode, des sources et des définitions.

Le deuxième chapitre expose le contexte en matière d'histoire de la formation des quartiers, de l'évolution du contexte légal et l'évolution des politiques publiques vis-à-vis des quartiers informels.

Le troisième chapitre donne des éléments de caractérisation des zones d'habitat informel : nombre, empla-

cement, statut, bâti, infrastructures, profils des habitants, revenus...

Le quatrième chapitre situe les marchés fonciers et immobiliers informels dans le paysage des marchés existants, indique les modes d'accès à la terre et au logement et la place des marchés (transactions) dans ces modes d'accès, puis se focalise sur les transactions dans les zones d'habitat informel.

Les annexes recensent les ouvrages, rapports, cartes et enquêtes utilisées pour l'étude, listent les textes de loi et les catégories de terres appartenant à l'État, et présentent des revenus et des prix (eau, électricité) dans les quartiers informels.

PREMIÈRE PARTIE

Synthèse

Les marchés fonciers et immobiliers
des quartiers informels à Phnom Penh :
dynamique des marchés
et enjeux pour l'action publique

Introduction

Dans les villes en développement, les marchés fonciers et immobiliers sont en partie informels, qu'il s'agisse du statut des parcelles ou des logements, du quartier, des situations des acteurs ou des transactions. À Phnom Penh, où le droit de propriété foncière est reconstruit progressivement depuis le début des années 1990, la place de l'informalité est particulièrement importante et diverse. Comment dès lors prendre en compte ces réalités pour fonder des politiques nationales et municipales adaptées ?

Couplant dépouillement systématique d'écrits sur le sujet et enquête approfondie sur les types d'informalité et les mécanismes des transactions foncières, cette étude apporte une connaissance fine et inédite des marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels de Phnom Penh, compris comme des groupes de loge-

ments se développant de façon dense et non systématique sur des espaces vacants publics ou privés.

Elle confirme l'importance qualitative et quantitative de ces zones d'habitat informel qui se glissent jusqu'au milieu des quartiers lotis et la variété des situations qu'on y rencontre. On y lit le rôle que jouent les quartiers informels dans les filières d'accès au logement pour les populations à moyens et bas revenus et l'existence d'un *continuum* entre les marchés des zones formelles et informelles. L'étude met en évidence l'évolution rapide des actions publiques vis-à-vis des quartiers informels et leurs contradictions actuelles. Elle souligne les tendances à moyen terme des dynamiques en cours, caractérise des conditions pour développer une offre formelle accessible aux familles peu solvables et propose des pistes pour une intervention publique locale et internationale.

Comprendre les dynamiques et les pratiques foncières dans les quartiers informels

● Les quartiers informels : une histoire récente

Des quartiers informels développés dans un contexte de reconstruction

La formation des quartiers informels à Phnom Penh s'inscrit dans la culture et l'histoire foncière cambod-

gienne, où l'installation sur un terrain vacant et la possession de la terre sont sources de droits¹ et où l'informel est le principal mode historique d'extension de la capitale. Après que la ville eut été totalement vidée de sa population pendant la période khmère rouge (1975-1979), les habitants furent autorisés, sous certaines conditions, à s'y réinstaller et occuper les terrains et logements laissés vacants.

De 1979 à 1989, la propriété foncière privée n'existe pas : les ménages occupent des bâtiments ou des terrains qui sont propriété de l'État (installation dans des logements vides, constructions sur des toitures terrasses, occupation de parcelles libres, d'espaces vides entre les bâtiments, de terrains ayant appartenu à des administrations, de berges, de bords de routes...). Les autorités de la ville attribuent les logements, autorisent les installations, parfois provisoirement, et délivrent gratuitement aux populations autorisées un droit de résidence. Certaines populations s'installent sans autorisation. La distinction se fait alors moins entre habitat formel et informel qu'entre les habitants autorisés à résider, ceux qui jouissent d'une autorisation temporaire et ceux qui ne détiennent aucune autorisation.

La réapparition et le développement des quartiers irréguliers sont concomitants de la réinstauration du droit de propriété au Cambodge en 1989. Les textes de loi encouragent tous les occupants à demander avant le 31 décembre 1989 la propriété du logement qu'ils occupent. Trois groupes se forment alors : des habitants qui deviennent propriétaires en bonne et due forme, ceux qui ne déposent pas leur demande ou qui la déposent sans compléter la procédure (ils ne possèdent le plus souvent que le seul récépissé de la demande effectuée) et des habitants exclus du dispositif, parce qu'ils occupent des terrains ou édifices publics ou des constructions installées sans autorisation ou avec une autorisation provisoire. L'installation sur une terre en vue de son acquisition par la possession reste possible jusqu'en 2001.

Plusieurs facteurs favorisent la création de quartiers irréguliers dans la décennie 1990. Une demande forte de logement ou de terrain à bâtir émerge, liée à l'arrivée massive de nouveaux habitants après les accords de Paris de 1991 (démobilisation, retour des réfugiés de Thaïlande, exode rural...), à l'expulsion des habitants qui occupent des bâtiments publics récupérés par l'État et à la décohabitation de logements habités par plusieurs familles. Par ailleurs, la raréfaction des terrains appropriables et l'augmentation rapide des prix fonciers excluent les familles les moins solvables du marché formel. L'interdiction de s'approprier des terrains publics recensés dans la loi foncière de 1992 limite les opportunités d'installation régulière. Les périodes d'atténuation de la répression contre les occupations illégales, comme pendant la période électorale de 1993 ou celle de l'annonce officielle de la fin des évic-

tions en 1996, correspondent aux deux principaux pics de croissance des quartiers informels. L'opacité du marché et le fait que les procédures formelles sont rarement appliquées contribuent par ailleurs à généraliser les pratiques informelles.

Dans un cadre légal en constante évolution, les quartiers informels continuent de se développer. À chaque fois que le cadre législatif et réglementaire ouvre des possibilités de légalisation pour certains occupants, d'autres sont exclus et trouvent alors refuge dans des quartiers informels. Par exemple, la loi foncière de 1992 permet de régulariser les occupations réalisées depuis 1989 et régit le droit de possession en créant un nouveau droit : la possession temporaire, qui peut devenir propriété définitive après cinq années d'occupation pacifique, publique, honnête et sans ambiguïté. Simultanément, la loi, en introduisant un certain nombre de restrictions, exclut certaines populations, en particulier les occupants de terres agricoles, de terrains déjà immatriculés et de terrains publics.

Au total, la population des quartiers informels de Phnom Penh a doublé entre 1993 et 2003, atteignant environ 300 000 personnes aujourd'hui.

De la répression à la régularisation : une évolution rapide de l'attitude des pouvoirs publics

Les quartiers informels deviennent l'objet de l'attention des pouvoirs publics dès le début des années 1990. Les termes successifs employés pour les désigner témoignent de l'évolution du regard posé sur eux depuis quinze ans et des fluctuations des interventions publiques en la matière. Appelés « quartiers de squatters » au début des années 1990, la mobilisation croissante des ONG et l'organisation des habitants en groupes d'épargne diffusent l'expression « communautés de pauvres » à partir de 1994. À partir de 1998, le cabinet de la municipalité annonce que le terme « squatter », péjoratif en khmer puisqu'il signifie « anarchiste », doit être remplacé par la formule « pauvres urbains », qui atteste d'une reconnaissance de la légitimité de ces habitants à intégrer la ville. Finalement, en 2000, le Premier ministre demande publiquement que le mot « squatter » soit remplacé par l'expression « résident temporaire ».

L'attitude des pouvoirs publics évolue rapidement. Au début des années 1990, les quartiers de squat-

ters sont considérés comme illégaux et illégitimes et les autorités publiques multiplient les évictions forcées.

En parallèle, les communautés de pauvres commencent à s'organiser, des ONG locales sont créées pour les défendre (Urban Sector Group (USG), Solidarity and Urban Poor Federation (SUPF), Urban Resource Center Cambodia (URC), Urban Poor Development Fund (UPDF)), des réseaux et des associations locales et internationales soutiennent les ménages des quartiers informels, et à partir de 1993, des services de la municipalité entreprennent des études.

À partir de 1996, la puissance publique change radicalement d'attitude et les mesures prises deviennent plus favorables aux communautés de pauvres. Les évictions forcées cessent officiellement en 1996 et de petits projets de réhabilitation financés par UN-Habitat sont réalisés. Des projets de relocalisation concertée voient le jour à partir de 1998.

La loi sur la propriété immobilière de 2001, dernière en date, généralise et assouplit les conditions d'accession à la propriété privée et instaure un système d'enregistrement cadastral qui contribue à l'augmentation des prix fonciers. Le programme national d'enregistrement foncier est lancé en 2002. Les nouvelles possessions acquises sont interdites. En guise de compensation, les conditions des possessions antérieures sont assouplies et le décret d'application sur les « concessions sociales » est mis en place en 2003, mécanisme légal de transfert d'une propriété privée de l'État pour des raisons sociales, à des pauvres qui n'ont pas de terre résidentielle, ou pour l'agriculture familiale.

Le bilan controversé des relocalisations – notamment le retour dans les quartiers informels du centre de nombreuses familles bénéficiaires de tels projets en périphérie – incite à un nouveau changement d'orientation.

En 2003, la puissance publique opte pour une politique en faveur de la reconnaissance des quartiers existants. Deux axes d'intervention sont privilégiés : le montage de projets en partenariats public-privé de *land sharing*² pour des quartiers centraux et la réhabilitation des autres quartiers, qui doit s'accompagner d'une régularisation de leurs occupants. Le gouvernement s'engage à réhabiliter cent quartiers par an jusqu'à ce que tous les quartiers soient traités. Les ménages évincés pour cause de travaux publics doivent être relocalisés et/ou indemnisés. En même temps, plusieurs programmes, financés par l'aide internationale, travaillent sur la question de la sécurité de la tenure.

2.1.3 Un bilan mitigé des politiques actuelles

En 2005, quatre ans après la réforme foncière et deux ans après l'annonce de la régularisation des quartiers, le bilan est mitigé. Les partenariats public-privé sont longs et complexes à monter. Les quelques opérations engagées mettent du temps à se concrétiser. Un projet de *land sharing* en centre-ville qui reloger sur place environ 1 500 ménages dans des constructions neuves, est en chantier mais les trois autres opérations envisagées sont toujours en discussion. Le relogement en périphérie n'est pas exclu.

L'annonce de la réhabilitation de cent quartiers par an s'est concrétisée. Les nombreux projets d'amélioration sont mis en œuvre surtout par des ONG. Les habitants s'organisent d'abord en « communautés de pauvres »³ avant de faire une demande de réhabilitation de leur quartier. Les actions concernent principalement des améliorations ponctuelles de services et de voies d'accès. La régularisation des quartiers doit se mettre en place au rythme des projets d'enregistrement cadastral, mais aucune n'a encore vu le jour. Les autorités locales ont embrayé le pas aux fédérations de communautés et ont commencé à leur tour à créer des communautés de pauvres en vue de susciter des demandes de réhabilitation de quartier.

Malgré l'arrêt officiel des évictions, des ménages continuent toutefois d'être évincés sans relogement. Les évictions concernent des occupations de terrains publics ou privés. Elles sont liées à la mise en œuvre de grands projets publics d'équipements et d'infrastructures, de projets immobiliers conduits par le secteur privé ou à la cession par l'État de ses domaines public et privé, faisant apparaître des contradictions dans l'action du gouvernement. De nombreux montages impliquant les autorités publiques et des investisseurs privés permettent à ces derniers de récupérer des terrains occupés, ou la gestion d'une route à péage, contre une compensation aux habitants.

● Que sont les quartiers informels ?

Nombre de quartiers informels, d'habitants et évolutions

Hors villages (111) et sites de relocalisation (20), qui sont des quartiers pauvres mais pas informels, 440 quartiers informels ont été recensés en 2003. Ces quartiers rassemblent 40 000 ménages aujourd'hui

(220 000 personnes), auxquels il faut ajouter environ 75 000 locataires qui représentent, pour une bonne part, une population flottante liée aux migrations saisonnières et les migrants issus récemment de l'exode rural. Au total, hors locataires, les quartiers informels accueilleraient 18 % de la population de Phnom Penh. Avec les locataires, ce serait près du quart de la population de la ville, soit environ 300 000 personnes (sur une population totale de 1,3 million), qui vivrait dans les quartiers informels.

Les quartiers sont souvent de petite taille : près de la moitié d'entre eux accueille moins de 50 ménages, 85 % moins de 200 ménages. Quelques grands quartiers accueillent toutefois 1 500 à 4 000 ménages.

Globalement, on observe depuis 2001 une diminution du nombre de quartiers informels, résultat des actions de relocalisation mais aussi de l'augmentation de l'offre formelle liée au boom immobilier récent. Cette baisse concerne surtout les quartiers situés sur des terrains publics. Cependant, les quartiers informels sur des terrains privés continueraient d'augmenter.

Ce mouvement s'accompagne d'une augmentation du nombre d'habitants dans ces quartiers, ce qui traduit une dynamique d'extension et de densification des quartiers existants, avec de fortes variations du rythme de croissance selon les quartiers.

Alors qu'historiquement les terrains occupés étaient plus souvent publics, la tendance s'inverse au début des années 2000. Actuellement le rapport est de 60/40 %, en faveur des quartiers situés sur des terrains privés. Un facteur d'explication serait la menace d'éviction aujourd'hui plus importante pour les populations vivant sur des terrains publics que privés. Cette proportion s'inverse si l'on considère le nombre d'habitants, les quartiers les plus peuplés étant plutôt situés sur des terrains publics.

Types de logements

Toutes les formes de logements existent, des plus précaires (lit en extérieur sous toit de bâche plastique, par exemple) aux plus abouties (maison de deux niveaux en brique), en passant par toutes les formes intermédiaires et les combinaisons possibles (maison en bambou, en feuilles, en paille, en matériaux de récupération, bois, mixte bois/ciment...). La majorité des ménages (environ 60 %) vit dans des constructions

utilisant des matériaux périssables, résistant mal à la pluie, au vent et au feu.

La taille des maisons est petite. Une très large majorité des ménages vit dans moins de 25 m² et nombreux sont ceux qui vivent dans moins de 10 m². Les ménages les plus anciennement installés habitent généralement des logements plus grands.

Accès aux services et infrastructures

Sur le plan des équipements et des services, des améliorations sensibles ont été apportées depuis dix ans grâce à de nombreux projets mis en œuvre par les ONG, UN-Habitat et à une politique volontariste de la ville en matière d'accès à l'eau pour les quartiers pauvres.

Néanmoins, la situation reste problématique. Une minorité de ménages est reliée aux réseaux d'eau et d'électricité ; les familles ne bénéficient pas, pour la plupart, d'un système de ramassage des ordures ménagères ; en 1999, le tiers des quartiers n'a ni assainissement ni drainage et en 2004, un tiers des ménages ne disposait pas de toilettes intérieures (contre les deux tiers en 1999). L'absence de voirie et les difficultés d'accès sont également des problèmes majeurs.

Mis à part le raccordement aux réseaux officiels, les options des familles pour l'accès aux services dépendent davantage de leur revenu que de la localisation des quartiers. Pour l'eau, en 1999, la proportion de quartiers desservis par la Régie des eaux de Phnom Penh, Phnom Penh Water Supply Authority (PPWSA), serait de 17 % ; 69 % de la population aurait affaire à des revendeurs ; les autres habitants tireraient leur eau des puits, mares ou rivières.

Pour l'électricité, en 2004, un tiers des ménages serait abonné à Électricité du Cambodge (EDC). La moitié dépendrait d'une source privée (revendeur agréé, particulier revendeur, branchement illégal, producteur vendeur (générateur), batteries rechargeables), fournissant l'électricité à un prix de un à cinq fois supérieur à celui du service public. Enfin, 15 à 20 % n'aurait pas l'électricité (lampes à pétrole, lampes à huile, bougies).

Profils socio-économiques des habitants

En termes de composition des familles ou de taux de chômage, les quartiers informels ne se distinguent pas du reste de la ville : la moyenne est de 5,7 per-

sonnes par famille ; le taux de chômage légèrement inférieur à 13 %. Leur principale caractéristique est de concentrer une portion importante de la population pauvre de la ville. En 1999, environ 56 % des ménages de ces quartiers se situe sous le seuil de pauvreté (c'est-à-dire que ces ménages disposent de 0,63 \$ par jour et par personne, ce qui correspond à 3,5 \$ par jour ou 105 \$ par mois pour une famille moyenne de 5,5 personnes) et 20 % sous le seuil de pauvreté absolue (ces ménages disposent de 74 \$ par mois pour une famille de 5,5 personnes). À l'échelle de la ville, ces chiffres sont respectivement d'environ 15 et 6 %. Dans les quartiers informels, 5 à 15 % des habitants vivrait dans le plus grand dénuement.

Les revenus sont généralement faibles : la moyenne par ménage se situerait autour de 112 \$ par mois en prenant en compte l'ensemble des revenus des ménages. La moyenne est de 2 à 2,5 revenus par ménage mais on constate d'importantes disparités : certaines familles ont des revenus très faibles (autour de 20 \$ par mois), voire nuls ; les grandes familles peuvent atteindre des revenus de 265 \$ par mois. Pour étudier les revenus des ménages pauvres, il semble plus pertinent de prendre en compte les revenus totaux du ménage (plutôt que celui du seul chef de famille) et de le rapporter au nombre de personnes par ménage. Typiquement, les ménages disposent d'un revenu par mois et par personne situé entre 5 et 40 \$, généralement autour de 20 \$.

Les quartiers informels hébergent surtout de petits vendeurs (généralement ambulants, principalement des revendeurs de fruits et légumes), des ouvriers de la construction (qualifiés ou non), des ouvriers journaliers ou à la tâche, des ouvriers d'usine, des petits artisans, des motodops (moto-taxis) et des cyclos (vélo-taxis), des chiffonniers, des fonctionnaires. Les petits vendeurs et les ouvriers, ainsi que les motodops et les cyclos sont les catégories les plus nombreuses.

Malgré la faiblesse des ressources, les ménages de ces quartiers dont le chef travaille dans la fonction publique, l'éducation ou la santé sont parmi les moins pauvres car ils sont capables de produire des revenus supplémentaires par leur éducation ou leur situation.

Les familles les plus riches ont plus d'adultes inactifs, de membres non employés (ils peuvent attendre de trouver un emploi qui leur convient) ; elles ont moins de travailleurs non payés et moins d'enfants.

Les employés et les fonctionnaires, quand ils touchent leurs salaires, bénéficient d'un revenu mensuel régulier. Pour tous les autres métiers, les traits caractéristiques sont la prégnance du secteur informel et la grande irrégularité de l'emploi et des revenus.

Certains métiers, comme la construction, bénéficient de revenus particulièrement fluctuants. La plupart des ouvriers ne travaillent que quelques jours par mois, les périodes sans emploi pouvant durer plusieurs semaines. Mais ils peuvent aussi travailler sept jours par semaine. Certains métiers ne bénéficient d'aucun jour de repos : 86 % des microvendeurs par exemple travaille sept jours par semaine toute l'année.

La santé influe directement sur les revenus : être malade représente à la fois une perte de revenu et des dépenses de santé. Les problèmes de santé sont souvent à l'origine de ruptures dans les trajectoires résidentielles obligeant des familles, très vulnérables financièrement, à vendre leur logement pour y faire face, quitte à se retrouver dans des conditions d'habitat particulièrement précaires.

Pour une part importante des habitants, les revenus journaliers dépendent de leur clientèle. Des coûts excessifs de transport déséquilibrent des budgets déjà fragiles. La proximité des zones d'emploi et de clientèle (usines, chantiers, centre-ville) constitue donc un facteur stratégique de localisation de la population captive des quartiers informels.

L'installation dans les quartiers informels et les trajectoires

Les nouveaux installés dans les quartiers informels ne sont pas tous des migrants ruraux récents. Certains viennent d'autres quartiers de Phnom Penh, éventuellement de quartiers formels, en particulier les enfants décohabitants de chez leurs parents après leur mariage. Même lorsqu'ils se définissent comme des migrants ruraux, les ménages ont pratiquement toujours un parcours résidentiel urbain, qui s'étend parfois sur plusieurs années.

Les familles arrivent en ville soit ensemble, soit progressivement après l'installation d'un premier membre. Lorsqu'elles s'installent dans un quartier informel, les familles forment parfois des ménages de taille moyenne, mais aussi souvent des ménages peu nombreux (jeunes couples avec jeunes enfants, parents âgés) ou au contraire des ménages très nombreux (familles nombreuses, familles de taille moyenne hébergeant six ou

huit neveux et nièces de province, plusieurs familles de taille moyenne colocataires ou copropriétaires).

L'hébergement gratuit ou la location sont des étapes quasiment incontournables. L'hébergement gratuit (une participation est demandée pour l'eau, l'électricité et les repas s'ils sont partagés) se fait soit dans la famille, qui joue un véritable rôle d'accueil des migrants ruraux, soit chez des connaissances parfois très récentes (mise à disposition d'un lit, parfois dehors, par pitié), soit sur le lieu de travail (chantiers, usines, entrepôts...). Un même ménage comprend souvent des membres permanents et saisonniers. Les pagodes jouent également un rôle important d'accueil gratuit des populations.

Dans les quartiers informels, la location concerne moins souvent des maisons que des chambres chez l'habitant ou dans une maison locative. Une chambre est louée soit à une famille, soit à plusieurs célibataires du même sexe, en colocation. Dans certains quartiers situés à proximité des zones d'emploi, pratiquement tous ceux qui possèdent une maison louent une ou plusieurs chambres. Le marché de la location y prend aussi la forme de nombreuses maisons locatives « en long » (fréquemment entre cinq et vingt chambres à louer le long d'une coursive) construites récemment.

Les locataires sont souvent les ménages parmi les plus pauvres (42 % des chiffonniers et 36 % des micro-vendeurs sont locataires). Parfois, plusieurs familles apparentées partagent une même chambre. La location concerne aussi des saisonniers (pendulaires, agriculteurs contraints par la sécheresse ou les inondations à venir en ville pour travailler comme ouvriers) et des familles urbaines dont le logement est inondé pendant la saison humide. Actuellement, la majorité des locataires serait des ouvriers ou des ouvrières qui louent une pièce à quatre ou cinq pour épargner. Les plus pauvres louent les logements les plus insalubres. Certains louent un emplacement ou un logis fourni par leur employeur (stalles de marchés, cabanes le long d'entrepôts, logements locatifs dans l'enceinte d'usines...).

Ces périodes d'hébergement gratuit ou de location à l'arrivée en ville permettent d'épargner tout en s'informant sur les possibilités et les modalités d'installation dans des quartiers informels. Certaines personnes retournent en province pour compléter leur épargne avant de revenir en ville.

Les nouveaux arrivés qui travaillent dans le secteur informel s'installent dans ces quartiers principalement

pour se loger à moindre coût, tandis que d'autres (urbains à revenus moyens et employés dans le secteur formel) y voient plutôt la possibilité de saisir une opportunité pour laquelle ils sont prêts à prendre le risque de l'insécurité foncière. L'accès à l'emploi « compenserait », en quelque sorte, l'insécurité de la tenure. Les saisonniers et les ouvriers venus de province (hébergés ou locataires) viennent également pour se loger à moindre coût, mais essentiellement avec l'objectif d'épargner. Ils s'installent parfois définitivement après un séjour plus ou moins long dans ces quartiers.

La plupart du temps, l'installation définitive se fait dans le même quartier que celui de l'hébergement ou de la location qui la précède. Les réseaux (famille, connaissances) jouent un rôle important, mais ne sont pas le seul mode d'accès à ces quartiers. La connaissance des lieux est également utile (par le travail, une location antérieure, des visites).

En matière de mobilité, la situation est contrastée : 50 % des habitants n'aurait pas changé de maison depuis dix ans. Un facteur d'explication serait que souvent les anciens installés bénéficient de parcelles et de logements plus grands, acquis gratuitement ou presque.

L'autre partie, en revanche, est très mobile, en particulier les locataires et les hébergés. La mobilité résidentielle à l'intérieur des quartiers informels est fréquente. Les nouveaux installés d'aujourd'hui habitent parfois ces quartiers depuis des années (parfois plus de vingt ans) et s'y installent à nouveau suite à une division de terrain, à l'appropriation d'un nouveau terrain, à un retour après une relocalisation, à une réinstallation après une éviction ailleurs (indemnisée ou non), à une décohabitation, à un hébergement ou à une location.

L'installation dans un quartier informel constitue une étape d'un parcours qui peut être ascendant, descendant, oscillant ou stable avec des passerelles possibles entre quartiers formels et informels. Cette étape peut se situer avant l'installation dans un quartier formel, après le déménagement depuis un quartier formel suite à un appauvrissement, ou s'inscrire dans des passages successifs du formel à l'informel, ou des passages d'un logement à l'autre dans des quartiers informels.

La sécurité/insécurité de la tenure

À Phnom Penh, les types de tenure foncière sont multiples. Dans certains quartiers du centre-ville, 50 %

85 % des familles détiennent des documents officiels de résidence (livret de famille, carnet de résidence, contrat de vente ou de location, livret d'épargne, justificatifs d'abonnement à l'eau ou l'électricité, autorisation de construire ou de faire des réparations...), tandis que 15 à 30 % ne possède aucun titre. Dans d'autres quartiers, où seule une autorisation verbale provisoire a été donnée, aucun ménage n'a de document écrit.

La sécurité foncière est une notion complexe qui articule plusieurs dimensions : une réalité objective composite (qui combine plusieurs facteurs tels que le type de terrain occupé, les titres détenus, le degré de reconnaissance par les autorités locales, l'ancienneté du quartier...), une réalité dynamique qui évolue avec les processus de transformation de la ville et, enfin, une réalité subjective issue de l'appréciation, par chaque famille, de sa situation personnelle et de celle du quartier en relation avec ses projets et ses expériences passées. Ces dimensions se conjuguent pour créer la sécurité ou l'insécurité foncière.

La sécurité foncière s'est améliorée à court terme depuis l'annonce en 2003 par la municipalité de Phnom Penh de son objectif de réhabilitation de cent quartiers par an. Une enquête réalisée en 2004 par URC révèle que 73 % des ménages se sentiraient dans une situation de sécurité foncière. La part restante, soit 27 %, qui se sent en insécurité, habite majoritairement sur des terrains du domaine public ou sur des terrains sur lesquels le gouvernement a des projets d'aménagement. Chacun sait qu'une éviction reste toujours possible mais que la politique affichée par la municipalité est d'éviter d'en arriver là. La position municipale officielle est de ne recourir à l'éviction que lorsque le maintien sur place des populations n'est pas possible. La municipalité estime que 80 à 85 % des quartiers informels pourrait être régularisé. Les 20 % restants sont menacés d'éviction.

La sécurité foncière reste cependant précaire à moyen terme en raison du boom foncier et immobilier actuel, de la réalisation de grands projets d'infrastructures ou immobiliers et de la cession par l'État de son domaine public et privé, trois mouvements liés qui induisent des évictions. Tant les investisseurs privés que la puissance publique participent à un mouvement de fond allant dans le sens d'une délocalisation des habitants des quartiers informels du centre-ville vers des terrains de faible valeur foncière, généralement en lointaine banlieue.

Dès lors, la sécurité foncière dans les quartiers informels dépend avant tout de la localisation du quartier, des projets et des intérêts du gouvernement à l'égard de celui-ci, de la pression des propriétaires et investisseurs en faveur de l'éviction et de la capacité des communautés à se défendre et à négocier. Dans un contexte où la négociation prévaut souvent sur le droit, les titres fonciers (définitifs ou intermédiaires) et les documents (officiels ou informels) utilisés comme preuves de l'occupation ou de la résidence ne sont pas toujours déterminants. Ils permettent cependant aux habitants et à ceux qui les défendent de faire pression et de négocier. Ils sont désormais moins utiles pour sécuriser la tenure que pour obtenir une indemnité en cas d'éviction.

● Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels : diversité des modes d'accès et des prix

Les nombreux modes d'accès à la terre et au logement existants au Cambodge depuis quinze ans rendent complexes le statut foncier des habitants de ces quartiers. À côté de l'accès au logement sans possession (hébergement, location), on distingue plusieurs types d'accès à la possession ou à la propriété : l'accès par transfert (vente, don, héritage...), l'accès par la possession acquisitive (attribution par l'État, divers types de prises de possession...) et l'accès par la création (division parcellaire, constructions...). L'accès hors marché reste encore presque aussi important en nombre que l'accès par le marché, bien que celui-ci progresse.

L'accès à titre gratuit demeure important mais diminue

Trait caractéristique du Cambodge, en 2003, environ la moitié des ménages du pays vit sur un terrain ou dans un logement acquis gratuitement. La proportion serait similaire dans les quartiers informels. Le coût du foncier ou de l'immobilier n'a pas été payé, même s'il y a eu des frais annexes ou des paiements informels. En conséquence, de nombreux ménages habitent des logements qu'ils n'auraient pas les moyens d'acquérir aujourd'hui. L'hébergement gratuit, ou presque, peut également être considéré comme un mode d'accès gratuit au logement.

Si l'accès à la terre à titre gratuit se raréfie dans

nombre de quartiers, il persiste sur le domaine public (routes, rails, berges...) où des familles continuent de s'installer sans autorisation. Le principal investissement est alors celui de la construction d'une cabane.

À côté du don par l'État (20 à 30 % des terrains et des logements), le don par un parent demeure important au Cambodge (17 % des terrains et 14 % des logements acquis). De même, lors de l'achat d'un terrain ou d'un logement, il est fréquent que la famille contribue financièrement, soit par un don ou par un prêt sans intérêt et sans durée définie de remboursement.

Tout se passe comme si l'accès à titre gratuit compensait, en quelque sorte, l'absence de système formalisé de financement du logement social : les dons sont d'origine privée (famille, proche, entreprise) ou publique (régularisation, transformation de possession en propriété définitive). Dans certains cas (revente d'un bien obtenu gratuitement, dons privés, indemnité versée...), les dons sont transformés en apport préalable pour une nouvelle acquisition.

Accès par le marché

Les transactions : acteurs et procédures

Les procédures informelles employées pour le transfert d'un bien foncier ou immobilier dans les quartiers informels suivent toutes plus ou moins le même schéma. Lorsque l'acheteur et le vendeur s'entendent, ils vont voir ensemble, avec des témoins, l'autorité locale (souvent le chef de *Phum*⁴) qui rédige un contrat sous forme de lettre, signée par toutes les parties (le plus souvent avec l'apposition de l'empreinte digitale). Selon le cas, la transaction est ensuite enregistrée par la police et les autorités locales et, s'ils existent, les documents de résidence (carnet de résidence, carnet de famille) sont modifiés en conséquence.

Les variations autour de ce schéma global sont cependant nombreuses : les autorités contactées ne sont pas toujours les mêmes (*Krom*, *Phum*, *Sangkat*), elles n'ont pas toujours les mêmes rôles et les documents ne sont pas signés ou tamponnés de la même façon. Ces procédures informelles sont similaires à celles que l'on trouve dans les quartiers formels, à ceci près que, dans les quartiers formels, l'autorité mobilisée est plus fréquemment le *Sangkat*, rarement mobilisé dans les quartiers informels.

Les principaux acteurs de la transaction sont l'ache-

teur (les acheteurs) et le vendeur (les vendeurs), accompagnés de témoins et d'un représentant de l'autorité locale. Parfois, à ce noyau d'acteurs s'ajoute un intermédiaire, « professionnel » ou membre de la famille, dont la fonction consiste à repérer les biens en vente ainsi que les demandeurs et à les mettre en relation. Il arrive aussi qu'il participe à la négociation. Plus le niveau de reconnaissance par une autorité locale est élevé, plus la transaction est sécurisée, mais plus elle est chère. D'autant plus que le tampon du niveau inférieur est indispensable avant le passage au niveau suivant. Le choix du niveau d'enregistrement par les autorités locales dépend essentiellement des disponibilités financières de la famille, du type de terrain occupé et de la qualité de l'investissement (sécurité foncière escomptée, durabilité du projet d'installation, prix du bien acquis).

Il arrive qu'un contrat de vente soit réalisé lors de la vente d'un terrain sur le domaine public (sur un *bœung* (étang) par exemple) par une autorité locale. Il est signé par les chefs de *Krom*, de *Phum* et de *Sangkat* (ce dernier apposant également son tampon), avec l'empreinte digitale de l'acheteur, mais sans mention du vendeur. Dans ce cas, le prix payé correspond davantage à la vente d'une terre qu'à un paiement informel du droit de s'installer.

L'acquisition d'un terrain et sa construction

L'acquisition d'un terrain libre, construit par la suite, reste un mode important d'installation dans les quartiers informels. Soit l'installation est gratuite (squat sur le domaine public), avec parfois le versement d'une somme plus ou moins importante aux autorités locales, soit le terrain est acheté à un précédent propriétaire (qui l'avait acheté ou obtenu gratuitement et ne s'en servait pas ou qui l'avait acheté dans le but de le revendre avec profit). Enfin, certains terrains sont issus de la subdivision de terrains plus grands.

Les prix des terrains auraient fortement augmenté entre 2000 et 2004 dans les quartiers informels, doublant parfois, poursuivant la tendance déjà observée dans la deuxième moitié des années 1990. L'enquête a montré des ventes effectuées entre 7 et plus de 50 \$ le m² dans des quartiers assez bien situés et estimés bénéficier d'une bonne sécurité foncière. Les terrains à 100 \$ le m² n'y trouvent pas encore preneur. Ces prix atteignent, voire dépassent, ceux qu'on trouve dans le marché formel de ces secteurs.

Il y aurait actuellement un marché spéculatif des terrains dans les quartiers informels bien situés, comme dans le reste de la ville. Un terrain peut être passé dans un certain nombre de mains avant d'être construit. Un même terrain a ainsi pu augmenter de 150 % entre 2002 et 2004.

Le processus de construction d'une maison dépend de la sécurité de l'occupation et des revenus des familles. Sur les terrains squattés, les plus pauvres construisent progressivement des lits abrités (10 à 25 \$) ou des cabanes en paille ou en matériaux de récupération de plain-pied ou sur pilotis (75 à 250 \$), plus rarement des maisons en bois et tôle (300 à 600 \$), en raison de la faible sécurité foncière qui n'incite pas à investir de fortes sommes.

Sur les terrains achetés, certains ne construisent qu'un abri en attendant d'épargner encore, tandis que d'autres commencent tout de suite à construire, entièrement ou progressivement, des maisons de deux niveaux en bois et tôle (700 à 1 600 \$) ou en maçonnerie et bois (1 800 à 3 500 \$, voire 5 000 \$), similaires à celles qu'on trouve dans les quartiers formels diffus de proche banlieue.

Certains achètent une maison d'occasion, souvent destinée à la démolition, la démontent et la reconstruisent sur leur terrain.

Les propriétaires des maisons de meilleure qualité font appel à des contremaîtres, utilisés tant dans les quartiers informels que formels, qui supervisent la construction, prenant la responsabilité de l'ensemble (achat, embauche...) ou seulement du suivi des travaux. Mais le plus souvent les propriétaires réalisent eux-mêmes les travaux en autoconstruction, y compris pour construire les maisons parmi les plus chères de ces quartiers, avec l'aide de membres de leur famille et de connaissances qu'ils rémunèrent parfois un peu.

Contrairement aux prix fonciers qui ont connu de fortes hausses ces dernières années, les prix de construction apparaissent comme relativement stables.

La location de terrains est pratiquement inexistante.

L'achat d'un logement

L'achat d'un logement déjà construit est fréquent dans les quartiers informels. En 1998, une enquête montre que près de la moitié des ménages de ces quartiers avait acheté leur logement. Le marché porterait annuellement sur 3 à 5 % du parc de logements. Ce mar-

ché serait relativement déséquilibré, avec peu d'offre adaptée : les acheteurs disent n'avoir pas grand choix et les maisons leur semblent chères. Des maisons peuvent rester plusieurs mois sans trouver d'acheteur, tandis que certains acheteurs disent n'avoir mis que quelques jours à trouver leur maison.

Certains vendeurs, en général des investisseurs ou des propriétaires bailleurs qui ne sont pas pressés de vendre, refusent de négocier le prix de vente à la baisse, n'accordant que des réductions minimales (0,5 à 2 %). D'autres au contraire, ceux qui dépendent de la vente de leur logement pour en acheter un autre, accordent des baisses importantes, de 20 à 25 % du prix initial, pour réaliser la vente rapidement.

La gamme des produits (de la cabane en paille à la maison en brique à étage) et des prix est très large : de moins de 13 \$ à 10 000 \$. Les prix les plus élevés sont supérieurs à ceux des compartiments les moins chers construits dans le marché formel en banlieue (4 000 \$).

Trois catégories de logements peuvent être distinguées :

- ♦ les maisons de moins de 100 \$ sont petites, en matériaux végétaux ou de récupération, sans porte ni fenêtre, ni eau, toilettes ou électricité, souvent situées en zone inondable, elles coûtent à peu près le prix de leur construction ;
- ♦ les maisons vendues entre 100 et 2 000 \$ seraient les plus fréquentes : leur prix varie suivant leur emplacement et leur qualité (bois et tôle, bois et paille, sur un ou deux niveaux) ;
- ♦ les maisons de 2 000 à 10 000 \$ sont inexistantes dans certains quartiers mais forment la majeure partie d'autres : elles sont de bonne qualité (bois, maçonnerie, eau, toilettes, électricité), bien situées (à proximité des zones d'emplois), souvent dans des quartiers réhabilités et bénéficient d'une assez bonne sécurité foncière.

La variation des prix dépend principalement de la qualité de la construction et d'équipement du logement, de sa localisation et du niveau de sécurité foncière dont il jouit.

Le locatif

Les locataires représentent entre 20 et 25 % de la population des quartiers informels mais ces chiffres cachent des fortes disparités (2 à 70 % selon les quartiers). Les chiffres les plus élevés, souvent relevés

à proximité des usines, laissent penser que la proportion de locataires est en forte augmentation ces dernières années, comme le nombre des ouvriers à Phnom Penh.

Le marché locatif semble fluide. Il n'est pas difficile de trouver à louer et quand une place est libre dans une chambre à louer, elle trouve rapidement preneur. Les chambres ou maisons à louer coûtent généralement entre 7 et 25 \$ par mois. Les tarifs les plus bas (1 à 3 \$ mensuels) sont payés par les ouvriers qui partagent à quatre ou cinq personnes une chambre sommaire à proximité de l'usine où ils travaillent. En 2004, une chambre pouvant contenir cinq personnes coûte typiquement 15 \$ mensuels. Les prix peuvent atteindre 30 à 70 \$ pour une maison bien construite ou située à proximité des bassins d'emploi.

Des modes de financement variés

Il n'existe pas de système formel de financement du logement pour les ménages pauvres, a fortiori pour ceux des quartiers informels. Pour réunir la somme nécessaire à l'acquisition d'un terrain ou d'un logement, les ménages ont recours aux moyens à leur portée dans le secteur informel, qui sont multiples. En général les personnes combinent plusieurs modes de financement : épargne, crédit, parfois don d'un proche.

Beaucoup d'habitants épargnent et certains financent entièrement leur logement sur cette épargne. D'autres financent leur achat par la revente d'un bien. Beaucoup empruntent sans intérêt et sans délai fixe à un membre de la famille ou à des connaissances. Ils rembourseront quand ils pourront. Certains financent entièrement leur achat de cette façon. Quelques uns empruntent à des ONG (UPDF, Habitat for Humanity International (HHI), World Saving Organisation (WSO)), à des taux d'intérêt situés entre 8 % par an et 3 % par mois (36 % sur l'année). Le recours à des usuriers, qui pratiquent des taux compris entre 6 et 30 % par mois est fréquent. Certains empruntent la totalité de la somme nécessaire à ces taux. D'autres utilisent des tontines. Certains achètent les matériaux à crédit à des membres de leur famille ; ils paieront quand ils pourront. D'autres enfin bénéficient de dons de parents plus fortunés ou de connaissances, en argent ou en matériaux, qui peuvent atteindre des sommes importantes (jusqu'à 50 % du montant de l'achat). La plupart du temps, les modes de financement sont combinés, suivant les opportunités et les sensibilités. Une

personne pourra ainsi cumuler un prêt sans intérêt et un prêt usuraire.

Le mode de financement employé ne semble pas dépendre des revenus. Par contre il influe fortement sur le type de bien acheté. À revenu égal, ceux qui achètent les maisons les plus chères sont ceux qui bénéficient des plus importants prêts sans intérêt, remboursables à long terme. Ceux qui ont pu revendre un bien précédent ont acheté une maison dont la valeur est indépendante de leur revenu. C'est un atout important lorsque ce bien a été acquis gratuitement, par exemple par don de l'État à partir de 1989, ou lorsqu'est obtenu le versement d'une indemnité par un investisseur privé qui a négocié ainsi le départ des occupants d'un quartier informel.

Parfois, les habitants se regroupent pour acheter une maison : plusieurs membres d'un même ménage contribuent à l'achat (une seule personne est alors déclarée propriétaire sur l'acte de vente) ou deux ménages apparentés achètent en copropriété (deux chefs de ménages sont indiqués comme acquéreurs sur le contrat et l'espace acheté est partagé en deux).

Les surcoûts de l'informel

Les frais informels liés au droit d'installation, aux transactions, à leur enregistrement par les autorités locales et aux améliorations/réparations des logements sont nombreux (prix indicatifs) : intermédiaires (20 \$), paiement aux autorités locales pour la validation du contrat de vente (2,5 \$), paiement d'un droit de s'installer aux autorités ou aux fonctionnaires (15 \$), obtention du livret de famille ou de la carte de résidence (20 \$), obtention du livret d'épargne, notamment par les non résidents (50 à 70 \$ pour des non résidents, y compris une cabane, sur des sites qui doivent faire l'objet d'une relocalisation), paiement pour la « protection » de la police (20 à 30 \$ par an, ou 10 \$ ponctuellement), permis de travaux (2,5 \$ par réparation), taxe sur les loyers perçus (jusqu'à 60 % du loyer)... On ne rencontre cependant pas tous ces frais dans tous les quartiers. Des reçus sont parfois délivrés contre paiement, mais ce n'est pas systématique.

Les tarifs sont variables et dépendent des personnes à qui le paiement est demandé. Certains habitants ne paient pas ces frais parce qu'ils refusent de le faire ou parce qu'ils sont dans l'incapacité de les payer ; d'autres les négocient. Les prix diffèrent également

en fonction de la qualité des relations établies avec les autorités ou leurs proches. Ils représentent un poids pour tous les habitants, en particulier pour les plus pauvres.

Dans certains quartiers plus pauvres et excentrés, ou situés sur le domaine public (route, canal, zone d'aménagement futur), aucun paiement ne serait réclamé. Seul un contrat oral serait passé avec les autorités locales concédant aux habitants le droit de rester de façon provisoire contre l'engagement de quitter les lieux sans demander d'indemnités dès qu'on le leur demandera.

L'accès aux services occasionne également des surcoûts pour les familles. Ils peuvent peser plus dans leur budget que le loyer. L'eau surtout est chère pour ceux qui ne sont pas reliés au réseau de la ville. L'eau achetée à des particuliers coûte généralement entre deux et quinze fois – parfois même trente-six fois – le prix pratiqué par la Régie des eaux de Phnom Penh. L'eau acquise auprès des privés représente de 5 à 15 % du budget des familles, contre 1 à 5 % pour celles qui utilisent l'eau de la ville.

Le prix de l'électricité achetée à des privés est de un à cinq fois plus élevé que celui de l'entreprise électrique nationale. Contrairement à l'eau, la part de l'éclairage dans les dépenses dépend peu de son coût, mais des revenus : quelle que soit la source d'achat, l'électricité représente de 1 à 5 % des dépenses. La consommation d'électricité est ajustée au budget disponible plus facilement que l'eau, qui est un service vital.

Les coûts de transport varient selon la localisation des quartiers. Le renchérissement des frais de transport combiné à la perte de l'emploi d'origine et à des quartiers insuffisamment équipés, ont constitué des facteurs stratégiques dans la décision de nombreux ménages bénéficiaires de projets de relocalisation de quitter leur nouveau logement pour retourner dans un quartier informel plus près de leur zone d'emploi.

Le lien entre coût et type de logement acheté, modes de financement et revenus des habitants

Globalement, la part du logement se situe entre 10 et 20 % des revenus des ménages pour les quatre premiers déciles en 1999, ce qui paraît acceptable.

Pour les locataires, les proportions sont plus varia-

bles : les loyers représentent le plus souvent 10 à 20 % des revenus des ménages, parfois moins pour les ouvriers colocalitaires (chiffres à peu près constants depuis 1999), mais ils peuvent parfois atteindre 25 %, voire 45 %, des revenus.

Quatre profils de nouveaux installés dans les quartiers informels sont repérés (fourchettes de prix et de revenus en ordre de grandeur).

- ◆ Un premier groupe squatte le domaine public et construit progressivement une cabane valant entre 25 et 250 \$. Ces ménages ont un revenu inférieur à 20 \$ par mois et par personne (entre 20 et 180 \$ mensuels par ménage). Les plus pauvres empruntent la totalité de la somme, avec ou sans intérêt, tandis que les moins pauvres construisent à mesure qu'ils épargnent.

- ◆ Un second groupe achète une maison et un terrain pour un investissement total (travaux, extension et branchements compris) variant le plus souvent entre 2 000 et 4 000 \$, mais qui peut être supérieur. Ces ménages ont un revenu situé entre 15 et 40 \$ par mois et par personne (entre 110 et 260 \$ mensuels par ménage). À revenu égal, les investissements les plus importants sont réalisés par ceux qui ont pu emprunter autour de 60 % de la somme. Parmi ceux-ci, ceux qui empruntent sans intérêt ou à faible taux achètent les maisons les plus chères, les plus grandes, les plus solides, les mieux équipées et les mieux situées. Ceux qui financent l'achat sur leur seule épargne achètent les maisons les moins chères.

- ◆ Un troisième groupe est dans une situation intermédiaire. Il est caractérisé par l'important effort fourni par les ménages pour financer des maisons autour de 600 à 1 000 \$ en combinant un emprunt, pour le quart ou le tiers de la somme, et leur épargne pour le reste. Leur faible capacité financière les conduit, en général, à squatter ou à acheter des terrains ayant une faible sécurité foncière.

- ◆ Enfin, un quatrième groupe, minoritaire, se distingue par l'achat de logements dont le prix dépend moins de leur revenu que du prix qu'ils ont pu tirer de la vente d'un bien situé à Phnom Penh (un bien vendu en province ne suffit généralement pas à financer totalement un achat dans les quartiers informels de la capitale). Ces ménages font fructifier ainsi une installation ancienne, souvent réalisée en espérant accéder à la propriété par la possession, ou bénéficient de l'attitude du gouvernement qui encourage la compensation des ménages évincés.

Les enjeux d'une intervention publique renouvelée

● Proximité et complémentarité des marchés des quartiers formels et informels

Des réalités contrastées

Les nouveaux arrivés dans les quartiers informels présentent une très grande variété de situations, face auxquelles plusieurs types de réponses adaptées doivent être proposées.

Quoi de commun, par exemple, entre un saisonnier venu de province pour travailler quelques mois à l'usine proche et une famille issue des quartiers formels investissant dans ces quartiers dans l'espoir d'y rester plusieurs années ? Les parcours, les ambitions, les réseaux, les revenus sont très variés. D'un côté des familles arrivent à mobiliser 4 000 \$ pour acheter un terrain et construire une maison en maçonnerie et bois, en ayant recours à l'emprunt et l'aide familiale, ou ont la capacité d'épargner 2 000 \$ en un an pour acheter et agrandir une petite maison le long des rails. À l'autre extrémité, des familles dans un extrême dénuement squattent le domaine public et ont à peine la capacité de construire progressivement une cabane en paille. Empruntant pour cela, certains n'ont pas fini de rembourser après deux ans l'emprunt de 25 \$ contracté sans intérêt à un voisin pour construire un lit couvert. D'autres éprouvent de la difficulté à payer 2,5 \$ par mois pour payer le loyer de leur terrain de relocalisation. Leurs revenus servent à se nourrir au quotidien et ne laissent qu'une marge de manœuvre extrêmement faible pour d'autres dépenses comme le logement.

L'informel, une filière d'accès au logement adaptée aux situations des familles à faibles et moyens revenus

Les deux raisons principales invoquées comme motifs d'installation dans les quartiers informels sont le coût modique du logement, en rapport avec la faible solvabilité des ménages, et la possibilité de conjuguer accès au logement et à l'emploi en réduisant les coûts de transport. D'où la densité des quartiers centraux et l'existence de quartiers informels proches des zones d'emploi (centre-ville, marchés, usines, chantiers...). D'où également l'échec de certains projets de relocalisation

situés sur des sites éloignés et non ou mal reliés aux zones d'emploi.

Ces quartiers permettent, au prix de leur insécurité foncière, de trouver des logements moins chers pour une localisation donnée.

La présente étude met en évidence la gamme élargie des prix proposés dans les quartiers informels (de 13 à 10 000 \$), des types de constructions, des localisations possibles, la diversité des statuts d'occupation (hébergement, location, appropriation, propriété) et des types de tenure (locataire, autorisation temporaire, droit de résidence, possession, propriété). La filière s'adapte à l'irrégularité des revenus et à la progressivité des modes de construction et d'utilisation des services. La mobilisation des réseaux, des solidarités de proximité, des formes d'organisation communautaire y est importante, comme en témoigne, par exemple, le rôle de l'hébergement et des soutiens familiaux dans les récits d'installation.

Le passage des quartiers formels aux quartiers informels, et inversement, est fréquent, comme le montrent les trajectoires résidentielles analysées dans l'enquête de terrain, bien que l'accès au logement formel reste le modèle de référence. En cas de « coup dur » ou de pauvreté structurelle, l'habitat informel constitue une filière d'accès au logement – souvent la seule possible.

Des passerelles possibles vers le logement formel

La comparaison des prix d'acquisition entre marchés des quartiers formels et informels montre qu'il existe un recouvrement assez important entre les deux, dans la zone basse du marché des quartiers formels et la zone haute du marché des quartiers informels. En effet, les tarifs du marché formel, selon la localisation, le niveau de finition du logement et l'étage démarrent dans des prix situés entre 2 000 et 5 000 \$, prix que l'on trouve également dans des quartiers informels.

Ce recouvrement entre marchés des quartiers formels et informels vaut également pour les revenus des ménages, la qualité des constructions, le niveau d'équipement et parfois les modes de production ou la localisation des quartiers. Si l'on trouve des situations d'extrême dénuement dans les quartiers informels, a

priori absentes ou marginales dans les quartiers formels, les ménages les mieux lotis vivent dans des conditions comparables à celles des quartiers formels de moyenne et basse catégorie. La principale différence se situe dans la localisation des quartiers formels et informels proposant des prix comparables : les premiers sont généralement situés en lointaine banlieue, les seconds en centre-ville et en proche couronne.

L'hypothèse initiale de l'étude est ainsi validée : une part de la population des quartiers informels investit aujourd'hui pour son logement des montants comparables à ceux qui sont requis pour accéder à certains segments du marché formel. Sous certaines conditions, une offre adaptée dans le logement formel pourrait être accessible à une partie des populations des quartiers informels.

● Une double dynamique d'intégration et de précarisation

Dans un contexte de libéralisation et de mise en place de la propriété privée, la politique foncière du début des années 1990 avait favorisé la croissance des quartiers informels de Phnom Penh par un double phénomène d'exclusion : par le droit et par le marché. Dans le même temps, les politiques répressives n'avaient pas réussi à en enrayer leur développement rapide.

La période 1999-2003 marque un ralentissement de la croissance des quartiers informels : diminution de leur nombre et augmentation du nombre de leurs habitants devenue équivalente à celle de la croissance urbaine. Les politiques de réhabilitation et de relocalisation ont contribué à ce ralentissement. Les moyens déployés ont toutefois été insuffisants pour en amorcer sérieusement la résorption en l'absence d'une offre formelle quantitativement et qualitativement adaptée. On peut noter que les politiques plus favorables aux quartiers informels avaient contribué, auparavant à leur développement en renforçant le sentiment de sécurité foncière et en alimentant l'espoir d'une légalisation/indemnisation – autrement dit d'une formalisation possible.

Cette stabilisation apparente, qui se poursuit aujourd'hui, cache des situations contrastées et des tendances qui divergent profondément suivant les habitants. La situation des quartiers informels évolue rapidement. À court terme, le quart des ménages des quartiers informels quittera son logement actuel : 5 000

à 6 000 ménages sont concernés par les programmes de relocalisation ou de *land sharing* et 5 000 ménages occupant le domaine public sont susceptibles d'être affectés par des travaux publics d'amélioration des infrastructures. Dans le même temps, on voit apparaître de nouvelles installations.

Cette évolution est caractérisée par un double mouvement de formalisation et de précarisation.

Des opportunités de formalisation pour les moins pauvres et les « gagnants » des interventions publiques

Premier mouvement, le développement de logements formels pour les bas revenus, à la fois dans les programmes de relocalisation et dans des opérations privées, offre de nouvelles opportunités aux moins pauvres, habitant ou non les quartiers informels, d'accéder à un logement formel. Ce mouvement contribue à la diminution du nombre des quartiers informels et au ralentissement de l'augmentation de leur population.

Les expériences de relocalisation des dix dernières années ont montré que lorsque des programmes d'accès au logement formel, adaptés sur le plan quantitatif et qualitatif et accessibles financièrement, sont menés, ils contribuent à une dynamique de formalisation.

Par ailleurs, la multiplication des programmes privés de logements pour les moyens revenus contribue à cette dynamique en permettant à la frange supérieure des habitants de ces quartiers d'accéder au marché formel.

Cette tendance à la formalisation se poursuit dans le cadre de la politique de rénovation, de réhabilitation et de régularisation des quartiers informels annoncée par le gouvernement.

Précarisation concomitante pour les plus vulnérables

Deuxième mouvement, l'apparition de nouveaux quartiers informels, plus pauvres, sur le bord des routes notamment, marque l'insuffisance de la dynamique précédente et son inadaptation aux plus démunis. Les possibilités de logement se raréfient pour les plus pauvres. Avec l'évolution de la politique foncière, les solutions formelles leur sont devenues encore moins accessibles. Les politiques vis-à-vis des quartiers infor-

mels leur sont mal adaptées. La politique de relocalisation en banlieue a peu bénéficié aux plus pauvres qui souvent ont dû quitter leur quartier de relocalisation pour se réinstaller dans des quartiers informels du centre-ville, à proximité des emplois. La spéculation, la vente du patrimoine foncier public, les investissements publics en infrastructures et les aménagements, ainsi que les projets immobiliers privés induisent une hausse des prix qui fait pression sur des quartiers informels situés en centre-ville et dans la proche périphérie, en particulier sur les plus pauvres de leurs habitants. Enfin, l'application de la politique actuelle de régularisation n'est pas envisageable pour les occupants irréguliers des bords de routes.

La disparition progressive des filières non marchandes a comme conséquence la plus grande difficulté pour de nouvelles populations (décohabitations, installations dans la ville, passage du locatif à la propriété...) ou des populations évincées des quartiers suite à des projets urbains – avec ou sans indemnités – de trouver à se loger. Des groupes sociaux sont particulièrement vulnérables : populations non organisées en communautés, occupants temporaires de terrains publics, habitants à qui l'on a donné une autorisation verbale temporaire et qui ne possèdent aucun document de résidence. La paupérisation de populations à moyens et bas revenus qui ne bénéficient pas des politiques d'aide, mais dont la solvabilité ne permettra plus l'accès au marché formel, est un autre enjeu à considérer.

Enfin, la poursuite des évictions, avec ou sans relocalisation, pour cause d'intérêt public ou suite à des décisions de justice statuant sur la propriété, tend à rendre plus précaire, à l'avenir, la situation d'une part grandissante des habitants de ces quartiers.

Ainsi, le développement du marché et les pratiques et projets des autorités publiques ont l'un et les autres des effets contradictoires. D'une part, les interventions publiques et la production d'une offre formelle ont contribué à réduire le nombre de quartiers informels au profit de quartiers formels de grande banlieue hébergeant des ménages à faibles revenus : quartiers de relocalisation et quartiers de petits compartiments bas de gamme. D'autre part, en raison de la pression foncière et malgré la politique de régularisation affichée par le gouvernement, la sécurité foncière des quartiers informels est de plus en plus précaire et la situation des populations les plus démunies devient plus difficile.

Une tendance au déplacement des pauvres à la périphérie de la ville

La dynamique de formalisation a pour l'instant lieu principalement en banlieue : les quartiers de relocalisation et les nouvelles opérations de compartiments pour les bas revenus sont situés généralement loin du centre-ville (entre 10 et 25 kilomètres).

Une éventuelle formalisation des quartiers informels en centre-ville dépendra de la réalisation des projets de *land sharing* en cours de construction et de négociation. La relocalisation en banlieue n'y est cependant pas exclue. Elle dépendra d'autre part de la mise en œuvre de la régularisation foncière des quartiers informels qui s'y trouvent. Celle-ci n'est pas encore engagée. Mais la pression foncière s'accroît particulièrement au centre-ville, et c'est là que se situent les quartiers susceptibles d'être les plus rapidement évincés ou déplacés.

La dynamique de délocalisation vers la périphérie des habitants des quartiers informels s'inscrit dans une compétition pour l'accès au centre-ville. L'enjeu du maintien au centre de Phnom Penh des quartiers informels est à la fois social et territorial. D'une part, la localisation au centre-ville des quartiers informels entre dans une logique de lutte contre la pauvreté en permettant l'accès aux services et à l'emploi pour les plus démunis. D'autre part, elle pose la question de la captation de la plus value foncière.

Les contradictions de l'action du gouvernement s'inscrivent face à ce double enjeu.

● Les contradictions de politiques sociales et libérales

Une politique sociale partiellement mise en œuvre

En dix ans on a assisté à un radical changement d'attitude du gouvernement vis-à-vis des quartiers informels de la capitale. On est passé en quelques années d'une posture répressive à la volonté de régulariser ces quartiers. Dans la pratique cependant, l'action publique manifeste la contradiction entre cette politique et celle en faveur du développement foncier et immobilier.

En 2005, deux ans après le discours du Premier ministre, environ deux cents projets de réhabilitation ont été autorisés par les pouvoirs publics et réalisés par les ONG locales et les agences de coopération bilatérale.

rales et multilatérales. Un quartier non régularisable a été déplacé, un projet de *land sharing* est en cours de construction et les trois autres en cours de négociation. Les autorités locales de plusieurs communes de la ville participent au processus de réhabilitation en cours et créent à leur tour des communautés de pauvres en vue de susciter des demandes de réhabilitation de quartiers.

Ces projets sont toutefois réalisés sans qu'une politique formelle de réhabilitation et de régularisation n'ait été mise en place. La politique nationale de l'habitat (*National Housing Policy*), en préparation avec l'appui de UN-Habitat depuis 1997, n'a pas encore vu le jour et aucun texte officiel ne confirme le discours du Premier ministre aux habitants des communautés. Les projets sont réalisés par une multitude d'acteurs et coordonnés par la municipalité, mais répondent à une logique de coup par coup.

Par ailleurs, si une centaine de quartiers par an est partiellement réhabilitée, leur régularisation foncière tarde à se mettre en place. Celle-ci se fait en articulation avec la politique foncière. Cependant, la loi sur la propriété immobilière prévoit la régularisation des situations de possession sous certaines conditions que remplissent rarement les occupants des quartiers informels et aucune disposition spécifique pour la régularisation de ces quartiers n'est encore mise en œuvre : l'enregistrement cadastral au niveau national n'en est qu'à ses débuts. Peu d'habitants sont donc aujourd'hui susceptibles d'obtenir le titre foncier annoncé par le Premier ministre. Les projets de *land sharing* butent également sur la question foncière. Les projets de réhabilitation, de déplacement et de *land sharing* se poursuivent donc, sans cadre formel construit, tandis que la politique foncière est développée en parallèle.

Une action publique mêlant des politiques antagonistes

Dans les faits, cette politique sociale annoncée n'est ni formalisée ni suivie de tous les effets escomptés, car un autre mouvement, auquel participent également des membres du gouvernement, va dans le sens opposé et en empêche la réalisation complète, rendant peu lisible l'action publique.

Tous les acteurs municipaux et gouvernementaux se rejoignent autour du discours du Premier ministre sur la nécessité d'une action en faveur des pauvres. Mais tous ne sont pas convaincus de la priorité à accorder

à l'action en faveur des pauvres sur d'autres mesures, plus concrètes, comme le développement de l'investissement foncier et immobilier qui tire l'économie de la capitale. Or, la réalisation systématique de l'enregistrement cadastral, la forte augmentation des prix fonciers et la vente ou l'échange par l'État de son domaine à des investisseurs privés poussent à l'éviction des populations pauvres plutôt qu'à l'intégration des quartiers informels.

Sur le principe, la politique annoncée va dans le sens des actions de lutte contre la pauvreté que la municipalité a réalisées ces dernières années. Mais dans la pratique, sur chaque terrain qui doit faire l'objet d'une réhabilitation, il y a des conflits d'intérêts. Les terrains occupés par des familles, qui parfois y ont des droits, sont dans le même temps attribués à des investisseurs, lesquels ont souvent partie liée avec des autorités. L'arbitrage, qu'il soit politique ou judiciaire, se fait alors souvent en faveur des investisseurs, qui veulent libérer le terrain. En conséquence, les éventuelles régularisations foncières en cours n'aboutissent pas, même quand le quartier est déjà réhabilité.

La politique foncière du gouvernement joue un rôle important dans ce mouvement. Les prix fonciers augmentent. Les investisseurs cherchent à acquérir rapidement la moindre parcelle non encore attribuée et en particulier les terrains et bâtiments de l'État. Le gouvernement cède ses édifices publics situés en plein cœur de Phnom Penh à des investisseurs en échange de terrains en banlieue sur lesquels sont reconstruits de nouveaux équipements (commissariat central de la police de Phnom Penh, université des Beaux-Arts, hôpital Preah Monivong). Des quartiers informels sont parfois installés sur une partie de ces terrains publics et leurs habitants subissent des pressions pour partir. Si les quartiers informels ne font pas tous encore l'objet de visées de la part d'investisseurs, ils sont susceptibles de le devenir à court terme, en particulier ceux situés dans les quartiers centraux.

Le même mouvement freine les dispositifs sociaux de la politique foncière. Les « concessions sociales », principal mécanisme de régulation mis en place par le gouvernement pour préserver l'accès à la terre pour les plus pauvres, se heurtent aux contraintes du marché foncier : elles ont toutes les difficultés à être mises en œuvre, faute de terrains rendus disponibles par les ministères. Un premier projet est à l'étude en périphérie de la ville, mais, à l'évidence, peu d'administrations préféreront céder un de leurs terrains pour

réaliser des concessions sociales alors que leurs dirigeants peuvent en tirer un bénéfice substantiel en les cédant plutôt à des investisseurs privés. Dans le même temps, les évictions continuent : plusieurs centaines de familles ont été évincées depuis 2003 et plusieurs milliers sont susceptibles d'être expulsées ou déplacées dans un proche avenir pour la réalisation de voiries, d'équipements publics ou de projets immobiliers.

Le défi de la gestion des contradictions

Alors que le gouvernement affiche sa résolution à agir pour que les plus pauvres conservent leurs droits fonciers, l'engagement de ses membres dans le processus antagoniste du développement foncier et immobilier, de la cession des terrains publics et des évictions fait donc surgir les contradictions fondamentales de son action. Le gouvernement louvoie, encourageant les communautés de pauvres d'une main, mais soutenant les investisseurs de l'autre. L'un comme l'autre mouvement vont crescendo, mais les contradictions ne sont gérées qu'au cas par cas, terrain par terrain, par la négociation et dans des rapports de force.

L'annonce officielle de la régularisation a cependant modifié les conditions de la réalisation des projets de réhabilitation. Le discours du Premier ministre de 2003 sur la mise en place officielle de projets de *land sharing* sur les terrains privés de l'État a renforcé les droits des occupants. Quand il y a expulsion, les habitants peuvent négocier des indemnités plus importantes qu'auparavant. La violence est officiellement remplacée par la négociation et les processus deviennent plus longs. En mettant les investisseurs et les habitants face-à-face, le gouvernement a imposé la recherche d'accords et permis aux résidents d'échanger leurs terrains. Enfin, alors que les opérations de *land sharing* en cours de tractation sont susceptibles de devenir des projets de déplacement en banlieue, la logique du « partage de terrains » fait place à celle du « partage d'intérêts »⁵ et les habitants peuvent négocier plus fermement les conditions de leur déplacement.

Un rôle ambiguë des acteurs de la coopération internationale

Les contradictions de l'action publique gouvernementale reflètent celles des idées portées par l'aide internationale.

Les ONG locales et internationales – et les bailleurs de fonds qui les financent – en réalisant les principales enquêtes et recensements dans les quartiers depuis 1993, ont joué un rôle majeur pour mieux faire connaître ces populations, les rendre visibles et les faire reconnaître comme des habitants légitimes de la ville. Les projets d'amélioration des accès et des infrastructures qu'elles ont financés ont aidé à la prise de conscience qu'il fallait intervenir pour intégrer ces quartiers à la ville. L'organisation des communautés de pauvres a renforcé les capacités de négociation des habitants des quartiers avec les pouvoirs publics et les investisseurs.

Néanmoins, l'impact de ces interventions sur l'amélioration des conditions de vie reste limité et la participation de certaines ONG aux jeux de pouvoir et d'influences locaux, au travers de l'organisation des communautés de pauvres et des enjeux autour du comptage des populations, est contestable.

Les Nations unies, la Banque mondiale, les coopérations françaises et japonaises et les réseaux et organisations internationales encouragent la mise en place d'une politique de régularisation des quartiers informels et de logement pour les pauvres. En même temps, l'aide de la Banque mondiale à l'établissement de la politique cadastrale stimule le marché foncier et mène à la bipolarisation des situations foncières. Dans le domaine foncier, l'accord entre le gouvernement cambodgien et l'aide internationale avance plus vite sur le volet cadastral, très fortement aidé, que sur celui de la régularisation des quartiers informels. Les apports financiers y sont en effet sans commune mesure. L'action du gouvernement en faveur des communautés de pauvres et sa politique de modernisation foncière et de développement urbain sont alimentées l'une comme l'autre par l'aide internationale. Celle-ci pourrait pourtant être avantageusement orientée vers la constitution d'outils de régulation pour en gérer les contradictions.

● Quelques atouts et orientations pour une politique nationale de l'habitat

Au Cambodge, le cadre institutionnel concernant la gestion foncière et la politique de l'habitat est en pleine réforme. Le ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction (MATUC), au sein duquel une politique nationale de l'habitat est

en cours d'élaboration depuis 1997 avec l'appui des Nations unies et de la Banque mondiale, se trouve en première ligne. Pour les quartiers informels, plusieurs pistes de réflexions peuvent être avancées.

Combiner approches territoriales et sociales des quartiers informels

Pauvreté et informalité ne se superposent pas complètement : les zones informelles ne sont pas uniquement occupées par des pauvres, même s'ils y sont prédominants. De même, tous les pauvres n'habitent pas les quartiers informels. Des politiques fondées exclusivement sur une approche territoriale pour améliorer les conditions de logement des pauvres manqueraient au moins partiellement leur cible (d'autant plus que souvent, les pauvres sont moins bien armés pour bénéficier des politiques d'aide lorsqu'ils sont en concurrence avec d'autres populations au capital financier, culturel, social et politique plus important).

Les actions menées par les ONG depuis le début des années 1990 et les politiques vis-à-vis des quartiers informels conduites par la municipalité et le gouvernement depuis 1996 sont fondées sur une approche sociale : la lutte contre la pauvreté. Ainsi, la notion territoriale de « squatter » a été progressivement remplacée par celle, sociale, de « communautés de pauvres ». De même, les associations locales ont intégré les villages de la banlieue au nombre des « quartiers pauvres » de la ville lors de leur recensement en 2003.

Une politique de l'habitat intégrée doit considérer la croissance urbaine dans son ensemble : prendre en compte le stock de demandes existantes et le flux des nouvelles demandes de logement, de services, d'équipements et de terrains à bâtir. Elle devra combiner approche territoriale et approche sociale. S'appuyant sur une vision systémique de la demande, elle favorisera l'élargissement de la gamme des produits fonciers et immobiliers répondant à la diversité des besoins des populations à moyens et bas revenus. Elle devra combiner des actions d'amélioration des quartiers existants et une offre nouvelle pour l'habitat. Elle s'attachera, enfin, à créer une offre différenciée pour les habitants des quartiers informels, adaptée tant aux moins pauvres qu'aux plus démunis. Cela suppose la mise en place d'outils fonciers et financiers adaptés aux segments de marchés non couverts aujourd'hui.

Tirer les enseignements des expériences menées et des outils existants

Phnom Penh, au cours des vingt dernières années, a constitué un laboratoire d'expérimentations urbaines inspirées tant par l'aide internationale que par l'État et la municipalité. Les programmes concernant l'évolution du cadre légal et institutionnel ont rarement prévu les moyens opérationnels de mise en œuvre, notamment en matière d'aménagement urbain. De leur côté, les initiatives des ONG sont restées limitées, dans leurs objectifs et leurs effets, aux questions liées à la réhabilitation des quartiers et à la défense des droits des habitants face aux expulsions. Les pouvoirs publics ont oscillé dans leur attitude face aux quartiers informels, avec des changements de caps radicaux et des contradictions.

L'ensemble de ces interventions a participé à la construction d'un corpus riche d'expériences dans lequel il est possible de puiser aujourd'hui. Les instruments juridiques et opérationnels disponibles sont extrêmement variés. Propriété, possession, droit de résider, location, autorisations temporaires, *land sharing*, concessions sociales, relocalisations, régularisation ou amélioration des quartiers peuvent être proposés et combinés pour répondre à la diversité des situations. À Phnom Penh, le contexte est particulièrement propice puisque tous ces outils ont été expérimentés sur le terrain, ce qui permet de tirer les enseignements de leur application et d'anticiper des dérives possibles.

Mobiliser les ressources existantes en faveur d'une offre foncière et immobilière sociale diversifiée et adaptée

Au niveau financier, la ville bénéficie également d'une situation favorable. Les financements internationaux sont abondants et rien n'indique qu'ils doivent diminuer à moyen terme. Ils pourraient être davantage mobilisés en direction d'une politique foncière ou de l'habitat social mieux adaptée. Localement, l'existence d'un secteur privé puissant et dynamique offre une assise financière canalisable pour le financement du logement social. Le patrimoine public foncier reste important, malgré les ventes dont il fait l'objet, et susceptible d'être mobilisé pour des opérations destinées aux populations à moyens et faibles revenus. Les modes de financement utilisés par les familles pour accéder au logement, associant épargne, crédit et don, sont

également une ressource, en termes de culture et de pratiques sur lesquels un système de financement du logement pourrait s'appuyer.

Enfin, la conscience des antagonismes de l'action publique suscite chez de nombreux acteurs locaux et internationaux l'exploration de nouvelles pistes pour formaliser et consolider la politique du gouvernement en faveur du logement des pauvres et proposer un cadre de résolution aux contradictions actuelles. La mobilisation des associations, locales et internationales, pour la formation aux droits, la lutte contre les évictions et l'organisation des communautés, ne faiblit pas. Les autorités locales sont mobilisées pour créer à leur tour de nouvelles communautés et réaliser les projets de réhabilitation. De nouvelles voies sont explorées par le MATUC, par des experts des coopérations bilatérales et par UN-Habitat : moratoire des évictions, politique de sécurisation foncière, formalisation de la politique de régularisation, subvention pour des logements réservés aux pauvres dans les nouvelles opérations de logements, élaboration d'un dispositif de logement locatif pour les pauvres. Par ces propositions, les institutions locales et internationales encouragent les politiques du gouvernement en faveur des pauvres et la régularisation des quartiers informels.

Mettre en place des dispositifs et opérateurs de niveau intermédiaire

Cependant, transformer ce potentiel en ressources effectives pour le développement du logement social

– c'est-à-dire de logements accessibles du point de vue de leurs prix, de leurs modes de financement, de leurs modes de construction et de leurs modes d'accès et acceptables, du point de vue de leurs caractéristiques, par les habitants des quartiers informels existants et à venir – doit reposer sur des outils opérationnels techniques, sociaux et financiers à mettre en place et sur un système bancaire adéquat qui reste à construire intégralement.

Les difficultés rencontrées dans la mise en place d'une politique d'intégration des populations pauvres dans la ville sont liées à l'inexistence d'une politique de l'habitat pour réguler la politique foncière engagée depuis 2002 et aux lacunes de la loi sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme qui omet de définir les outils de l'urbanisme opérationnel.

D'autres conditions sont nécessaires, mais font défaut aujourd'hui : l'existence d'une culture de la transparence et de l'information et de filières professionnelles structurées (d'achat et de vente foncière et immobilière, de construction et de gestion, d'aménagement).

Cela suppose également une volonté politique forte pour impulser le changement et une remise en cause profonde des mentalités et des comportements.

La mise en place de véritables outils pour une politique d'accès à la ville pour les urbains pauvres déterminera la tendance de la dynamique urbaine, vers une plus grande formalisation ou au contraire une plus grande informalisation des quartiers et de leurs populations.

DEUXIÈME PARTIE

Rapport

Les marchés fonciers et immobiliers
des quartiers informels à Phnom Penh :
acteurs, pratiques et dynamiques

Sigles et abréviations

ACHR	Asian Coalition for Housing Rights	MATUC	Ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction (ou MLMUPC)
ADB	Asian Development Bank	MDIMUCC	Municipal Department of Land Management, Urbanisation, Construction and Cadastral
APUR	Atelier parisien d'urbanisme	MLMUPC	Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction (ou MATUC)
BAU	Bureau des affaires urbaines	MPP	Municipalité de Phnom Penh
CBO	Community Based Organisation	NORAD	Norwegian Agency for Development
CDMC	Community Development Management Committee	NZAID	New Zealand Agency for International Development
CDRI	Cambodia Development Resource Institute	OHCHR	Office of the High Commissioner for Human Rights
CDS	City Development Strategy for the Municipality of Phnom Penh	OMS	Organisation mondiale de la santé
CEE	Communauté économique européenne	ONG	Organisation non gouvernementale
CIRAD	Centre international de recherche agronomique sur le développement	OXFAM	Oxford Committee for Famine Reduction
CLEC	Community Legal Education Center	PADEK	Partnership for the Development in Kampuchea
CNATUC	Comité national de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction	<i>Phumabal</i>	Comité technique au Khan
CP	Community Profile	PILAP	Public Interest Legal Advocacy Project
CSARO	Community Sanitation and Recycling Organisation	PLUP	Participative Land Use Planning
CVCD	Cambodian Volunteers for Community Development	PME	Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/03
CVHDO	Cambodian Women Humanitarian Development Organisation	PNUD	Programme des Nations unies pour le développement (ou UNDP)
DATUC	Direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction	PPUPR	Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project
DCSTM	Direzione centrale sviluppo del territorio e mobilita (Venise)	PPWSA	Phnom Penh Water Supply Authority (ou Régie des eaux de Phnom Penh)
DFID	Department for International Development	PUPR	Partnership for Urban Poverty Reduction
EDC	Électricité du Cambodge	R	Riel
FSP	Fond de solidarité prioritaire	SDI	Slum Dwellers International
GDCG	Département général du cadastre et de la géographie	SEILA	Poverty Alleviation through Good Governance
GFD	Gender for Development	SIDA	Sweden International Development Agency
GTZ	Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (agence allemande de coopération)	SIAMP	State Land Management Project
HAI	Habitat for Humanity International	SUPF	Solidarity and Urban Poor Federation
HI	Handicap International	UNCHS	United Nations Centre for Human Settlements (ou UN-Habitat ou CNUEH)
HI-ANS	Handicap International - Action Nord-Sud	UNDP	United Nations Development Programme (ou PNUD)
HSF	Human Security Fund	UN-ESCAP	United Nations Economic and Social Commission for Asia and Pacific
INS	Institut national de la statistique (ou NIS)	UN-Habitat	United Nations-Habitat (ou UNCHS ou CNUEH)
IUAV	Istituto Universitario Architettura Venezia	UNHCR	United Nations High Commissioner for Refugees
JICA	Japanese International Cooperation Agency	UNTAC	United Nations Transitional Authority in Cambodia
JFPR	Japanese Fund for Poverty Reduction	UPDF	Urban Poor Development Fund
KKKHRDA	Khmer Kampuchea Krom for Human Rights and Development Association	UPRU	Urban Poverty Reduction Unit
LASED	Land Allocation for Social and Economic Development	UPWD	Urban Poor Women Development
LMAP	Land Management and Administration Project	URC	Urban Resource Center Cambodia
LUCEPPP	Local Urban Community Environmental Empowerment Pilot Project	USG	Urban Sector Group
		WDA	Women Development Association
		WSO	World Saving Organisation
		\$	Dollar

Organisation administrative de Phnom Penh

Le Cambodge est divisé en vingt provinces et quatre municipalités. Deux hiérarchies administrative territoriale coexistent dans le pays : une pour les provinces, une autre pour les municipalités. On a présenté ci-dessous la hiérarchie administrative territoriale de la municipalité de Phnom Penh, tout en indiquant pour chaque niveau l'équivalent dans les provinces.

Krong de Phnom Penh Municipalité de Phnom Penh Équivalent des provinces (<i>Khê</i>)
7 Khan Arrondissements, circonscriptions Équivalent des districts (<i>Srok</i>)
76 Sangkat Quartiers Équivalent des communes (<i>Khum</i>)
638 Phum Villages
4 120 Krom Groupements d'une cinquantaine d'habitations

Valeur du dollar/riel utilisée dans ce rapport

1993	1 \$ = 2 470 R
1994	1 \$ = 2 570 R
1995	1 \$ = 2 460 R
1996	1 \$ = 2 640 R
1997	1 \$ = 3 000 R
1998-1999	1 \$ = 3 800 R
2001-2002	1 \$ = 3 950 R
2003-2004	1 \$ = 4 000 R

Chapitre 1

Méthode, définitions et sources

Méthode

L'étude s'est attachée à produire des éléments de connaissance fiables, qualitatifs et quantitatifs sur les marchés fonciers et immobiliers des zones d'habitat informel de Phnom Penh.

Le travail s'est déroulé en deux temps.

Un premier temps a été consacré à la réalisation d'une synthèse bibliographique à partir du recueil et de l'analyse de la littérature existante (rapports, enquêtes et ouvrages) sur la question des quartiers informels, des populations pauvres et des communautés de pauvres. Depuis dix ans, de nombreux projets et études ont abordé la question du logement informel à Phnom Penh. Plus de 200 documents ont été rassemblés et traités, ainsi qu'un important corpus cartographique (voir liste en annexe).

Les informations recueillies concernent la formation des quartiers, leur localisation et leur taille, leur croissance, les politiques, les prix des transactions, les frais informels, l'emploi et le revenu des ménages concernés, les acteurs, les procédés et procédures, les types de logements, les services, la sécurité foncière.

Cependant, ces informations sur les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels sont souvent partielles et éparées. Un important travail de croisement des données, voire de retraitement de certaines enquêtes (voir liste en annexe), a été mené afin de produire des données plus fiables.

Cette première étape a donné lieu à la rédaction d'un rapport intermédiaire en septembre 2004.

Le deuxième temps de l'étude a été consacré à la

réalisation d'une enquête qualitative afin d'approfondir et de compléter les éléments recueillis en première phase. Il s'agissait en particulier d'apporter des éléments sur les profils des nouveaux installés, sur la mobilité résidentielle et sur les modes de financement de ces logements et d'établir une typologie qui mette en relation le coût du logement dans les quartiers informels avec les revenus de ceux qui y accèdent. Il s'agissait également de vérifier ou infirmer les premières hypothèses énoncées dans le rapport intermédiaire.

L'enquête de terrain s'est déroulée en septembre et octobre 2004. Des entretiens ciblés ont été réalisés avec des personnes ressources et des acteurs de ce marché : acteurs institutionnels, autorités locales, membres d'ONG, habitants et chefs de communautés. Au total, 47 entretiens ont été réalisés, dont 26 avec des chefs de communautés et des habitants (voir liste en annexe).

L'analyse bibliographique portait sur l'ensemble de la ville et sa périphérie. Toutefois, les enquêtes existantes utilisées concernaient principalement des quartiers situés dans les quatre *Khan* centraux et dans les quartiers de relocalisation. L'enquête qualitative a été réalisée sur huit quartiers, situés principalement dans des zones peu étudiées de la ville, représentatifs de la diversité des situations informelles : quartier du centre-ville ou de la banlieue, quartier petit, moyen ou grand, quartier ancien ou récent, quartier situé sur terrains publics ou privés, localisé sur un vaste terrain ou le long des rails, le bord d'un canal, sur une emprise

routière, face à une usine, sur un site de relocalisation...

Les entretiens ont privilégié des habitants arrivés récemment afin d'apporter des informations actualisées sur les mouvements actuels, les prix

et les transactions.

Le présent document présente les résultats de l'ensemble des informations recueillies lors des deux phases de l'étude.

Définitions

● Les quartiers informels : une définition par la morphologie

Au Cambodge, aucun texte officiel n'a jamais clairement défini les quartiers informels en les distinguant des quartiers formels.

Différentes approches ont été repérées dans les documents étudiés pour analyser ces quartiers et leurs populations. Elles ne recouvrent pas exactement les mêmes réalités : on y trouve la notion de quartiers pauvres (*poor settlements*), de communautés de pauvres, de pauvres urbains, de quartiers de squatters ou zones de squat, de *slums*, de quartiers informels.

La définition retenue dans cette étude est celle qui est généralement adoptée dans les rapports sur le Cambodge pour désigner les quartiers informels : il s'agit « des établissements de communautés et groupes d'unités de logements qui se développent de façon non systématique sur les terrains vacants publics ou privés dans de mauvaises conditions environnementales¹ ».

Cette définition recouvre une pluralité de situations, des grands quartiers informels aux petits regroupements de logements informels dispersés dans la ville, y compris dans les pagodes, sur les trottoirs, sur les lacs et les rivières, dans les bâtiments occupés par de nombreux ménages et sur les toits.

Cette définition est principalement morphologique. Dans ces logements, parfois les habitants ont des titres, ont accès aux services et infrastructures publics, habitent dans des maisons en dur, sont assez riches, mais le plus souvent, ce n'est pas le cas. Ces habitants sont souvent organisés en communautés par des associations, mais tous les ménages n'en font pas partie. Les habitations ne sont généralement pas organisées suivant un plan orthogonal, mais il y a des exceptions. L'habitat y est généralement beaucoup plus dense que dans le reste de la ville. C'est cette dernière approche, par la morphologie, qui est adoptée ici. Le caractère « non systématique » et dense du

développement de ces quartiers a permis d'identifier ces groupes d'habitations sur les photos aériennes.

Enfin, tous les quartiers informels ne sont pas illégaux et de très nombreuses constructions illégales ne font pas partie de quartiers informels. Cependant, la plupart des quartiers informels étant installés de façon illégale et leur situation foncière ne respectant pas les réglementations, l'étude fait une part importante à l'étude de l'appareil législatif et réglementaire et aux différents types d'illégalité rencontrés dans ces quartiers.

● La population concernée

Toutes les études consultées n'analysent pas les mêmes groupes d'habitations. L'approche par quartiers est la plus fréquente, et dans ce cas, les quartiers informels sont le plus souvent considérés comme des communautés de pauvres. Cette caractéristique de l'habitat informel, la pauvreté, est dominante dans les études consultées. Cependant, selon le type d'approche, ce ne sont pas les mêmes logements et les mêmes habitants qui sont étudiés. De la dénomination utilisée dans les études et rapports dépendent les groupes d'habitants concernés.

♦ Les « quartiers pauvres » (*poor settlements*) est le terme utilisé dans les enquêtes générales menées par les ONG locales avec l'aide d'organismes des Nations unies en 1997, 1999 et 2003. En 2003, ce terme regroupe les quartiers informels, mais également les sites de relocalisation et les villages périurbains situés dans le périmètre de la municipalité de Phnom Penh.

♦ Les termes « communautés », « communautés de pauvres » et « communautés de pauvres urbains », sont aujourd'hui fréquemment utilisés. Leur sens a évolué et ils recouvrent plusieurs réalités. On peut noter que les délimitations communautaires établies par les ONG ne recouvrent pas toujours les délimitations administratives des quartiers.

– Le terme « communautés » est d’abord entendu comme « un groupe d’individus ou de familles partageant des caractéristiques économiques, sociales et/ou culturelles similaires et se sentant liés moralement/spirituellement les uns aux autres² », cherchant à s’entraider et à s’organiser en planifiant volontairement l’amélioration de leurs conditions de vie.

– Pour les autorités et les ONG locales, ainsi que pour les membres de ces communautés, le terme est aujourd’hui totalement associé à la création des groupes d’épargne dans ces communautés. Il y a alors souvent une confusion entre le nombre de ménages du quartier et le nombre de ménages épargnants. Généralement, seuls les membres de ces groupes d’épargne (manifestant ainsi leur engagement dans la communauté) sont considérés comme les membres de la communauté. Ainsi, lorsqu’un chef de communauté ou un chef de *Sangkat* décrit une communauté, il fait habituellement état du nombre de membres (et du montant de l’épargne) et non du nombre de ménages du quartier. La participation à la communauté épargnante n’est pas obligatoire : n’adhèrent que ceux qui le peuvent et qui le souhaitent. Plusieurs ONG, essentiellement SUPF, USG et Partnership for the Development in Kampuchea (PADEK), créent ces groupes d’épargne communautaire. La priorité est donnée aux quartiers qui doivent faire l’objet d’un projet de développement. C’est souvent la volonté de bénéficier d’un pro-

jet de réhabilitation qui incite les habitants à former une communauté épargnante. En 2003, 44 % des ménages des 178 quartiers organisés par SUPF faisait partie d’un groupe d’épargne. En 2005, près de 300 communautés étaient organisées.

♦ Les pauvres urbains ne vivent pas tous dans les quartiers informels³. Toutefois, les études menées dans le cadre des programmes de lutte contre la pauvreté urbaine ont essentiellement été menées dans ces quartiers. Elles ne concernent alors que la frange la plus pauvre de la population de ces quartiers.

♦ Les termes « quartiers de squatters » ou « zones de squat » désignaient, dans les rapports les plus anciens, les quartiers informels considérés comme illégaux par les autorités. Ces termes ont une forte connotation péjorative en khmer (anarchiste) et ne sont plus tellement utilisés aujourd’hui.

♦ Les quartiers informels, objets de cette étude (ainsi que les *slums*), n’hébergent pas exclusivement des pauvres.

Dans ce rapport, tous les habitants des quartiers informels sont pris en compte et non seulement les pauvres parmi eux ou ceux seulement qui participent aux programmes d’épargne communautaire. Par ailleurs, il n’est pas question dans ce rapport du logement des pauvres lorsqu’ils n’habitent pas ces quartiers. Seuls quelques exemples sont donnés à titre comparatif, notamment dans les sites de relocalisation.

Sources

Ce rapport s’appuie sur plusieurs types de sources : des sources existantes et des entretiens réalisés pour les compléter.

Les sources existantes sont variées : rapports, ouvrages, cartes, enquêtes. Elles sont plus ou moins fiables. Elles traitent de façon plus ou moins directe et complète la question du logement informel. Certaines sources ont été plus largement utilisées.

♦ Les nombreux rapports produits entre 1996 et 2004 dans le cadre des projets de réduction de la pauvreté urbaine, financés par UN-Habitat, le programme des Nations unies pour le développement (PNUD) et Department for International Development (DFID), à la municipalité de Phnom Penh : le *Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project*, ainsi que son évaluation, *Participatory Monitoring and Evaluation of*

the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, et également le *Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality Development Project* et le *Phnom Penh Squatter Communities and Municipality for Participatory Urban Development* ; et en particulier, dans ces projets, les rapports écrits par Pierre Fallavier sur la pauvreté urbaine.

♦ Les ouvrages et rapports produits dans le cadre du projet pour l’amélioration de la sécurité de la tenure pour les urbains pauvres à Phnom Penh, *Improving Secure Tenure for the Urban Poor in Phnom Penh*, mis en œuvre par le MATUC en 2003 et financé par Cities Alliance, UN-Habitat, DFID et l’agence allemande de coopération, Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) ; et en particulier, les rapports

écrits par Beng Hong Socheat Khemro et Geoffrey Payne.

- ◆ Les rapports produits pour la réalisation de la politique nationale du logement élaborée au MATUC en 2001-2003 sur financement PNUD, United Nations Economic and Social Commission for Asia and Pacific (UN-ESCAP)/UN-Habitat.

- ◆ Les enquêtes réalisées par SUPF en 1997, en 1999 (en collaboration avec URC et financées par UN-Habitat) et en 2003, cette dernière ayant été réalisée dans le cadre du projet de développement urbain stratégique pour la municipalité de Phnom Penh, *City Development Strategy for the Municipality of Phnom Penh* (CDS), financé par Cities Alliance, UN-Habitat/Banque mondiale.

- ◆ L'enquête sur la santé urbaine, *Phnom Penh Intra-urban Health Survey 2001*, réalisée pour le ministère de la Santé et financée par l'organisation mondiale de la santé (OMS).

- ◆ Les enquêtes du programme d'amélioration de quartier, *Neighbourhood Improvement Program*, au Bœung Trabek en 1998, réalisées par Community Sanitation and Recycling Organisation (CSARO) et financées par l'agence norvégienne pour le développement international (NORAD).

- ◆ Les enquêtes sur le Bœung Salang et la zone D8 réalisées par le Bureau des affaires urbaines (BAU) et USG pour la municipalité, sur financements européens, entre 1995 et 1997 et en 2002 (Asia-Urbs).

- ◆ Les enquêtes réalisées en 2001 sur le Bœung Kak, l'une par Handicap International - Action Nord-Sud (HI-ANS) et l'autre dans le cadre de la coopération avec l'institut universitaire d'architecture de Venise (IUAV).

- ◆ Les ouvrages du Cambodia Development Resource Institute (CDRI).

- ◆ Les mémoires universitaires de Beng Hong Socheat Khemro (1998) et de Cédric Moro (2000).

● Bibliographie

Plus de 200 rapports et ouvrages ont été consultés pour réaliser cette étude (voir liste en annexe). Ils abordent la question du logement informel et en donnent des informations, parfois conséquentes, parfois très partielles, sur le marché foncier et immobilier : des rapports sur l'habitat, le foncier et la pauvreté, mais également les données sur la population, des écrits sur les petits métiers, les questions sanitaires et de santé des pauvres, le microcrédit, les politiques de reloca-

lisation de squatters et de lutte contre la pauvreté.

Afin de rendre plus lisible le paysage de la littérature sur la question, tout en donnant une image des objectifs dans lesquels ont été écrits les ouvrages, la bibliographie présentée en annexe est organisée par projet et par bailleur.

● Cartes et documents graphiques

Plus de 50 cartes et documents graphiques ont été utilisés (voir liste en annexe). Ces documents graphiques sont de plusieurs types : photos aériennes, cartes générales (mode d'occupation des sols, prix du terrain...), cartes de situation et plans-masses des quartiers informels (SUPF, 2003 ; FALLAVIER P., *Community Profile*, 2002 et *Individual Report Series*, 1999 ; URC/SUPF, 1999 ; ainsi que d'autres plus anciennes), cartes et plans des sites de relocalisation.

● Enquêtes existantes

De nombreuses informations contenues dans ce rapport sont tirées de plus de 40 enquêtes réalisées entre 1993 et 2003 (voir liste en annexe). D'ampleur et de qualité inégales, elles ont été réalisées à différentes échelles, nationales ou municipales, et dans le cadre de projets et sur des financements variés : coopération internationale (UN-Habitat, Cities Alliance, PNUD, OMS, Communauté européenne...), coopérations bilatérales (DFID, NORAD...), ONG (HI-ANS, SUPF, CSARO...). Certaines enquêtes, enfin, ont été réalisées dans le cadre de mémoires universitaires.

Les enquêtes nationales sont le recensement national de 1998 et les enquêtes socio-économiques de 1993-1994, 1997 et 1999.

De nombreuses enquêtes ont été réalisées dans des quartiers de Phnom Penh. Selon les quartiers, ces enquêtes couvrent de quelques dizaines à plusieurs milliers de ménages. Certains quartiers sont couverts par plusieurs enquêtes (Bœung Salang, Bœung Kak, Borei Keila, Bassac, Heam Cheat...). Environ la moitié des enquêtes disponibles sont exhaustives, c'est-à-dire que l'ensemble des ménages d'un quartier donné a été enquêté ; il s'agit pour la plupart de petits quartiers dont les enquêtes ont été réalisées dans le cadre du Projet de réduction de la pauvreté urbaine de Phnom Penh, financé par UN-Habitat. Les autres enquêtes sont réalisées sur échantillon.

Enfin, quelques enquêtes sur la pauvreté et les

petits métiers ont été utilisées (motodops, petits vendeurs, chiffonniers...)

● Entretiens

Lors de la seconde partie de l'étude, près d'une cinquantaine d'entretiens ciblés ont été réalisés avec des personnes ressources (acteurs institutionnels) et des acteurs des marchés fonciers et immobiliers informels : administrations nationales et locales (municipalités, *Sangkat*, *Krom*), ONG, chefs de communautés et habitants (voir liste en annexe). L'enquête a été réalisée en septembre et octobre 2004.

Les entretiens avec les habitants ont été réalisés dans plusieurs quartiers dans et autour de la ville, dans des zones qui, excepté Bassac, avaient peu fait l'objet des enquêtes existantes (voir carte).

- ◆ Le quartier de Bassac (Bird Nest) (*Khan Chamcarmon*, *Sangkat Tonle Bassac*, *Phum 14*) est situé au centre-ville, à proximité du fleuve Bassac, au sud du casino et à l'ouest du quartier Dey Krahom. Le quartier est aujourd'hui constitué de six communautés dont tous les habitants (1 367 familles en 2001) font officiellement partie. Ces terrains du centre-ville ont une forte valeur foncière et intéressent les investisseurs. Ce quartier a été reconstruit après le feu de 2001 qui l'avait presque entièrement détruit. Les maisons sont majoritairement en paille et tôle.

- ◆ Le quartier de Toul Sangkae (*Khan Russey Keo*, *Sangkat Toul Sangkae*) est situé en proche périphérie nord (au nord de la digue périphérique), le long des rails de chemins de fer, au sud-ouest de la pagode Vat Sangkae. Une communauté (64 ménages membres) y a été créée en 2003. Tous les habitants du quartier n'en font pas partie. Les maisons sont majoritairement en bois.

- ◆ Le quartier de Teresa (*Khan Russey Keo*, *Sangkat Teuk Thla*) est situé à l'ouest de la ville, à proximité de la route de l'aéroport, au nord de l'école internationale de Northbridge. Ses 47 maisons sont alignées au bord d'une ruelle le long du mur d'un ancien entrepôt de l'armée. Les premiers terrains ont été donnés à la fin des années 1980 aux militaires qui y travaillaient. Les maisons sont en bois et/ou en briques.

- ◆ Un quartier (sans nom) situé au bord d'un canal, sur l'emprise d'un projet de route, le long du mur sud de l'école internationale de Northbridge (*Khan Meanchey*, *Sangkat Stœung Meanchey*, *Phum Treah*,

Krom 13) est localisé à l'ouest de la ville, dans une zone encore peu densément construite. Ce quartier de 27 maisons s'est récemment développé à partir d'un noyau de quelques maisons appartenant à des ménages « provisoirement » relocalisés là en 1995 par les autorités, suite aux travaux de réhabilitation de la station de pompage sud. Il n'y a pas de communauté dans le quartier. Les maisons les plus anciennes (les ménages relocalisés) sont en bois sur des terrains entourés de clôtures et les autres maisons sont majoritairement en paille et en matériaux de récupération.

- ◆ Un quartier (sans nom) de 45 maisons, face à l'usine Common Way Fashion Garment Factory, est situé le long de la route nord-sud qui relie l'aéroport à Chom Chao en passant à l'ouest de l'école internationale de Northbridge (*Khan Meanchey*, *Sangkat Stœung Meanchey*, *Phum Treah*, *Krom 13*). Il a été créé à la fin des années 1990 par quelques ouvriers et leur famille qui logeaient auparavant dans l'enceinte de l'usine et en ont été chassés. Il n'y a pas de communauté organisée. Les maisons sont en paille.

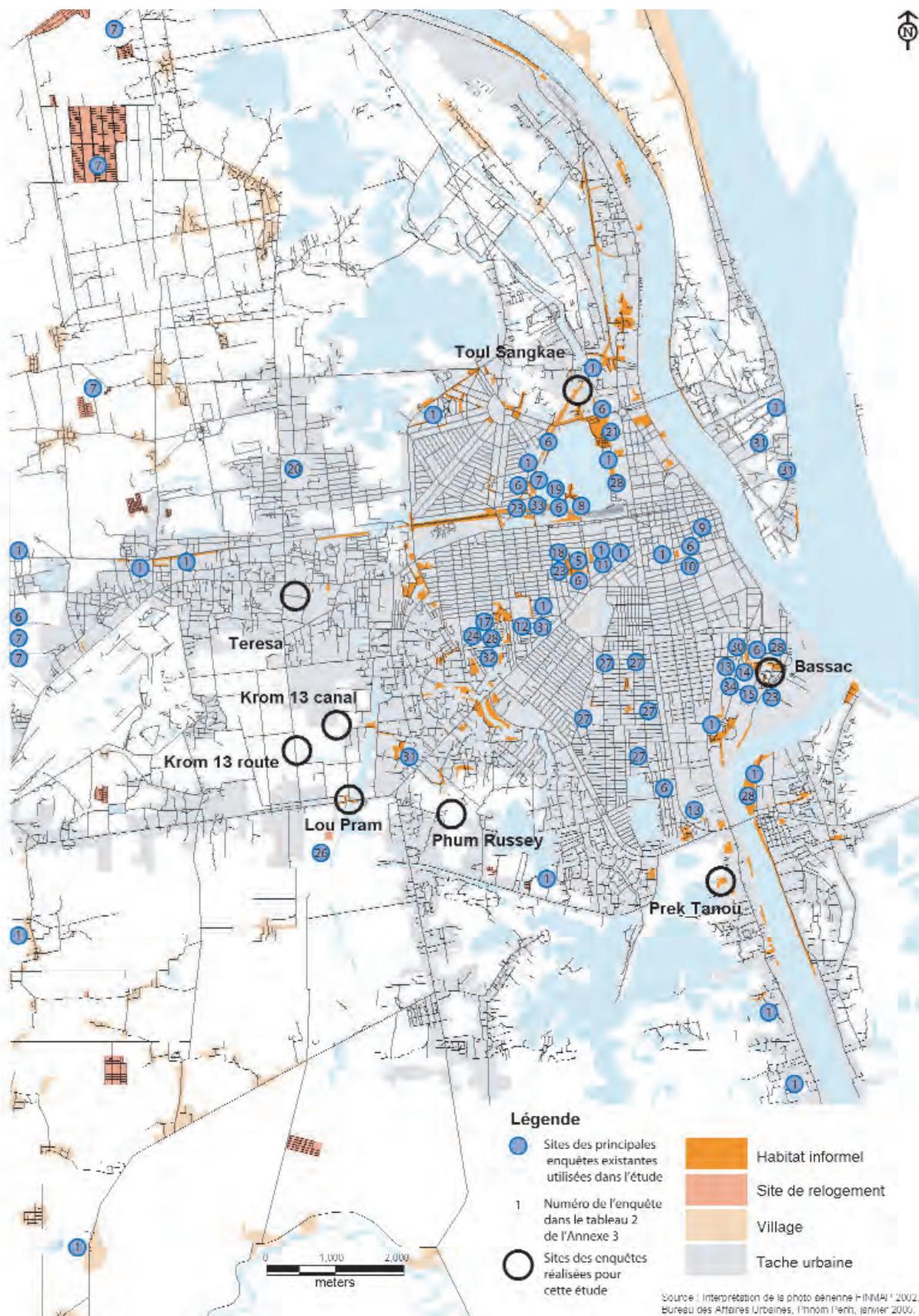
- ◆ Les quartiers de Lou Pram et Prampi Thnaut (*Khan Meanchey*, *Sangkat Stœung Meanchey*, *Phum Treah*) sont situés sur des canaux respectivement le long de la route de Chom Chao et au nord de cette route. La constitution d'une communauté est en projet au *Sangkat*, mais n'est pas encore réalisée. Les maisons sont majoritairement en bois.

- ◆ Le quartier de *Phum Russey* (*Khan Meanchey*, *Sangkat Stœung Meanchey*) est un site de relocalisation des habitants de la décharge. Les habitants sont arrivés en 2004. Le quartier héberge un peu plus de 50 familles. Le terrain est loué. Il y a une communauté. Les maisons sont en paille et en matériaux de récupération.

- ◆ Le quartier de Prek Tanou (*Khan Meanchey*, *Sangkat Chak Angre Leu*, *Phum Tanou*) est situé à la sortie sud de la ville, sur la route de Takhmau. Il existe depuis les années 1980 et s'étend en partie sur le *bœung*. Une communauté de 70 familles a été formée, comprenant des habitants des *Krom 5*, 10 et 11. Les maisons sont majoritairement en briques et/ou en bois.

Dans chaque quartier, les entretiens ont été réalisés avec le chef de la communauté, quand il y en a une, et avec les chefs des ménages arrivés les plus récemment dans le quartier (le plus souvent en 2003 ou 2004). Quelques entretiens ont été réalisés avec des habitants installés depuis plus longtemps.

Localisation des sites d'enquête



Chapitre 2

Contexte historique, légal et politique

À Phnom Penh, les quartiers informels actuels sont récents : ils se sont développés principalement depuis le début des années 1990. L'appareil législatif qui en forme la toile de fond s'est plusieurs fois transformé depuis leur réapparition et est encore aujourd'hui en cours de reconstruction. L'évolution des interventions publiques sur cet habitat a été rapide. Depuis la période khmère rouge (1975-1979) pendant laquelle les villes ont été vidées de leur population et toute propriété a été abolie, on distingue trois périodes principales.

- ◆ 1979-1989 : les habitants se réinstallent à Phnom Penh, certains sans en avoir l'autorisation, dans les bâtiments existants (maisons, appartements, anciens bâtiments publics) et sur les espaces libres. La terre et l'immobilier appartiennent à l'État.

- ◆ 1989-1993 : l'apparition des quartiers de squatters date de cette période charnière. La fin de l'occupation vietnamienne en 1989, les accords de Paris et la réouverture du pays en 1991 puis les élections et le retour de la royauté en 1993 marquent un tournant dans l'histoire urbaine de Phnom Penh. Un système de propriété privée est progressivement réintroduit

entre 1989, date à laquelle toute famille peut accéder à la propriété du logement qu'elle occupe, et 1993, où la propriété privée est réintroduite dans la Constitution. À partir de 1989, la décohabitation des familles cooccupantes d'un même logement, l'afflux de capitaux et l'arrivée d'un grand nombre de migrants à Phnom Penh (exode rural, retour des réfugiés et des déplacés) accélèrent le développement des marchés fonciers et immobiliers. Des quartiers informels se développent, régulièrement évincés par les autorités publiques.

- ◆ 1993-2005 : face aux quartiers informels, la politique des autorités publiques évolue en quatre étapes : 1993, tandis que les évictions se poursuivent, des associations organisent des communautés de pauvres et des premières études sont réalisées ; 1996, arrêt des évictions et début d'une politique d'amélioration des conditions de vie dans les quartiers pauvres ; 1998, début d'une politique de relogement concertée ; 2003, abandon de la politique de relogement et adoption d'une politique de réhabilitation, de régularisation et de relogement sur place.

Principales étapes historiques et juridiques de développement des quartiers informels

Bien que les quartiers informels réapparaissent à Phnom Penh dès les années 1980, ils se développent essentiellement à partir de 1989, après la fin de l'occupation vietnamienne et la réinstauration d'un droit de propriété privée au Cambodge.

Le droit foncier cambodgien est en constante évolution depuis plus d'un siècle et en particulier depuis 1979. Selon les périodes, le terme de propriété n'a pas le même sens et la notion de propriété ne correspond pas aux mêmes droits. Les droits d'occupation,

d'installation, de possession ou de propriété sur la terre et le logement dans les quartiers informels sont donc multiples, souvent peu clairs et ont varié avec le temps.

● Droits fonciers et quartiers informels avant 1975

Pour la période, deux points sont susceptibles d'éclairer l'étude des quartiers informels actuels de Phnom Penh. D'une part, d'un point de vue juridique, la propriété privée foncière a été progressivement introduite par les Français et développée après l'Indépendance, mais auparavant, l'occupation d'une terre donnait un droit de possession. D'autre part, morphologiquement, l'extension de la ville, passée en un peu moins d'un siècle d'un bourg de quelques dizaines de milliers d'habitants à une ville accueillant plus d'un million d'habitants, s'est faite principalement par des quartiers informels, progressivement remplacés par des lotissements.

Historiquement, l'installation sur une terre vacante donne un droit de possession

Avant le Protectorat français, il n'y avait pas de droit de propriété individuelle : le domaine éminent de l'ensemble des terres du pays appartenait au roi. En ville, le roi distribuait des terrains et des titres, délivrait les autorisations d'occuper et de construire et récupérait la propriété après quelques années. À la campagne, un occupant pouvait prendre possession d'un terrain vacant sans autorisation, pour sa résidence et ses cultures, à condition qu'il le cultive de façon continue et publique. Il n'était pas nécessaire de faire une déclaration pour bénéficier de ce droit de possession, mais elle était requise pour la perception des taxes (celles-ci ne dépendaient pas du terrain, mais des récoltes). Ce droit de possession disparaissait avec l'abandon de la terre pendant un certain nombre d'années.

Ce n'est qu'à la fin du XIX^e siècle que le principe d'une propriété définitive et entière fut établi par les Français, en plusieurs étapes, entre la Convention de 1884 entre le Cambodge et la France et la promulgation du Code civil en 1920. Le roi ne fut plus l'unique propriétaire, mais la possession jouait toujours un rôle important dans la reconnaissance des droits fonciers individuels. Ainsi, à partir de 1908, « la propriété s'acquiert par la mise en valeur du sol » (ordonnance de 1908, constitution de la propriété individuelle). Le Code civil de 1920 permet de transformer

le droit de possession en propriété entière et définitive par l'inscription au registre d'immatriculation (Livre foncier). Après l'Indépendance, les autorités cambodgiennes du Sangkum n'apportèrent pas de modifications notables aux réformes engagées précédemment.

Le passage des terrains du Cambodge à la propriété privée individuelle, réalisé progressivement sous les Français puis après l'Indépendance, n'était pas terminé en 1975. À Phnom Penh, plus de la moitié des terrains appartenait encore au domaine privé de l'État au début des années 1970, en particulier la quasi-totalité des actuels *Khan* de Toul Kork, de Prampi Makara et de Chamcarmon, qui était louée ou concédée par des permis d'occupation temporaire (voir encadré ci-dessous). Les usages coutumiers continuaient d'avoir cours, en particulier à la campagne où, bien que l'occupation foncière fût moins réglementée, ils continuèrent de prévaloir. Les usages coutumiers prirent à nouveau une certaine importance dans la capitale sous la République khmère, avec l'afflux des réfugiés de la guerre dans la capitale et la création des nombreux quartiers informels illégaux qui les abritaient.

L'informel : principal mode historique d'extension de Phnom Penh jusqu'en 1975

D'un point de vue morphologique, les quartiers informels constituent le mode traditionnel d'extension de Phnom Penh. Ils correspondent à ce qui était alors appelé les « villages » cambodgiens, construits de maisons de bois et de paille, par opposition aux quartiers coloniaux et chinois centraux construits en dur, respectivement d'immeubles et villas et de compartiments chinois. Au début du XX^e siècle, la mise en place d'un zoning par l'administration coloniale, les remblaiements et les lotissements, ainsi que la vente de terrains généralement déjà occupés, repoussaient toujours plus à l'ouest de la ville les maisons construites en matériau végétal. Celles-ci étaient déguerpies, indemnisées et déplacées dans les villages des faubourgs, lesquels, la ville s'accroissant, ont fusionné⁴.

Lors de la modernisation de la ville, pendant les années 1950 et 1960, l'habitat informel a été progressivement remplacé par des immeubles tandis que les terrains inondables sur lesquels il était situé étaient remblayés. Certains raconteraient encore aujourd'hui « comment leurs maisons en bois et leurs terrains situés dans le plan d'extension, après évaluation de leur valeur, furent échangés par l'organisme en charge de

la mise en œuvre du projet contre de nouveaux lots de terrains ou des étages de compartiments le long des nouvelles rues et avenues de la ville »⁵.

Au sein même de la ville en dur, quelques zones avaient été laissées à l'habitat végétal, comme au bord du chemin de fer à proximité de la gare, le long du Bœung Kak, où dès les années 1930, lors de la construction des chemins de fer, des terrains auraient été mis à disposition des cheminots⁶.

Pendant la guerre, dans les années 1960 et le début des années 1970, les quartiers informels se sont fortement développés. L'exode rural et l'afflux de ruraux venant se réfugier en ville à cause de l'insécurité dans les campagnes ont provoqué de grandes vagues migratoires vers Phnom Penh et créé ce qui

était alors analysé comme d'importants problèmes de logement résolus par la formation de quartiers informels. En 1973, « 200 000 pauvres parmi les nouveaux installés viv[ai]ent dans des conditions de squat. Ils occup[ai]ent des terrains récemment gagnés sur l'eau »⁷ (Bœung Trabek, Stœung Meanchey, Russey Keo...). Une carte réalisée à partir d'une enquête de 1971 montre ainsi plusieurs centaines de maisons autour du Bœung Kak⁸.

La croissance des quartiers informels étant à cette époque étroitement liée à la situation de guerre, il était alors considéré comme « tout à fait inapproprié de penser à des évictions (*slum clearance*) de quelque sorte dans la situation de manque de logement que connai[ssai]t Phnom Penh »⁹.

Le permis d'occupation temporaire : mode prédominant d'accès à la terre à Phnom Penh avant 1975

En 1971, tous les terrains urbains qui peuvent devenir des propriétés privées ne le sont pas encore. Dans la zone urbaine de Phnom Penh, le domaine privé de l'État reste très étendu : environ 1 083 hectares de terrains domaniaux, contre 715 hectares de terrains privés¹⁰. Le quart des terrains domaniaux était loti, les trois quarts ne l'étaient pas encore. Les terrains domaniaux lotis pouvaient faire l'objet d'un acte d'aliénation ou d'une

location, les terrains domaniaux non lotis pouvaient faire l'objet d'une location ou d'un permis d'occupation temporaire (POT) à titre précaire, mais dans les faits, la quasi-totalité des terrains non lotis faisait l'objet d'un POT. Les trois quarts du domaine de la ville faisaient l'objet de locations, parmi lesquelles plus de 90 % l'était au travers de POT. Seul 18,2 % du domaine privé de l'État avait fait déjà l'objet d'une aliénation.

Les droits octroyés sur les terrains domaniaux de Phnom Penh en 1971

	Terrains lotis	Terrains non lotis	Total
Aliénation	18,2 %	-	18,2 %
Location	6,7 % = location à bail (9 % des locations)	68,1 % = POT (91 % des locations)	74,8 %
Sans permis	-	7 %	7 %
Total	24,9 %	75,1 %	100 %

Pour la location à bail, des titres étaient remis par les services du Cadastre. Les baux étaient à durée déterminée, avec un maximum de trente ans sur terrains lotis. La location par baux trentenaires était considérée comme une occupation définitive. La location des terrains non lotis (possible, mais rare dans les faits) ne pouvait excéder dix ans.

Les POT à titre précaire étaient octroyés, contre le paiement d'un droit annuel, sur des terrains domaniaux non lotis en attente d'un aménagement par les pouvoirs publics. Le droit était consenti pour un an renouvelable et cinq ans maximum. Le terrain devait être occupé. Il pouvait être hérité, mais la sous-location était interdite. Le régime d'imposition sur ces terrains était devenu en 1971 plus intéressant que celui de la propriété. Les titres étaient révocables à tout moment, l'occupant devant évacuer le terrain dans un délai maximum de trois mois après l'ordre de déguer-

pisement. Si le délai d'occupation n'avait pas expiré lors de la dépossession, un terrain de compensation était proposé en préalable, mais aucune indemnité n'était donnée pour les constructions, généralement démontées puis remontées sur le nouveau terrain¹¹.

Enfin, 7 % des terrains était occupé par environ 4 500 constructions précaires, sans permis ni lotissement, principalement autour du Bœung Trabek et du Bœung Kak, le long de la digue de Stœung Meanchey, dans les quartiers du Tonle Bassac, de Toul Kork, de Russey Keo et de Chba Ampeuv. Ces occupants sans titre, considérés comme irréguliers, étaient évincés, au besoin par la force, par la police municipale.

Sources : GOULIN C., *Phnom Penh*, mars 1966, [271] et ALLAIRE J.-C., *Utilisation des terrains urbains*, août 1971, [268].

● De 1975 à 1989 : l'occupation foncière et immobilière sans propriété est la norme

En 1975, les Khmers rouges ont vidé Phnom Penh de ses habitants en quelques jours. Les terres ont été collectivisées¹², les populations déplacées. Jusqu'en 1979, Phnom Penh n'a plus été habitée que par quelques dizaines de milliers d'habitants. Les constructions et les infrastructures de la ville ont été laissées à l'abandon.

À partir de 1979, les habitants se réinstallent à Phnom Penh, certains sans en avoir l'autorisation, dans les bâtiments existants (maisons, appartements, anciens bâtiments publics) et sur les espaces libres.

La réattribution des logements et des espaces libres de la ville

En 1979, il restait entre le tiers et la moitié des unités d'habitations existant avant 1975. Les autres ont été détruites par démolition ou faute d'entretien¹³. Ces habitations ont été réoccupées de façon progressive, par quartier, lors du retour des habitants. La réinstallation était organisée par le nouveau régime. Le comité central gérait la réinstallation à l'est de l'actuel boulevard Monivong, tandis que la partie de la ville située à l'ouest de ce boulevard était organisée par l'administration de la ville de Phnom Penh (comité populaire). Surtout avant 1987, toute la population n'avait pas le droit de s'installer dans la ville. Au début, seuls étaient autorisés à rentrer dans Phnom Penh ceux qui étaient employés par le gouvernement et qui avaient des métiers, ainsi que leurs familles. Ils devaient se faire enregistrer auprès des autorités locales et étaient orientés vers des logements ou des quartiers, souvent à proximité de leur emploi. D'autres se sont installés spontanément et sont allés ensuite chercher du travail, en particulier dans les ministères. Un nombre également important de personnes se sont rapidement installées dans les immeubles proches des marchés. Beaucoup de logements et de terrains étaient alors encore libres.

Toutes les propriétés antérieures à 1979 étant abolies, les habitants enregistrés avaient le droit de s'approprier un logement (un par famille) ou de construire une habitation dans le périmètre de leur *Krom Samaki*¹⁴, mais n'avaient qu'un droit de résidence sur les terrains, qui restaient la propriété de l'État. Les occupants du foncier et du bâti détenaient des documents reconnaissant la légitimité de leur occupation.

À Phnom Penh, le Cadastre municipal a été créé pour l'enregistrement des titres en 1983¹⁵.

Ces lieux d'habitation étaient fournis gratuitement. Il était donc à l'époque possible de se loger sans payer de loyer¹⁶. Cependant, durant les années 1980, les terrains résidentiels étaient généralement transférés entre des personnes, de façon non officielle, par accord mutuel¹⁷, moyennant finance¹⁸. De nombreux bâtiments centraux étaient subdivisés et « vendus » par lot, sans titre formel mais avec livret de famille et accès aux services publics, par les autorités locales ou la police¹⁹.

Extrait de la Constitution de 1981

Article 14. Les biens constituant la propriété de l'État sont : la terre, les forêts, l'air, les fleuves, les lacs, les richesses naturelles, les centres économiques et culturels, les bases de défense nationale et les autres constructions de l'État.

Article 15. Les citoyens ont droit de jouissance et de succession sur les terrains attribués par l'État, selon la loi, à chaque famille pour y construire la maison d'habitation et y pratiquer le jardinage.

Article 16. Outre le terrain destiné à l'habitation et au jardinage, tel que prévu par la loi, et la partie de terre remise par le groupe de solidarité pour la production du groupe, chaque travailleur agricole peut obtenir de l'État, à titre de prêt, un terrain supplémentaire destiné aux cultures saisonnières selon la disponibilité de travail, et a le droit de conserver le produit de ce travail.

Article 17. Personne n'a le droit d'acheter, de vendre, de nantir, d'affermier ou de mettre en métayage la terre. Nul ne peut utiliser à son gré les terres à vocation agricole et sylvicole pour d'autres fins, sans l'autorisation des services compétents.

Article 18. La propriété privée des citoyens sur les revenus du travail, sur les autres revenus et biens licites, est protégée par la loi. Toute confiscation arbitraire des biens des citoyens est prohibée.

Les lieux d'installations dans la ville

Lors de la réinstallation dans la ville, plusieurs types d'espaces ont été investis, entraînant la création de diverses formes de bâtis et la formation de quartiers morphologiquement différents. On peut distinguer plusieurs lieux d'installation en fonction de l'espace investi, au sein des zones bâties ou sur les espaces périurbains libres.

La plupart des installations sont autorisées. Certaines toutefois ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'autorisation. D'autres enfin, considérées comme temporaires, font l'objet d'autorisations provisoires.

- ◆ Des installations dans le tissu urbain bâti :

- l'occupation des bâtiments vides, que cela soit des logements (souvent plusieurs familles se partageaient les maisons²⁰) ou des équipements (l'immeuble du cinéma Heam Cheat, par exemple) ;

- la construction de maisons sur les toitures terrasses des immeubles (la construction sur la toiture de l'immeuble Tampa, par exemple, à partir de 1983) ;

- la construction dans les espaces vides autour ou entre les bâtiments existant à l'intérieur d'une même parcelle (comme dans le quartier Kim Son situé en cœur d'îlot en centre-ville, près du marché Kandal²¹) ;

- la construction de maisons sur les parcelles libres (non bâties ou dont la construction a été détruite), à l'intérieur du tissu urbain ou en périphérie de celui-ci.

- ◆ Des installations considérées comme provisoires sur des espaces libres :

- l'installation sur des « terrains de la population »²² qui sont de grandes parcelles, souvent les terrains d'anciennes administrations publiques non utilisés comme tels après 1979, sur lesquelles l'administration donnait des autorisations provisoires de construire, mais sur lesquelles il ne devait pas être possible ultérieurement d'obtenir un titre de propriété. C'est de cette façon qu'a été investi par exemple l'ancien palais de Justice, dont les habitants ont ensuite vendu les droits d'occupation à un investisseur privé au printemps 1992 ;

- l'installation provisoire autorisée sur ce qui sera plus tard désigné comme domaine public ou privé de l'État (le long des canaux, des berges, des routes...). Ces autorisations provisoires concernent également les terrains inondables, perpétuant la pratique d'avant 1975 des permis d'occupation temporaire, qui permettaient de construire temporairement sur des terrains inondables domaniaux à condition de déguerpir sans indemnité lors de leur remblaiement et leur lotissement²³ ;

- la construction de maisons aux « portes » de la ville, dans l'attente de l'autorisation d'y entrer (à l'époque où seuls ceux qui étaient qualifiés pour venir travailler à Phnom Penh avaient le droit de s'y installer). De grands quartiers non reconnus étaient ainsi tolérés en raison de leur caractère temporaire. C'était le cas du quartier situé au bord du Bassac à Chba

Ampeuv (au nord-est du pont Preah Monivong). C'était également le cas à Takhmau, à Stœung Meanchey (de l'autre côté du pont), au Kilomètre 6, à Chom Chao, près de Pochentong, à Chrouy Changvar de l'autre côté du pont japonais et sur la digue de Kop Srov. Cela aurait également été le cas de ceux qui se sont installés près des chemins de fer et du Vat Neak Vann près du Bœung Kak fin 1979 et début 1980²⁴.

Morphologiquement, on peut distinguer entre des bâtiments occupés, des petits groupes de maisons dispersés dans les interstices de la ville existante et de plus grands quartiers d'habitat végétal, généralement à l'origine considérés comme temporaires.

Pas de squatters, mais des habitants non autorisés

Avant 1989, la notion de squat n'avait pas de sens. Toutes les installations avaient lieu sur des terrains appartenant à l'État²⁵. Ces installations étaient soit autorisées, soit tolérées en raison de leur caractère temporaire, soit ni autorisées ni tolérées.

La distinction se fait donc moins à cette époque entre les habitats de quartiers formels et informels qu'entre les habitants autorisés à résider et les autres, dont le gouvernement a, pendant plusieurs années, cherché à limiter le nombre, en déguerpissant les habitations non autorisées²⁶, avant d'abandonner cette pratique difficile à mettre en œuvre.

Dans les années 1980, les quelques projets d'amélioration de ce qui était appelé bidonvilles (*slum improvement*) financés par des organisations internationales – amélioration de l'habitat et des conditions sanitaires en centre-ville – concernaient des quartiers, définis par leur insalubrité, où la plupart des habitants occupaient des immeubles et moins du quart vivait dans des paillotes dans les cours, sur les toitures terrasses et dans des équipements non utilisés (cinémas, écoles)²⁷.

● 1989-1991 : réintroduction de la propriété privée et apparition d'habitants sans droits

En 1989, la propriété privée est réintroduite. Toute famille peut faire la demande d'un titre foncier pour accéder à la propriété du logement qu'elle occupe, mais certains espaces ne sont pas appropriables, comme les bâtiments publics. Au début des années

1990, suite à l'arrivée d'un grand nombre de nouveaux migrants à Phnom Penh et au développement du marché foncier et de la mobilité résidentielle, il y a plus de familles que de biens susceptibles de faire l'objet d'une demande. Les quartiers dits de squatters apparaissent.

Réinstauration de la propriété privée en 1989

À partir de 1989, avec la fin de l'aide de l'Union soviétique, jusqu'alors principale source d'aide du gouvernement cambodgien, une politique de libéralisation économique se met en place. Le nouveau système de propriété privée au Cambodge passe par plusieurs textes de loi édictés en 1989, encadrés par la Constitution de 1989.

Extrait de la Constitution du 30 avril 1989

Article 14. Les biens constituant la propriété de l'État sont : la terre, les forêts, la mer, les fleuves, les lacs, les richesses naturelles, les centres économiques, culturels, les bases de défense nationale et les autres constructions de l'État.

Article 15. Les citoyens ont droit de jouissance et de succession des terrains attribués par l'État, selon la loi, à chaque famille pour y vivre et les exploiter.

Article 16. L'occupant d'un terrain vacant qui s'acquitte des droits fonciers ne peut vendre ou louer ce terrain à autrui. Personne ne peut utiliser à son gré les terres à vocation agricole et sylvicole pour d'autres fins sans l'autorisation des services compétents.

Article 17. Le droit de propriété et d'usage des terres est fixé par la loi.

Article 18. La propriété privée du citoyen sur le revenu du travail, sur les autres revenus et biens licites, est protégée par la loi. Toute confiscation arbitraire des biens des citoyens est strictement prohibée.

Article 18 bis. L'atteinte à la propriété privée des citoyens est défendue, sauf pour cause d'utilité publique définie par la loi. Dans ce cas, le propriétaire a droit à une indemnité préalable, équitable et juste.

En 1989, plusieurs textes encadrent le processus d'attribution d'une propriété foncière et immobilière résidentielle à tous les chefs de ménage :

- ♦ le sous-décret ANK n° 25 du Conseil des ministres du 22 avril 1989 sur l'attribution de la propriété des habitations aux citoyens cambodgiens ;

- ♦ l'instruction (*Sechkdey Nainom*) SNN n° 3 du Conseil des ministres du 3 juin 1989 sur la mise en œuvre de la politique de gestion et d'usage des terres ;

- ♦ la circulaire n° 05 SRC du comité populaire de la municipalité de Phnom Penh du 5 juin 1989 sur la mise en œuvre du sous-décret régulant l'attribution de la propriété des maisons pour la population vivant à Phnom Penh ;

- ♦ la notice (*Prakas*) n° 2746 du ministère de l'Agriculture du 2 août 1989 sur l'utilisation des titres fonciers.

Suivant ces textes :

- ♦ la terre de l'État du Cambodge reste la propriété de l'État ;

- ♦ la propriété privée est instaurée pour les maisons (par le sous-décret n° 25 du 22 avril 1989) et pour les terrains résidentiels (par l'instruction n° 3 du 3 juin 1989). Le terrain résidentiel fourni par l'État, qui ne doit pas dépasser 2 000 m², peut être vendu, donné et hérité ;

- ♦ un droit de possession et d'usage est accordé pour les terres agricoles inférieures à 5 hectares.

Pour se faire reconnaître comme propriétaire, le chef de famille devait faire une demande d'appropriation avant le 31 décembre 1989 aux autorités locales, laquelle devait être approuvée par le comité populaire de la province et de la municipalité (le comité populaire de Phnom Penh est la future municipalité). Pour faire la demande, les chefs de famille devaient se munir de la lettre d'enregistrement de l'autorité locale (fournie à Phnom Penh lors de l'enregistrement à l'arrivée dans la ville). Les cadres, fonctionnaires, ouvriers et soldats devaient faire cette demande auprès de leur ministère ou de leur service de tutelle qui transmettait au comité populaire. Les institutions gouvernementales pouvaient réclamer des propriétés de la même façon. Passé le délai, l'État considérait les terres comme libres et sans propriétaire.

Les personnes habitant un édifice public ne pouvaient pas recevoir de titre de propriété. À Phnom Penh, les rues, égouts et systèmes de drainage ne pouvaient pas être appropriés.

À Phnom Penh, les propriétaires des constructions anarchiques ou affectant l'ordre public pouvaient obtenir un certificat de propriété du comité populaire de la ville, s'ils respectaient l'instruction du Bureau de l'urbanisme et de la construction, déterminée par le comité populaire de la ville.

Les textes de loi instaurant la propriété privée en 1989

Le sous-décret foncier n° 25 du 22 avril 1989 (14 articles), ayant force de loi et portant délivrance de titre de propriété sur les maisons, stipule que tous les terrains à bâtir et les constructions sont les biens communs du peuple, gérés par l'État, et que nul ne peut réclamer un droit de propriété antérieur à 1979 (art. 1). Il instaure l'attribution aux familles cambodgiennes de la propriété des maisons qu'elles occupent. Le titre de propriété octroyé peut être hérité, donné ou vendu (art. 2). Ces propriétaires doivent payer annuellement la location du terrain sur lequel la maison est construite (art. 3). Le chef de famille occupant une propriété doit faire une demande d'occupation de la propriété auprès de l'administration du *Khum* ou du *Sangkat*. Les cadres, fonctionnaires, ouvriers et soldats doivent faire cette demande auprès de leur ministère ou de leur service de tutelle qui transmet au comité populaire de la province ou de la ville (art. 4). La population vivant dans une habitation ou sur un terrain à bâtir doit demander à acheter cette maison ou ce terrain à l'État afin de le transformer en propriété privée, à l'exception des personnes ayant construit avec leur argent personnel qui sont considérées comme propriétaires privés de leur habitation. Les cadres, fonctionnaires, ouvriers et soldats ont un statut particulier (art. 5). Ceux qui vivent dans un édifice public ne peuvent faire la demande de propriété, les bâtiments publics doivent être utilisés pour l'intérêt public (art. 6).

L'instruction n° 3 du 3 juin 1989 (4 chapitres) rappelle en préambule que la terre de l'État du Cambodge est propriété de l'État, que les citoyens cambodgiens ont le plein droit de tenir la possession et l'usage des terres et ont le droit d'hériter des terres fournies par l'État pour l'habitation ou l'exploitation, que nul ne peut réclamer les possessions d'avant 1979 et que l'État ne reviendra pas sur la redistribution des terres à laquelle il a procédé à partir du 7 janvier 1979. La propriété de la terre résidentielle sera octroyée par décision du chef du comité populaire de la municipalité ou de la province. Elle ne pourra pas excéder 2 000 m² (si la famille avait déjà un terrain plus grand, le reste sera octroyé comme possession). Les terres agricoles (maximum 5 hectares) seront détenues par possession, laquelle cesse avec l'usage. Les concessions économiques sont mises en place au-delà de 5 hectares. Chaque

localité doit mettre en place un plan directeur provisoire qui indique les parcelles, les routes et les terrains réservés pour les élargir. Tant que la loi foncière n'est pas disponible, l'État délivre les titres de possession (chap. I). Le chef de famille doit faire une demande urgente d'appropriation au comité populaire du village ou de la commune, selon le modèle délivré par le ministère de l'Agriculture, entre le 3 juin et le 31 décembre 1989. Passé ce délai, l'État considère les terres comme libres et sans propriétaire (chap. II). Le ministère de l'Agriculture doit créer une direction du Cadastre et de la Géographie en son sein, doit administrer les biens fonciers, établir les formulaires de titres de possession, les livres d'enregistrement et les reçus, et établir les règles de l'enregistrement. Des commissions sont créées pour examiner et traiter les demandes (chap. III). Les possesseurs de terres ont l'obligation de suivre l'instruction, l'État a le droit de priver de ses droits celui qui ne le ferait pas (chap. IV).

La circulaire n° 05 du 5 juin 1989 (21 articles) du comité populaire de la municipalité de Phnom Penh précise les modalités de mise en œuvre du décret du 22 avril dans les limites de la ville de Phnom Penh. Le texte précise les modalités selon différents statuts des habitants ou de leurs habitations : chefs de famille fonctionnaires, chefs de famille, bâtisseurs de leur propre maison, citoyens, constructions anarchiques ou affectant l'ordre public. Les propriétaires de ces dernières peuvent obtenir un certificat de propriété du comité populaire de la ville de Phnom Penh, s'ils respectent les instructions du Bureau de l'urbanisme et de la construction déterminées par le comité populaire de la ville (art. 4). Les bâtiments à usage public, les systèmes de drainage, les rues et les égouts ne peuvent être appropriés (art. 6). Ceux qui ont reçu une propriété foncière et immobilière doivent l'utiliser comme résidence. Tout autre usage doit faire l'objet d'une autorisation du comité populaire de la ville (art. 8). Il est interdit de lotir en petites parcelles un terrain constructible qui a obtenu un certificat, un plan technique et un plan de développement (art. 16).

Le Prakas 2 746 du 2 août 1989 (4 articles) régleme la production et la diffusion des formulaires, titres et registres fonciers. Source : traduction en anglais des textes sur le site du MATUC, www.mlmpc.gov.kh.

Conséquence des lois de 1989, l'apparition d'occupants sans droits

Les textes de 1989 introduisent un nouveau langage. D'un côté ceux qui pouvaient déposer une demande pour accéder à la propriété, de l'autre ceux qui ne le pouvaient pas ou ne le pouvaient plus dès 1990. Plusieurs situations empêchaient de trans-

former les installations en propriétés.

- ♦ Les occupants des bâtiments publics²⁸ ne pouvaient pas en demander la propriété. Les rues, égouts et canaux de drainage ne pouvaient pas non plus faire l'objet d'une appropriation.

- ♦ Les occupants des constructions dites anarchiques ou affectant l'ordre public, qui ne respectaient pas l'instruction du Bureau de l'urbanisme et de la construc-

tion²⁹ déterminée par le comité populaire de la ville, ne pouvaient pas obtenir un certificat de propriété. Par ailleurs, la lettre d'enregistrement des autorités locales était probablement nécessaire pour faire la demande de propriété. Il est donc vraisemblable qu'au moins une partie des ménages qui s'étaient installés sans autorisation (aux portes de la ville), voire avec une autorisation d'occuper temporaire (terrains de la population, installation provisoire autorisée), n'ait pas eu la possibilité de faire la demande de propriété.

♦ Une partie des habitants des maisons partagées n'a pas obtenu la propriété de son lieu d'habitation. En effet, les textes de 1989 ont provoqué des déménagements dans les maisons partagées par plusieurs familles, jusqu'à ce qu'il n'en reste plus qu'une. D'une part, la création de la propriété privée a incité des ménages riches à racheter les pièces de leurs voisins. D'autre part, la municipalité ne voulait octroyer la propriété d'une maison qu'à une seule famille. Un accord devait être trouvé entre ceux qui partageaient le droit de jouissance d'une habitation avant que le droit de propriété ne soit accordé à l'un d'entre eux (confusion et violence étaient alors fréquentes). Des compensations étaient données aux personnes qui partaient³⁰. Celles-ci se réinstallaient ailleurs, mais, bien souvent, l'augmentation des prix immobiliers ne leur permettait pas de retrouver le même type d'habitation et, si c'était après le 31 décembre 1989, elles ne pouvaient plus faire de la même façon la demande de la propriété du nouveau bien qu'elles occupaient.

Les droits de jouissance qui ne pouvaient pas être transformés en droits de propriété ont souvent été vendus (dans les maisons, les terrains de la population).

En raison de la nouvelle attractivité des revenus fonciers et immobiliers, et du fait que les maisons partagées devaient être attribuées à un seul propriétaire, il y avait de nombreux transferts des droits d'occupation et un important taux de rotation dans les logements.

Forte croissance de la demande de logement et développement des premiers quartiers informels

À partir du début des années 1990, on assiste à une attractivité croissante de Phnom Penh : l'arrivée d'une importante aide financière internationale, l'installation à Phnom Penh d'organisations internationales pourvoyeuses d'emplois, notamment des Nations unies fin 1991. Parallèlement, plusieurs phénomènes pous-

sent de nouvelles populations à quitter la campagne et à venir en ville : l'insécurité en province à cause des conflits avec les Khmers rouges, les terrains agricoles minés, la démobilisation des militaires (à partir de 1991), les défections dans les rangs khmers rouges, le rapatriement des réfugiés des camps de la frontière thaïlandaise (le programme de retour de ces réfugiés organisé par l'agence des Nations unies pour les réfugiés, United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR), en 1992-1993 a rapatrié 360 000 réfugiés au Cambodge), l'arrivée des déplacés internes de la guerre (environ 100 000³¹), l'exode rural (suite aux sécheresses et aux inondations), l'installation définitive des saisonniers de la saison sèche (ils n'ont plus besoin d'autorisation à partir de 1989 pour s'installer à Phnom Penh) et l'arrivée des émigrés et des ruraux qui n'ont pu obtenir une terre dans le nouveau contexte légal foncier.

Croissance de la demande de logement et des quartiers informels

La forte demande de logement liée à cet accroissement migratoire de la population de Phnom Penh s'ajoute à celle des familles qui ont quitté les maisons partagées, les terrains de la population et les bâtiments publics. De nombreuses transactions foncières et immobilières ont lieu et de nouveaux terrains et logements sont mis sur le marché. La tendance amorcée depuis 1990 à la reprise et à la densification de la construction s'accélère au dernier trimestre 1991³². Avec les accords de Paris de 1991, l'économie urbaine redémarre. Les prix fonciers et immobiliers augmentent fortement³³.

Ceux qui n'ont pas de droit sur la terre qu'ils occupent voient leurs rangs grossir. Le début du développement rapide des quartiers informels, appelés alors « *slums* » ou « quartiers de squatters », date de cette période.

Les droits d'occupation des terrains ne sont pas clairement définis

À partir de 1989, officiellement, l'installation reste soumise à autorisation. Toute occupation doit faire l'objet d'une demande au *Sangkat*. Le comité populaire de la ville en délivre les titres. De même, la construction de nouveaux bâtiments et l'extension des anciens doivent requérir l'autorisation de construire auprès du comité populaire de la ville. Beaucoup s'installent sans autorisation.

En revanche, légalement, aucune nouvelle occupation n'est explicitement interdite par les textes de 1989 qui définissent la propriété (la Constitution du 30 avril, le sous-décret du 22 avril et l'instruction du 3 juin). Ces textes ne distinguent pas les catégories de terres – un domaine public ou un domaine privé de l'État – qu'il serait interdit d'occuper ou sur lesquelles il y aurait des restrictions d'occupation. Toutes les terres et les eaux appartiennent à l'État, sauf les terrains qui ont été appropriés pour les résidences, et les terres qui n'ont pas été appropriées sont considérées comme libres ou désappropriées.

Seule l'interdiction de faire la demande de propriété pour l'occupation des édifices publics n'incite pas à l'occupation de ces bâtiments, qui de toutes façons, sont progressivement récupérés par le gouvernement.

L'installation dans un quartier informel semble toutefois avoir été considérée par la population comme une installation risquée en raison des évictions qui commencent à avoir lieu dès le début des années 1990.

Peuplement des quartiers informels

Contrairement à une idée reçue, le développement des quartiers informels à Phnom Penh à cette époque semble cependant avoir moins été le fait de l'installation des migrants récents que de celle des migrants plus anciens.

Le développement des quartiers informels serait seulement pour partie le fait des travailleurs saisonniers qui se sont fixés³⁴ et des réfugiés rapatriés des camps de Thaïlande. Ces derniers formaient 7 % des habitants de ces quartiers en février 1994, 15 % en février 1995³⁵ et une faible proportion des réfugiés aurait demandé à aller à Phnom Penh³⁶.

L'installation dans les quartiers informels aurait été davantage le fait de ménages habitant en ville depuis déjà quelques années, au fait des opportunités et capables de prendre les risques d'un déguerpissement³⁷ : des personnes évincées des bâtiments publics (dont les pagodes et les ambassades) et des personnes ayant vendu à faible prix leurs droits (ceux qui partageaient un droit de jouissance dans les maisons occupées à plusieurs, habitants à faible revenu de terrains de la population ou de quartiers informels autorisés) et n'ayant pas les moyens de se reloger ensuite dans le marché formel en raison de la forte augmentation des prix fonciers³⁸.

● **Les années 1990 : le développement continu de l'habitat informel dans un cadre légal en constante évolution**

La loi foncière de 1992 et la période électorale de 1993 marquent l'accélération d'un développement de plus grande ampleur des quartiers informels.

La loi foncière de 1992 régit la possession et l'accession à la propriété

Conçue, en complément des textes de 1989, pour réintroduire la propriété privée après vingt ans de détention de la terre par l'État, la loi foncière de 1992 offre un cadre légal aux occupations qui ont eu lieu depuis 1989. Elle régit le droit de possession et en définit un nouveau mode de droit sur la terre, la possession temporaire, transformable en propriété définitive après cinq ans d'occupation pacifique, honnête, publique et sans ambiguïté. Cette possibilité d'accéder à la propriété par le droit de possession temporaire joue un rôle important pour tous ceux qui n'ont pas fait reconnaître un droit en 1989 et pour ceux qui sont arrivés après cette date.

Ce droit de possession temporaire ne peut pas s'exercer dans tous les cas : seules les terres résidentielles peuvent être appropriées (art. 19), la possession ne peut pas devenir propriété privée si elle a lieu sur une terre déjà immatriculée (art. 74) et les droits privés ne peuvent pas être obtenus sur un certain nombre de terrains publics énumérés dans la loi (emprise des routes et des chemins de fer, anciens bâtiments publics...) (art. 5), sans toutefois que ceux-ci soient clairement délimités.

Cette règle des cinq ans a marqué les esprits et aurait incité de nombreux ménages à s'installer sur des terres vacantes. Dans l'esprit de ceux qui s'installent, le caractère vacant des terres semble plus important que la catégorie de terres sur laquelle ils s'installent. « Je me suis installé ici, car il y avait de la place », entend-on encore aujourd'hui lors d'enquêtes dans les quartiers informels. Par ailleurs, cette règle a incité ceux qui avaient la possibilité de mettre la main sur des terres (militaires, policiers...) à les lotir et à les vendre, même lorsqu'il s'agissait du domaine public³⁹ (cela a été le cas, par exemple, au sud du Bœung Kak). Nombreux sont ceux, dans les quartiers informels, qui connaissent cette loi des cinq ans et espèrent en bénéficier.

Loi foncière du 13 octobre 1992, décret-loi n° 100 (227 articles)

La loi reprend un certain nombre de principes des textes précédents : toutes les terres appartiennent à l'État, les droits de propriété antérieurs à 1979 ne sont pas reconnus, toutes les terres sont régies par cette loi (art. 1) ; les Cambodgiens ont le droit de posséder, utiliser, transférer et hériter la propriété fournie par l'État pour vivre ou pour travailler (art. 2). Elle distingue plusieurs types de droits réels (propriété, possession temporaire, autorisation de cultiver, concession, usufruit, droit d'usage et d'habitation, servitudes, sûreté et hypothèques) (art. 10) et crée un registre de la propriété et un registre de la possession temporaire (art. 209 et 211).

Quelques points particuliers peuvent être notés.

1. La propriété ne peut être acquise que pour les terrains d'habitation (art. 19).
2. La loi donne la possibilité de passer de la possession temporaire à la propriété. La possession temporaire d'une terre non immatriculée, acquise sans violence, détenue de bonne foi, paisiblement, publiquement (déclaration au chef de *Sangkat*, qui l'enregistre dans le registre des actes certifiés, et paiement régulier de l'impôt foncier), sans discontinuité ni équivoque, exercée pendant cinq années consécutives, peut être transformée en propriété légitime s'il n'y a pas eu contestation et après inscription au registre d'immatriculation de la propriété. La possession temporaire se transmet par héritage. Le possesseur temporaire est présumé légitime propriétaire ; c'est à celui qui conteste les droits du possesseur d'établir l'existence des siens. Abandonnée

trois années consécutives, elle tombe dans le domaine privé de l'État (art. 61 à 76).

3. Les biens du domaine public ne sont pas énumérés, mais les propriétés privées et publiques des collectivités sont distinguées. Les biens dont le caractère d'utilité sociale exige la conservation en nature au profit de l'intérêt public sont des biens publics et sont inaliénables. Les terrains qui n'ont pas d'utilité sociale sont considérés comme des biens privés de la collectivité, ils peuvent être possédés. Ce sont les terrains vacants et sans maîtres, les terrains des personnes décédées sans héritiers, les successions abandonnées, les biens immeubles qui ne sont pas immatriculés après cinq ans, les biens immatriculés pour lesquels les taxes n'ont pas été acquittées pendant cinq ans, ceux auxquels les propriétaires ont renoncé, les biens publics qui ont perdu leur caractère d'utilité sociale et sont passés dans les biens privés (art. 14 à 18). Les biens patrimoniaux minéraux, culturels et historiques, en sous-sol et sous les fonds marins, sont la propriété de l'État (art. 4).

4. En revanche un certain nombre de biens non appropriables sont énumérés. « Les droits privés ne sont pas donnés sur les réserves forestières, les réserves de pêche, les réservoirs d'eau pour les besoins des exploitations, les biens patrimoniaux culturels et historiques, les monastères, les forêts (primaires), les écoles, les collines publiques, les anciens bâtiments publics, les réserves pour la construction des routes et leur entretien, les emprises ferroviaires, les cours d'eau et les mers » (art. 5).

Le manque de clarté de la loi foncière de 1992 a fait émerger de nombreux conflits et vols de terres. Les critiques étaient nombreuses. La présence simultanée du droit de propriété (*Samakef*) pour les terrains résidentiels et du droit de possession (*Phokeak*) pour la terre agricole⁴⁰ paraissait complexe. L'enquête pour l'enregistrement de la propriété était de faible qualité et la responsabilité en terme de délivrance de titre peu précise⁴¹. La population confondait les titres et les reçus des demandes de titres et la majorité restait sans documents légaux. Enfin, le droit de transformer la possession en propriété, parfois ressenti comme injuste et complexe⁴², imposait l'existence d'un cadastre, un service des hypothèques et une administration fiscale foncière⁴³.

La possibilité d'accéder à la propriété par la possession temporaire s'est progressivement raréfiée : alors qu'en 1991 le gouvernement contrôlait les terrains autour des villes (au moins théoriquement), à partir de 1996, quasiment tous les terrains périurbains auraient

été détenus par des propriétaires privés, d'une façon ou d'une autre, y compris les terrains vacants⁴⁴.

Précisions et contradictions apportées par les textes ultérieurs

Toile de fond de la croissance de l'habitat informel au cours des années 1990, le contexte légal du foncier et de l'immobilier évolue et se précise jusqu'en 2001 (voir annexe), date de la loi foncière qui est en vigueur aujourd'hui.

La Constitution de 1993

La loi de 1992 a été promulguée sous la Constitution de 1989, fondée sur les principes socialistes selon lesquels l'État contrôle les moyens de production et la population doit utiliser les terres suivant les directives de l'État. Elle s'est retrouvée dès l'année suivante devoir être appliquée en suivant les principes de la Constitution

de 1993, en dépit des contradictions induites par le passage à l'économie de marché que cette constitution instaure.

Sur les questions foncières, la Constitution de 1993 apporte des précisions sur la définition du domaine de l'État (sans distinguer le domaine public du domaine privé).

Bien que les travaux aient rapidement démarré pour mettre en place une nouvelle loi foncière plus en accord avec la nouvelle constitution (permettre la propriété pour des terrains non résidentiels par exemple), la loi de 1992 sera appliquée jusqu'en 2001.

Extraits de la Constitution du royaume du Cambodge du 21 septembre 1993

Article 44. Toute personne, seule ou en collectivité, a le droit de propriété. Seule une personne physique ou morale qui a la nationalité khmère a le droit d'être propriétaire foncier. La propriété privée légale est placée sous la protection de la loi. L'expropriation n'est possible que pour des raisons d'utilité publique autorisées par la loi, sous réserve d'une juste et préalable compensation.

Article 58. Le domaine de l'État comprend notamment le sol, le sous-sol, les montagnes, la mer, les fonds marins, les fonds sous-marins, les côtes, l'espace aérien, les îles, les fleuves, les canaux, les rivières, les lacs, les forêts, les ressources naturelles, les centres économiques et culturels, les bases de défense du pays, les autres constructions appartenant à l'État. L'administration, l'utilisation et l'affectation des biens de l'État seront déterminées par la loi.

Le sous-décret sur les permis de construire de 1997

Le sous-décret de 1997 sur les permis de construire n'est pas applicable à la construction de maisons en matériaux végétaux de moins de 50 m², qui peuvent avoir lieu sans permis. La grande majorité des constructions des quartiers informels ne déroge donc pas à la législation sur les permis de construire. Le texte interdit toutefois la construction sur les berges des lacs et des rivières.

On peut noter qu'il n'est pas nécessaire d'être propriétaire d'un terrain pour faire une demande de permis de construire. En revanche, l'obtention d'un permis de construire permet de faire une demande de propriété du terrain.

Sous-décret n° 086 du 19 décembre 1997 sur l'attribution des permis de construire

« Afin de permettre à la population, en particulier les pauvres, d'avoir accès au logement, toutes les sortes de petites ou insignifiantes constructions, en bois ou en feuilles, peuvent être construites sans permis de construire » (art. 1). Ces maisons doivent faire moins de 50 m². Ce texte interdit la construction sur les rives des lacs et rivières (art. 27 et 32). L'obtention du permis de construire est gratuit mais impose le paiement de la taxe foncière, qui est due en trois parts égales, à la demande de permis, à la demande d'autorisation de démarrer les travaux et après la construction. L'obtention d'un permis de construire, l'autorisation de démarrer les travaux, le permis de déclarer la fin des travaux et la conformité au permis permettent au propriétaire du bâtiment de faire une demande de propriété du terrain (sur lequel elle pouvait n'avoir au départ qu'un droit de possession).

Déclaration (Prakas) gouvernementale n° 6 de septembre 1999

Face aux nombreux actes de mainmise foncière sur le domaine public, le gouvernement réitère dans une déclaration de 1999 l'interdiction faite aux individus d'occuper ou de faire la demande de propriété sur le domaine public (route, parc, pagodes...) et précise les limites de celui-ci dans un certain nombre de cas, notamment celui des bords de route (15 à 30 mètres) et les voies ferrées (20 à 100 mètres).

Croissance régulière du nombre de ménages dans les quartiers informels

La croissance des quartiers informels a été plus rapide certaines années que d'autres. Elle a ralenti les années pendant lesquelles ont eu lieu les programmes de relocalisation. Mais le nombre de ménages habitant les quartiers informels n'a jamais cessé de croître jusqu'à aujourd'hui.

Une croissance accélérée des quartiers informels en 1993 et 1996

Les périodes préélectorale et électorale de 1993 ont favorisé le développement accéléré des quartiers

informels : promesses politiques de reconnaissance des quartiers ou d'échange de parcelle, projets de construction de villes nouvelles pour le relogement des squatters, « vente » de terrains publics aux squatters. L'extension du quartier nord-est du Bœung Kak, par la distribution par les autorités publiques du jardin public du bord du lac, date de cette année-là.

C'est pendant cette période que les grands sites se sont développés : des pans de quartiers entiers sont construits en une seule nuit et on constate une forte augmentation de la population au Bœung Kak, à Chba Ampeuv et au Bassac⁴⁵. L'analyse en 1995 de l'histoire des arrivées au front de Bassac montre également un pic en 1993⁴⁶.

En 1996, l'arrêt des évictions et l'annonce publique du second Premier ministre Hun Sen, précisant que les squatters ne devaient pas être évincés sans recevoir une substantielle compensation, ont provoqué l'arrivée d'une nouvelle vague d'habitants dans les zones informelles existantes (notamment à Chba Ampeuv et au Bœung Kak) et la création de nouveaux quartiers (notamment dans la zone de Bassac⁴⁷).

Les enquêtes de 1994 et 1995

En 1994 et 1995, plusieurs enquêtes réalisées au sein de la municipalité de Phnom Penh avec des ONG locales et le soutien d'organisations internationales donnent un aperçu de la situation.

187 zones de squat, c'est-à-dire considérées comme illégales par les autorités municipales, ont été recensées. Les trois quarts comptaient moins de 100 familles. Environ 20 000 familles y vivaient, représentant 100 000 à 130 000 personnes, soit entre 10 et 15 % de la population de la ville. Les terres qu'elles occupaient appartenaient majoritairement au gouvernement (routes, chemin de fer, terrains gouvernementaux, eau...), sauf en centre-ville, où de nombreuses maisons étaient construites sur des terrasses d'immeubles et sur des terrains privés. La moitié des résidents enquêtés a dit avoir payé pour la terre ou la maison. Les familles vivaient en moyenne dans 40 m² de terrain, pour moitié dans une maison en paille, gagnaient entre 20 et 40 \$ [50 000 et 100 000 R] par mois et la moitié a été délogée au moins quatre fois.

Sources : LEMARCHANDS G., *Revue du programme de réhabilitation*, juin 1995, [155] et URBAN SECTOR GROUP (USG), *Report on the Survey of Squatter Zones*, mars - mai 2001, [244].

Un doublement des quartiers informels depuis dix ans

Les premières estimations de la population des quartiers informels datent de 1993. Depuis ces estimations et celles plus complètes de 1994 et 1995, le nombre d'habitants dans l'habitat informel n'a cessé d'augmenter jusqu'en 2003.

Le nombre de quartiers, de ménages et d'habitants dans les quartiers informels serait aujourd'hui deux à trois fois plus important qu'il y a dix ans (l'estimation du nombre et de la croissance des quartiers informels est traitée dans le chapitre 3 sur la caractérisation des zones d'habitat informel).

● Les textes en vigueur depuis 2001

La loi sur la propriété immobilière de 2001 marque une nouvelle étape dans l'histoire foncière du Cambodge. Elle constitue le premier d'une série de textes qui visent à la généralisation de la propriété privée et à la création d'un système d'enregistrement cadastral dans le pays.

Cette loi clôt la période transitoire⁴⁸ pendant laquelle il était possible de s'approprier une terre du domaine privé de l'État. Elle assouplit en même temps les conditions d'accession à la propriété, permettant aux occupants réguliers de devenir propriétaires, même s'ils n'avaient pas fait enregistrer leur possession.

À la suite, deux nouveaux textes réglementent l'enregistrement foncier sporadique et systématique. L'enregistrement foncier en cours induit une augmentation des prix fonciers, provoquant une accélération des évictions des quartiers informels par des compagnies privées. Ce phénomène n'est pas compensé par la mise en place en 2003 des concessions sociales, mécanisme d'attribution aux plus pauvres de la propriété par la possession de terrains privés de l'État. Conçues pour compenser les conséquences sociales de l'arrêt du mécanisme de possession acquisitive, ces concessions sociales ne sont pas encore mises en œuvre.

La loi sur la propriété immobilière de 2001, dite loi foncière

La loi foncière du 30 août 2001, dont les travaux d'élaboration ont démarré dès l'adoption de la Constitution de 1993, comble des lacunes de la loi de 1992.

La propriété privée est possible sur tous les terrains et non plus seulement les terrains résidentiels.

Aucune nouvelle possession acquisitive ne peut débiter après la promulgation de la loi. Seules les possessions dont le commencement est antérieur à août 2001, date de promulgation de la loi, peuvent faire l'objet d'une demande de propriété après cinq ans.

La définition de la possession, en revanche, est plus souple, ce qui permet de régulariser des situations. Il n'est plus besoin d'avoir enregistré sa possession au *Sangkat* ou au *Khum* ni d'avoir payé ses taxes, comme le stipulait la loi de 1992, pour être reconnu possesseur. La seule occupation physique vaut possession⁴⁹. Pour pouvoir être transformée en propriété, elle doit seulement être régulière, c'est-à-dire ne pas être ambiguë, être paisible, publique, continue et de bonne foi, ne pas être contestée et ne pas être située sur le domaine public ou sur un terrain privé déjà immatriculé⁵⁰.

Le domaine public est défini et énuméré (voir

annexe). Il n'est cependant pas délimité sur des cartes.

Les occupations du domaine public sont illégales et ne peuvent pas être transformées en propriété ou en droit réel au profit de leur possesseur. Les habitants doivent quitter les lieux immédiatement. « Les biens du domaine public de l'État peuvent cependant faire l'objet d'autorisations d'occupation ou d'utilisation temporaires, précaires et révocables dans la mesure où on ne s'acquitte pas de ses diverses obligations financières » (art. 16).

La seule possibilité de régularisation passe par une réaffectation du domaine public en domaine privé de l'État, si le bien public perd son utilisation d'intérêt public. Certaines situations manquent cependant encore de clarté, comme le cas par exemple d'un occupant de bonne foi, depuis avant 2001, d'un terrain situé sur la berge d'un fleuve navigable (qui n'est pas cité comme domaine public dans la loi de 1992 ni dans la Constitution de 1993, mais qui est cité comme tel dans la loi de 2001).

La possession temporaire dans la loi foncière du 30 août 2001 et le décret d'application sur les concessions sociales

La loi foncière met fin au principe de transformation de la possession temporaire en propriété privée. Les possessions ne sont prises en compte que si elles ont débuté avant la date de la loi de 2001. « Est nulle et sans effet, et non susceptible d'être régularisée sous quelque forme que ce soit, [...] toute emprise de possession, quelle qu'en soit la forme, sur le domaine privé de l'État qui interviendrait après l'entrée en vigueur de la présente loi » (art. 18). Toute personne ayant occupé paisiblement pendant cinq ans ou plus un terrain sans que cela lui soit contesté peut faire une demande de titre de propriété définitive. Les personnes qui sont là depuis moins de cinq ans, mais « dont la possession a débuté avant la date de la promulgation de cette loi, pourront, si elles remplissent toutes les conditions d'accession à la propriété, être autorisées par l'autorité compétente à prolonger leur possession jusqu'à ce qu'elles atteignent la durée légale de cinq ans, à l'écoulement de laquelle elles obtiendront un titre de propriété définitif » (art. 31). Cette acquisition de la propriété d'un bien immobilier par effet de la possession pourra seulement se réaliser au profit des personnes qui occupent le bien immobilier. « Après que la présente loi ait été promulguée, tout nouvel occupant sans titre de biens immobiliers appartenant à des personnes publiques ou des personnes privées sera considéré comme occupant illégal et encourra les sanctions pénales prévues » (art. 34).

En attendant sa transformation en pleine propriété, la possession conforme à la présente loi constitue un droit réel immobilier. Elle peut faire l'objet d'échanges, de transferts de droits et de transactions (c'est un droit *in rem*).

La transformation de la possession temporaire en propriété ne peut toutefois pas s'exercer sur les terres du domaine public (forêts, cours d'eau, lacs, berges, routes, voies de chemin de fer, bâtiments publics), imprescriptibles et inaliénables (art. 43). Celles-ci ne peuvent faire l'objet que d'une autorisation d'occupation ou d'usage temporaire (art. 16). L'absence de toute délimitation précise du domaine public rend cependant certaines situations imprécises. La situation d'un occupant du domaine public de l'État demeure précaire et illégale si elle n'émane pas d'une autorisation d'un type prévu expressément par la loi. L'occupant illégal doit être forcé à déguerpir immédiatement et encourt les peines prévues. L'occupant illégal n'a le droit à aucune indemnité pour les travaux et améliorations qu'il aurait pu réaliser sur le bien immobilier. Si les autorités compétentes délivrent un titre de possession sur un bien immobilier du domaine public de l'État ou de personnes publiques à une personne privée, celle-ci est nulle et sans valeur juridique. L'autorité qui reste passive devant un empiètement illégal de ce type dont elle a eu connaissance est considérée comme complice et encourt les mêmes peines que son auteur (art. 44).

Les sous-décrets d'enregistrement sporadique et systématique de 2002

Deux sous-décrets établissent les modalités d'enregistrement foncier sporadique et systématique de la propriété et de la possession (le sous-décret 46 du 31 mai 2002 sur les procédures d'établissement d'un plan cadastral et d'un registre foncier et le sous-décret 41 du 21 mai 2002 sur l'enregistrement foncier sporadique).

L'enregistrement systématique est le processus d'enregistrement de tous les biens fonciers d'une même zone. Il a commencé en 2002 en province et est en cours à Phnom Penh.

L'enregistrement sporadique permet aux propriétaires et aux possesseurs de faire enregistrer leur propriété ou possession sans attendre que le processus d'enregistrement foncier systématique atteigne la région de leurs biens.

À l'occasion de l'enregistrement, un possesseur peut demander un titre de propriété si la possession est supérieure à cinq ans et si les limites sont claires. En revanche, si les limites parcellaires ne sont pas claires ou si la possession est inférieure à cinq ans, le possesseur se verra remettre un certificat de possession.

Le décret d'application sur les concessions sociales de 2003

La disparition, dans la loi foncière de 2001, de la possibilité de prendre possession d'une terre est compensée par la création des concessions sociales, méca-

nisme légal de transfert d'une propriété privée de l'État, pour des raisons sociales, à des pauvres qui n'ont pas de terre. À la différence de la possession, qu'une personne pouvait effectuer sans encadrement de la puissance publique, les concessions sociales sont incluses dans un périmètre qui doit faire l'objet d'un plan approuvé. Les bénéficiaires reçoivent ensuite leur terrain, gratuitement, et sont liés par un contrat de concession. Les concessions sociales ne peuvent être attribuées qu'à des familles pauvres et ne peuvent permettre de réaliser plus de profit que nécessaire pour faire vivre une famille. Elles peuvent être transformées en propriété après cinq ans d'occupation légale.

Des premières attributions de concessions sociales sont prévues en périphérie de Phnom Penh et dans les projets de *land sharing*.

Le décret d'application sur les concessions sociales du 19 mars 2003

Il permet de demander la propriété sur un terrain privé de l'État⁵¹ après une occupation de cinq ans, lorsque celui-ci a été donné en concession à des pauvres pour un usage résidentiel ou pour l'agriculture familiale, et seulement dans un certain nombre de cas précis, par exemple lors des projets de relocalisation pour la réalisation d'infrastructures publiques. Les terrains, d'une taille maximale de 1 250 m², doivent être construits dans les trois mois, habités dans les six mois et ne peuvent faire l'objet de don, vente ou location, sous peine de retour à la propriété de l'État.

Évolution des politiques publiques face aux quartiers informels

L'attitude de la puissance publique vis-à-vis des quartiers informels a fortement évolué en quelques années. Elle est passée de l'éviction jusqu'en 1996 à l'amélioration des quartiers à partir de 1996, à la relocalisation à partir de 1998, puis à l'organisation de l'amélioration, de la régularisation ou d'un logement sur place depuis 2003. Aujourd'hui toutefois, relocalisations et évictions se poursuivent.

En dix ans (1993-2003), environ 11 000 ménages ont été évincés de leur logement, plus de 8 000 ont été relocalisés et plusieurs centaines de petits projets de réhabilitation de quartiers ont été réalisés.

● **L'éviction des squatters entre 1990 et 1996**

L'éviction et la relocalisation forcée des premiers quartiers informels, appelés alors « quartiers de squatters », commencent à peu près en même temps que ces quartiers apparaissent.

Une politique d'expulsion musclée

À partir de 1991, la municipalité de Phnom Penh essaie de freiner le développement de ce qu'elle appelle alors des « zones de squatters », qu'elle défi-

nit par leur illégalité foncière (ceux qui n'ont pas de droit sur la terre qu'ils occupent). Elle adopte une politique de déguerpissement musclée. Elle évince souvent les familles par la force, souvent sans compensation et les relocalise parfois en périphérie, sans service ni équipement⁵².

Les évictions ou tentatives d'éviction se poursuivent jusqu'en 1996.

Entre 1991 et 1996, des déguerpissements chaque année

Dès 1991, 300 familles sont évincées du Vat Monahomtrei. En 1992, 500 familles doivent quitter le site de l'ancien casino près de l'hôtel Cambodiana, certains seulement seront indemnisés ou seront relocalisés à Phnom Penh Thmey⁵³. Deux tentatives d'éviction au Bassac ont lieu avant les élections de 1993⁵⁴. En 1993, 38 familles de Toul Svay 1, derrière une école de conduite, sont évincées bien qu'ayant payé leurs « autorisations » aux autorités du *Sangkat*, et sont indemnisées 20 \$ [50 000 R] chacune⁵⁵. En 1994, l'attitude se durcit et 1 220 familles sont déguerpies de plusieurs sites, parfois dans le sang. Des incendies (dont celui qui a eu lieu près de l'hôpital Lok Sang en octobre 1993, ceux du Bassac et de Chba Ampeuv en mars 1994, celui près de la Cité olympique en mai 1994) créent des milliers de sans-abri⁵⁶. En 1995, jusqu'à août, 480 familles doivent quitter leur logement⁵⁷. En 1996, une quarantaine de familles sont évincées de leur logement près de la pagode Pochentong sans possibilité de démonter leurs maisons, 32 à Sounthey Pochentong, 116 sur le terrain du centre de police, 34 sur la route nationale 6A, 23 à Russey Keo et 556 à Borei Keila⁵⁸.

Les différents types de déguerpissement

Les acteurs et les raisons du déguerpissement ne sont pas toujours les mêmes, mais des configurations principales se présentent.

- ◆ L'éviction par la puissance publique pour la réalisation d'infrastructures, « l'embellissement » ou le retour à leur destination des terrains des pagodes suite au rétablissement du bouddhisme comme religion d'État.
- Par exemple le déguerpissement de 300 familles du Vat Monahomtrei en 1991 ou celui de 34 familles de la route nationale 6A en 1996.
- ◆ L'éviction par la puissance publique pour la réalisation d'un projet privé, suite à un accord entre des investisseurs privés et les autorités publiques (cession

de bâtiments ou de terrains publics, autorisation de construire contre réalisation d'infrastructures, projets réalisés par des militaires...).

- Par exemple, fin 1991 et début 1992, les pouvoirs publics ont exigé le départ des habitants au sud de l'hôtel Cambodiana à l'occasion d'un projet prévoyant le remblaiement de la zone, la création d'une nouvelle digue par le promoteur, la réalisation d'un plan d'aménagement par les services d'urbanisme de la ville et la construction d'un hôtel de luxe⁵⁹. En 1992, également, la vente du terrain de l'ancien casino au nord de l'hôtel Cambodiana a provoqué le déguerpissement des 409 familles et leur relocalisation forcée⁶⁰.

- ◆ Le rachat par des aménageurs privés des terrains occupés par l'habitat informel toléré ou autorisé, en particulier les terrains de la population, est parfois considéré comme une éviction indemnisée. Les maisons et les droits d'occupation foncière afférents sont, dans ce cas, vendus par les habitants.

- Par exemple, entre janvier et avril 1992, un promoteur a racheté les droits des 170 familles occupant le terrain et le bâtiment de l'ancien palais de Justice qu'il a détruit pour y construire un hôtel⁶¹.

L'unique opération de relocalisation de Kop Srov en 1992

Une seule opération de relocalisation organisée a eu lieu pendant cette période. Elle a été réalisée avec l'ONG Concern à partir de juillet 1990 pour libérer la pagode Vat Saravan (des habitants d'autres établissements ont ultérieurement été intégrés au projet) et reloger ses habitants sur le site de Kop Srov, en banlieue nord éloignée. Plus de 500 terrains et maisons y ont été donnés aux familles relocalisées⁶².

Faute d'équipements et d'emplois sur place et en raison des coûts de transport, de nombreuses familles évincées sont revenues en centre-ville. Des voix se sont élevées pour dire qu'il n'y avait pas de solution alternative pour loger les pauvres que de les laisser s'installer le long des cours d'eau, sur les espaces publics ou des terrains privés.

Seules quelques actions, à petite échelle, ont par la suite été réalisées en faveur de la population vivant dans ces quartiers informels par les ONG internationales ou locales : Care International, PADEK, Concern et Khemara. Ces actions concernaient l'amélioration des conditions de vie, la réhabilitation sanitaire, le lotissement, l'éducation et le crédit⁶³.

● L'évolution de l'attitude de la puissance publique à partir de 1993

L'attitude de la puissance publique change progressivement entre 1990 et 1996. Une étape importante a lieu après les élections de 1993 avec la mobilisation plus soutenue des ONG internationales et locales et une première série d'enquêtes menées avec elles au sein de la municipalité, avec l'aide des institutions internationales. Le jeu des acteurs se modifie et un nouveau regard commence à être porté sur la question.

Des associations se mobilisent

En 1993, le réseau régional d'échange d'expériences Asian Coalition for Housing Rights (ACHR) crée l'ONG locale USG (à l'origine Urban Survey Group, aujourd'hui Urban Sector Group). Fonctionnant au départ comme coordinateur des ONG travaillant dans le secteur urbain, elle mobilise les communautés de squatters et établit des stratégies d'action (épargne, santé, situations d'urgence...).

En 1994, ACHR crée une fédération de communautés SUPF (à l'origine Squatter and Urban Poor Federation, aujourd'hui Solidarity and Urban Poor Federation) qui soutient les squatters dans leur organisation communautaire et la revendication de leurs droits.

Ces associations accomplissent un travail important d'organisation de groupes de squatters à partir de mi-1994 et de lobbying en faveur de l'abandon de la politique d'éviction.

Premiers infléchissements de l'attitude des pouvoirs publics

L'ampleur qu'a pris le phénomène en 1993 et l'organisation progressive des communautés de squatters par les associations locales incitent les autorités à prendre des mesures, en parallèle des évictions, avec l'appui des ONG et des institutions internationales.

En même temps qu'a lieu une importante et violente série d'évictions, à la fin de 1993 et en 1994, une première série d'enquêtes est menée au sein de la municipalité pour évaluer la situation dans les quartiers informels.

- PNUD et UN-Habitat lancent des études sur les établissements humains et le logement urbain en 1993

et 1994⁶⁴. Des enquêtes socio-économiques sont réalisées par le BAU à la municipalité de Phnom Penh, avec l'aide des ONG internationales (ACHR) et nationales (PADEK, Care, USG) en décembre 1993 et février 1994. Elles donnent lieu à un séminaire en 1994 réunissant les autorités publiques (entre autres, le gouverneur et le ministre) et les ONG. USG réalise une autre enquête en février 1995⁶⁵.

En 1994 et 1995, à l'issue des enquêtes, il ne fait plus de doute pour nombre d'acteurs que tous les squatters « vivent à un niveau de pauvreté absolue »⁶⁶. La nécessité de passer de la question des squatters à celle des pauvres de la ville est de plus en plus souvent soulignée⁶⁷.

L'organisation des communautés de squatters permet également de trouver des compromis dans un certain nombre de cas de déguerpissement.

- Pour la construction d'une route digne à Toul Kork, 32 familles ont été relogées sur place en densifiant, au lieu que 191 familles soient déguerpies. Dans un projet de développement des infrastructures au Bœung Salang, le passage du déguerpissement de 50 familles a été organisé, puis le déguerpissement a été annulé. Le déplacement des habitants installés derrière les bâtiments de l'Institut de technologie du Cambodge sur la route de l'aéroport a été organisé (travaux retardés, déplacement par phase, fourniture du transport et de la nourriture). À Kim Son, le projet de relogement proposé par les habitants pour éviter leur éviction a été accepté. Sur le site du Bassac, les habitants ont été autorisés à se réinstaller provisoirement sur place après l'incendie en 1995 en attendant de trouver un nouveau site...

Enfin, une « semi-reconnaissance » des établissements de squatters par la municipalité de Phnom Penh apparaît, lorsque les ONG locales et internationales et les partis politiques commencent à soutenir leurs revendications (notamment en termes de services), voire leur création sur les terrains publics. Le statut de « communauté transitoire » leur est alors accordé⁶⁸.

- Par exemple, ce statut est donné en 1994 à la communauté Klang Romsev installée le long des rues 230 et 231.

Abandon du terme « squatters » au profit de celui de « communautés de pauvres »

À partir de 1994, on commence à parler de « communautés de pauvres » et non plus de « communautés de squatters », ce dernier terme ayant en khmer une connotation très péjorative (anarchiste). Ce terme cessera progressivement d'être utilisé. En 1998, le directeur de cabinet de la municipalité annonce que les

« squatters » sont désormais officiellement des « pauvres urbains », habitants légitimes de la ville qui doivent être intégrés au développement urbain⁶⁹. C'est dans ce mouvement que SUPF change la signification des lettres de son sigle (de Squatter à Solidarity). La dénomination proprement dite de « squatter » sera enfin publiquement remplacée par le Premier ministre par « résident temporaire » en 2000⁷⁰. On ne trouve plus que rarement ce terme dans les projets actuels⁷¹.

● Une politique de réhabilitation et de relocalisation concertée entre 1996 et 2003

L'attitude des pouvoirs publics sur le terrain change en 1996. Cette année-là, le second Premier ministre Hun Sen annonce publiquement, relayé par les médias, qu'il n'est pas question que les familles de squatters quittent les zones envahies sans une compensation financière conséquente. À la suite de cela :

- ◆ d'une part, le nombre de squatters se remet à augmenter, notamment à Chba Ampeuv et au Boeung Kak, et des terrains publics vacants sont envahis, notamment à Bassac⁷² ;

- ◆ d'autre part, la municipalité abandonne ses pratiques d'éviction avec relocalisation forcée et adopte une nouvelle politique en faveur du logement des pauvres, en coopération avec UN-Habitat et les ONG :

- à partir de 1996, elle adopte une politique d'amélioration des conditions de vie dans les quartiers pauvres ;

- en 1998, elle entame un processus de relocalisation concertée dans des sites de relogement en banlieue ;

- en 2003, elle annonce une politique de réhabilitation sur place et de régularisation de tous les quartiers pauvres qui peuvent l'être et démarre des projets pilotes de relogement sur place.

Cependant, en 2005, peu de projets de relogement sur place ont commencé et des évictions se poursuivent.

Depuis 1996 : une politique d'amélioration des conditions de vie dans les quartiers pauvres

En juillet 1996, le *Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality Development Project*⁷³,

financé par UN-Habitat, PNUD et DFID, réunit la municipalité, les autorités locales, les associations internationales et locales et les communautés de squatters et de pauvres urbains, pour définir les besoins et les priorités des communautés, dans l'objectif de réduire la pauvreté urbaine. Ce projet a établi un partenariat entre ces acteurs et suscité leur collaboration dans le cadre de projets d'amélioration du cadre de vie des quartiers.

- Plus de 160 petits projets de réhabilitation des quartiers ont été réalisés entre 1996 et 2001, touchant 6 164 familles, d'abord par les ONG locales (surtout USG, SUPF, URC), puis en collaboration avec UN-Habitat : passerelles, évacuation des eaux usées, viabilisation, remblai, drainage, éclairage public, petits équipements. Parmi ceux-ci, environ 70, entre 1997 et 2000, sont financés principalement par UN-Habitat (voir annexe).

D'autres institutions internationales, coopérations nationales et ONG internationales interviennent aussi, ponctuellement.

- L'UNESCO par exemple a mis en place des microprojets (500 à 3 000 \$) d'amélioration de l'environnement en centre-ville (voirie, drainage) en 2001 et 2002 (*Local Urban Community Environmental Empowerment Pilot Project* (LUCEEPP) mis en œuvre par HI-ANS)⁷⁴.

Depuis 1998 : la politique de relocalisation « concertée »

À partir de 1998, le gouvernement adopte une politique de relocalisation « concertée » pour les habitants évincés à l'occasion de travaux d'infrastructures ou de réhabilitation⁷⁵. Un comité mixte interministériel est chargé de préparer les différentes phases de la relocalisation.

Entre 1998 et 2003, environ 21 sites de relocalisation en banlieue de Phnom Penh ont accueilli entre 8 500 et 9 000 familles⁷⁶.

- Mis à part le site de Anlong Kngan, qui regroupe 4 000 ménages et celui de Samaki 1-2-3, qui en regroupe 1 150, les sites de relocalisation réunissent entre 50 et 500 ménages, généralement entre 100 et 250, en moyenne 200.

Trois phases peuvent être mises en évidence

Dans un premier temps, entre 1998 et 2000, la politique est effectivement « concertée », suivant les recommandations des associations, et les habitants sont intégrés à la préparation de leur relogement,

notamment pour le choix du terrain. Le nombre des relocalisations est cependant peu important.

- Entre 1998 et 2000, 1 042 ménages sont relocalisés, soit 350 par an en moyenne.

Dans un second temps, entre 2001 et 2003, les relocalisations se font le plus souvent dans l'urgence, sans ou avec très peu de préparation des terrains.

- En 2001, près de 7 000 ménages sont relocalisés. Parmi ceux-ci, près de 5 000 ménages (soit la majorité du total des ménages relogés entre 1998 et 2001) sont relocalisés suite à plusieurs grands incendies.

Dans un troisième temps, à partir de 2003, la politique de relocalisation est officiellement arrêtée, mais il y a toujours quelques projets de relocalisation.

- En 2003, à côté des projets de *land sharing*, une opération de relocalisation déplace les 106 habitants très pauvres de Prek Toal (à proximité de la décharge de Meanchey) sur un terrain de 0,73 hectare acheté par la municipalité (150 000 \$) à 3 kilomètres de là.
- En 2004, les 237 habitants du quartier de Phnom Penh Thmey, évincés suite à une décision de justice, doivent être relocalisés dans des parcelles de 60 m² sur un terrain de 2 hectares acquis (70 000 \$) par la municipalité à Toul Roka, à proximité de Anlong Kngan.

Dans les différentes étapes de la relocalisation, les acteurs publics, les organisations internationales et les ONG avaient chacun un rôle qu'ils définissaient ensemble. En règle générale, le gouvernement fournissait le terrain et les agences internationales de développement fournissaient les infrastructures et les services. La construction des maisons était à la charge des habitants. Parfois, nourriture et matériaux de construction étaient donnés⁷⁷. Depuis 1998, UPDF fournit des prêts au logement de 400 \$ sur cinq ans, à partir d'un capital formé de dons du gouvernement, de donateurs privés et de l'épargne recueillie dans les quartiers à relocaliser. Les réseaux et ONG internationales ACHR (qui finance SUPF), Slum Dwellers International (SDI) et Gender for Development (GFD) jouaient également un rôle important.

Un bilan mitigé

Le principal acquis de cette politique de relocalisation est l'obtention par les ménages relocalisés d'un terrain gratuit et la sécurité foncière qui en résulte. De nombreuses familles ont également eu accès au crédit pour la construction de leur logement. Les écoles des sites sont fréquentées dans la même proportion

qu'à Phnom Penh et la santé de la population serait plutôt meilleure que dans les quartiers informels de Phnom Penh.

En revanche, les évaluations critiquent les impacts négatifs liés au manque de préparation des sites et surtout à leur éloignement du centre-ville : aggravation de la pauvreté liée au manque d'emplois à proximité et aux coûts de transport trop importants pour les plus pauvres, et dans un premier temps, insuffisance des infrastructures (eau, égouts, ordures).

Les études montrent que la relocalisation ne bénéficie pas aux 20 % des ménages les plus pauvres : ceux qui n'ont qu'un seul revenu, les locataires, les malades, les personnes âgées et ceux qui sont trop pauvres pour épargner et n'ont pas de livret d'épargne. Ils sont contraints de revendre leur parcelle, quand ils en ont obtenu une, et de retourner dans les quartiers informels du centre.

- L'éloignement de la ville, des marchés et des lieux d'emplois constituerait l'obstacle majeur. Le chômage n'est pas plus important qu'avant, mais environ la moitié des personnes relocalisées (30 à 65 %) aurait dû changer d'emploi et les revenus des actifs auraient baissé de 20 % en moyenne. Les ménages auraient vu leur niveau de vie baisser significativement. La fréquentation des écoles s'en trouve réduite. Les deux tiers des actifs continueraient à travailler à Phnom Penh (13 à 20 kilomètres). Le temps et le coût de transport ont été augmentés pour 30 à 50 % des actifs. En 2002, ils passaient en moyenne 85 minutes par jour dans les transports et dépensaient pour cela en moyenne 0.63 \$ [2 500 R] par jour, soit le tiers du revenu d'un ménage à un seul revenu, et 20 % du revenu d'un ménage à deux revenus. L'appauvrissement signifie également des endettements plus fréquents en cas de maladie. Les dettes pour payer les soins sont la raison principale de vente de la parcelle de relocalisation. L'éloignement du site représente de surcroît un éloignement des deux principaux hôpitaux gratuits de qualité (hôpitaux Sihanouk et Kantha Bopha). De nombreuses personnes sont retournées en ville, pour la semaine ou définitivement (jusqu'à 25 % des ménages dans certains quartiers), en particulier celles qui n'avaient pas les moyens d'attendre les quelques mois pendant lesquels les services faisaient défaut. L'accès à l'eau est inégal. L'organisation d'une installation décente sur certains sites a été lente et certains équipements sont temporaires. Les réseaux sociaux ont été totalement bouleversés. La corruption a été importante pendant le processus de relocalisation⁷⁸.

Finalement, « la plupart des ménages qui ont obtenu

une parcelle sont heureux d'être des propriétaires fonciers légaux et voudraient rester sur le site et améliorer leur logement, si seulement ils en avaient les moyens »⁷⁹.

Relocalisations choisies ou subies

Les relocalisations n'ont pas les mêmes résultats selon les modalités de leur mise en œuvre et les conditions dans lesquelles les habitants se sont vu proposer la relocalisation. Les bilans des processus de relocalisation ayant recueilli l'assentiment des habitants qui les ont préparés sont très différents de ceux des relocalisations dans l'urgence. Le choix ou l'acceptation sans contrainte du processus ou au contraire la résignation face à la contrainte constituent pour l'habitant, selon le cas, une ascension ou une régression dans le parcours résidentiel. Les relocalisations après les feux au Bassac, par exemple, ont souvent été vécues comme des évictions⁸⁰.

- Le bilan n'est pas le même dans les sites de relocalisation concertée et dans les sites de relocalisation d'urgence. Dans les premiers, la pauvreté a été réduite lorsque le site était préparé avant l'arrivée des habitants, lorsque les habitants étaient volontaires et lorsqu'il y avait des opportunités d'emploi à proximité⁸¹. Dans ces sites, les habitants sont plutôt satisfaits, disent avoir peu de problèmes sanitaires et une situation professionnelle assez peu différente de la situation antérieure. En revanche, les personnes relocalisées dans les sites en urgence, sans le souhaiter, sans connaître les autres personnes auxquelles elles étaient associées, et dépendant donc davantage des autorités, arrivant sur un terrain qui n'était pas prêt, sans travail à proximité, disent être plus pauvres qu'avant et avoir ni infrastructure sanitaire suffisante, ni prêt⁸².

Bien que cette politique de relocalisation ne convienne pas à tous les habitants, et en particulier aux plus pauvres, elle pourrait cependant continuer à être mise en œuvre en ne constituant qu'un des volets d'une politique plus large en faveur des habitants des quartiers informels, dans laquelle d'autres solutions seraient proposées aux plus pauvres.

En effet, le bilan est suffisamment positif pour que de nombreux habitants des quartiers informels souhaitent bénéficier d'une relocalisation. Certains même s'installent dans ces quartiers dans l'objectif avoué d'obtenir une parcelle de relocalisation.

Cette politique n'est cependant pas plébiscitée : plus de la moitié des habitants des quartiers informels ne veut pas être relocalisée⁸³.

Une politique insuffisante pour résorber les quartiers informels

En relocalisant en quatre ans un nombre de ménages égal à la moitié de celui des ménages arrivés dans les quartiers informels sur cette même période (environ 9 000 sur 18 000), cette politique est insuffisante à elle seule pour résorber les quartiers informels.

Les études financées en 2002 et 2003 par CDS⁸⁴ – un recensement des communautés de pauvres urbains, un premier bilan de la politique de relocalisation, une étude des plans de développement de la ville et une identification de terrains vacants susceptibles d'accueillir les populations délocalisées – laissaient supposer que la politique allait être poursuivie. Tel n'a pas été le cas.

● Depuis 2003, l'ambition d'une politique de réhabilitation et de régularisation sur place

En mai 2003, en pleine campagne électorale et à l'occasion de l'anniversaire des cinq ans de UPDF, le Premier ministre Hun Sen a annoncé son intention de donner la sécurité de la tenure (titres fonciers) et de faire réhabiliter cent quartiers de pauvres par an pendant les cinq années suivantes : « Pourquoi s'arrêter à cent quartiers ? Nous proposons de réhabiliter cent quartiers supplémentaires chaque année pendant les cinq prochaines années, ainsi, à la fin, tous les quartiers pauvres de Phnom Penh seront réhabilités et auront des titres fonciers »⁸⁵. Les quartiers qui devront être déguerpis pour la réalisation des infrastructures publiques indispensables seront relocalisés dans des sites à proximité, proches des zones d'emplois. Annoncée peu après le décret d'application sur les concessions sociales, cette décision fait suite aux évaluations critiques de la politique de relocalisation et est concomitante à plusieurs études allant dans le sens de la réhabilitation ou du relogement sur place (sur le *land sharing* et sur la sécurité de la tenure).

Au même moment démarre la mise en place d'une politique nationale du logement et d'une stratégie nationale de réduction de la pauvreté, *National Poverty Reduction Strategy*. C'est la première fois qu'il y a une opportunité d'articuler la politique vis-à-vis des quartiers informels avec une politique globale

sur le logement dans le pays ou à l'échelle de la ville de Phnom Penh⁸⁶.

À partir de ce moment, la politique de relocalisation est officiellement abandonnée au profit de la réhabilitation et du maintien en place. Trois types de projets sont prévus :

- ◆ des projets de *land sharing* ;
- ◆ des projets de réhabilitation sur place ;
- ◆ des projets de relocalisation exceptionnellement.

Les cinq premiers projets sont approuvés et signés par le Premier ministre en juillet 2003 :

- ◆ quatre projets de *land sharing* à Borei Keila, Dey Krahom, Santhi Pheap (Railway A) et Roteh Pleung (Railway B) ;

- ◆ un projet de relocalisation à Prek Toal.

Aujourd'hui, de nombreux projets ont eu lieu et d'autres sont en préparation, notamment suite à l'organisation de nouvelles communautés. L'amélioration physique de l'habitat est réalisée dans des centaines de quartiers (drainage, voirie). En revanche, les projets s'éloignent des objectifs généraux de maintien sur place et de régularisation foncière des habitants des quartiers pauvres, annoncés par le gouvernement.

- ◆ En premier lieu, les projets de *land sharing*, projets phares de la politique de maintien sur place annoncée par le Premier ministre, ne se multiplient pas. À l'inverse, pour trois d'entre eux, toujours en cours de négociation, les investisseurs tendent à proposer aux habitants le relogement sur un autre site.

- ◆ D'autre part, malgré la réalisation de plus d'une centaine de réhabilitations de quartiers, y compris sur des terrains non régularisables, il serait aujourd'hui hasardeux d'affirmer que tous ces quartiers obtiendront à terme des titres fonciers.

- ◆ Enfin, les nouveaux processus qui se mettent en place aboutissent à de nouvelles expulsions et/ou relocalisations.

Une transformation des projets de *land sharing* en projets de relogement ?

Les projets de *land sharing* sont situés sur des terrains publics et privés de l'État, au centre-ville. Le statut foncier des terrains privés de l'État donne des droits à ceux qui en ont été occupants pendant plus de cinq ans, ce qui est le cas de la majeure partie des habitants de ces quartiers. L'État compte céder ces terrains à un opérateur privé en échange du relogement

sur place des habitants, qui obtiennent ainsi un logement et la propriété d'une partie de la parcelle⁸⁷. Les périmètres de quatre projets ont été définis en 2003. Mais en 2005, la réalisation n'a commencé que pour le premier, Borei Keila. Pour les autres projets, les négociations sont toujours en cours et n'excluent pas un relogement des habitants en banlieue.

- ◆ Borei Keila est situé sur des terrains que le ministère de l'Éducation, de la Jeunesse et des Sports a concédé à un investisseur immobilier en échange du relogement des familles dans des immeubles sur le même terrain (appartements de 40 m²). Les travaux des immeubles de relogement des 1 776 ménages ont commencé en 2004.

- De nombreux projets se sont succédés sur ce terrain, issus d'opérateurs privés, de la communauté ou de la municipalité. Les premiers projets suggéraient un partage du terrain entre les habitants et le promoteur. Le gouvernement avait alors accepté de laisser environ le tiers du terrain aux habitants. Des parcelles de 18 m² ont été proposées. Les projets suivants ont intégré la construction de logements pour le relogement sur plusieurs étages. Les habitants n'obtiennent plus de terrain mais un appartement sur place.

- ◆ Dey Krahom est situé sur 4,6 hectares dans la zone de Bassac sur des terrains appartenant au ministère de la Culture et concerne 1 465 familles. Le gouvernement avait accepté en 2003 un partage des terres dans lequel les habitants obtenaient 3,7 hectares, soit presque 80 % de la surface. Les différents projets de *land sharing* n'ont pas eu de suite. Plusieurs promoteurs ont fait des propositions de relogement en banlieue. L'un d'entre eux aurait été sur le point d'aboutir en 2005. Si ce projet était réalisé, le *land sharing* serait abandonné au profit de la relocalisation.

- ◆ Santhi Pheap (Railway A) est situé sur 1,3 hectare de terrain public le long des rails, à proximité du Bœung Kak, et concerne 70 familles. Le gouvernement avait accepté en 2003 de leur laisser 25 % du terrain. Le projet est maintenant lié à celui de Roteh Pleung, qui le jouxte.

- ◆ Roteh Pleung (Railway B) est situé le long des rails entre le Bœung Kak et le boulevard de la Confédération de Russie, sur 10 hectares que le gouvernement a concédé à un investisseur, Osman Hassan, qui veut y construire un hôtel. Le gouvernement a approuvé en 2003 le plan de la communauté dans lequel 25 % du terrain était conservé pour le relogement des 255 familles. L'investisseur est, lui aussi, en train d'es-

sayer de négocier un relogement hors site.

Bien que ces projets de *land sharing* soient caractérisés par de longues négociations, l'intérêt partagé de tous les acteurs pour leur mise en œuvre rend leur réalisation possible.

Cependant, en relogant 3 566 familles, ces quatre projets suffiraient à peine à combler le déficit en logement formel pour une année. Or, il faut plusieurs années pour mener de tels projets à bout et aucun autre projet de *land sharing* n'a encore vu le jour. Cette politique de *land sharing* ne peut donc suffire à elle seule à la résorption des quartiers informels.

Aujourd'hui, en raison de la forte valeur foncière des terrains sur lesquels le *land sharing* est envisagé, les investisseurs proposent avec insistance de reloger les habitants en banlieue. Les habitants accepteraient de s'éloigner du centre-ville si les conditions de relogement sont bonnes. Trois des quatre projets seraient susceptibles d'être abandonnés pour faire place à des projets de relogement hors site.

La réhabilitation physique effective mais partielle de cent quartiers informels par an

En sus des quatre projets de *land sharing* sur lesquels se focalisent les discours de la politique actuelle, plusieurs autres programmes et projets participent au processus de réhabilitation des quartiers informels et de maintien sur place des habitants.

Ces projets sont menés dans le cadre de coopérations et ne sont pas directement impulsés par les autorités (même si celles-ci sont associées au processus). Ils sont menés par les ONG et les organisations internationales en fonction de leurs propres priorités, domaines d'action et programmes, souvent dans la continuité de leurs actions précédentes. La municipalité donne ou non son accord aux projets proposés.

Les projets de réhabilitation de quartiers pauvres ne sont pas des interventions nouvelles à Phnom Penh (UN-Habitat en réalise depuis 1996). Aujourd'hui, ils constituent l'essentiel de la politique en faveur des communautés de pauvres annoncée par le gouvernement.

En autorisant largement les projets de réhabilitation qui lui sont soumis, même lorsqu'à long terme les quartiers ne sont pas destinés à être régularisés, la municipalité donne corps à cette politique, établit un lien entre ces actions et donne une certaine cohérence

avec les actions ou l'absence de repression des autorités (qui auraient réduit au minimum les évictions et les relocalisations forcées).

Plusieurs programmes et projets, menés par des ONG, la coopération et les organisations internationales, participent à la réalisation de la réhabilitation des cent quartiers par an. Ce ne sont pas les mêmes programmes suivant les années et la répartition ne semble pas planifiée à l'avance.

En 2003-2004, environ 120 communautés ont fait l'objet d'un projet de réhabilitation, soit environ :

- ◆ 40 projets : programme municipal *Partnership for Urban Poverty Reduction* (PUPR) - Phase 1 piloté par UN-Habitat ;
- ◆ 80 projets : programme environnemental URC financé par New Zealand Agency for International Development (NZAID) ;
- ◆ 4 projets : projets de réhabilitation de SUPF.

En 2004-2005, il est vraisemblable qu'à nouveau environ 100 communautés auront fait l'objet d'un projet de réhabilitation. Les organisations doivent se réunir prochainement pour déterminer qui aura fait quoi. D'après UN-Habitat, il est probable que l'on arrive à une configuration du type suivant :

- ◆ 50 projets : programme municipal PUPR - Phase 2 piloté par UN-Habitat, financé par Japanese International Cooperation Agency (JICA) au travers de son Human Security Fund (HSF) ;
- ◆ 20 projets : projets de réhabilitation de SUPF, financés en partie par GTZ à travers l'ONG allemande Misereor ;
- ◆ 10 projets : projets environnementaux URC financés par Japanese Fund for Poverty Reduction (JFPR) à travers Asian Development Bank (ADB) ;
- ◆ 20 projets : programme SEILA (*Poverty Alleviation through Good Governance*).

Il est en réalité difficile de dénombrer les quartiers et les communautés bénéficiaires. En effet, certaines communautés font une demande de projet une année, puis en font une autre l'année suivante, lorsque le premier projet est terminé (une vingtaine serait dans ce cas cette année). D'autre part, certains quartiers importants comportent plusieurs communautés, dont plusieurs peuvent faire des demandes.

Les principaux programmes participant à la réalisation de l'objectif de réhabilitation de cent communautés par an sont présentés ci-dessous. Certains participants à la politique de planification décentralisée sont des volets du programme de décentralisation.

Le programme municipal Partnership for Urban Poverty Reduction (PUPR) mené par UN-Habitat

La reformulation de la politique de réduction de la pauvreté de la municipalité, mieux articulée avec la stratégie nationale de réduction de la pauvreté et les objectifs de développement du millénaire au Cambodge, *Cambodia Millenium Development Goals*, qui lui est associé, et avec les réformes du programme de décentralisation SEILA qui renforcent les compétences de la commune, a donné lieu à une première étude pour élaborer une stratégie de réhabilitation des bidonvilles, *Preliminary Slum Improvement Strategy*⁸⁸ en 2004.

Depuis avril 2004, le projet municipal piloté par UN-Habitat, PUPR - Phase 2 mène des petits projets d'amélioration des conditions de vie dans des communautés situées dans les quartiers informels (*slum and squatter areas*). Il s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation de cent quartiers pauvres par an.

- En avril 2004, PURP - Phase 2 a pris le relais du précédent programme PURP - Phase 1, pour la réduction de la pauvreté et la réhabilitation des quartiers informels à Phnom Penh. Il poursuit ainsi l'aide que UN-Habitat fournit à la municipalité depuis 1996 dans son programme de lutte contre la pauvreté. Il est financé (un million de dollars) par United Nations Trust Fund for Human Security, fonds créé par le gouvernement japonais en 1999 pour financer des programmes d'activités à travers les agences des Nations unies. Le projet a établi un fonds (Community Human Security Fund) pour mettre en œuvre environ 150 plans d'action communautaires (*community action plans*) dans le domaine de l'eau potable, des égouts (toilettes), du drainage, des ordures, des routes et chemins d'accès (chemins en béton, passerelles), de la santé et de la génération de revenus. Il s'agit de petites interventions peu coûteuses : 1 000 à 5 000 \$ par communauté, 60 \$ en moyenne par famille. Afin de susciter les demandes des communautés, une campagne d'information a été réalisée au début du projet (printemps 2004) dans le cadre de séminaires tenus à la municipalité et dans chacun des sept *Khan* en présence de toutes les communautés, ONG et autorités locales. Les demandes de projet par les communautés sont faites au *Sangkat* qui vérifie, signe et transmet au *Khan*, Community Development Management Committee (CDMC)⁸⁹, qui à son tour transmet à l'équipe du projet et à la municipalité pour approbation. Un contrat est ensuite réalisé entre le PUPR (qui finance et contrôle), le *Sangkat* (qui contrôle le projet, aidé par le *Khan*) et les communautés qui réalisent le projet. La communauté participe au financement des travaux

(3 à 10 %) et les membres sont rétribués pour la réalisation des travaux chaque fois qu'ils peuvent les réaliser.

Si la demande émane d'une communauté non organisée, le programme aide la communauté à s'organiser en préalable à la mise en œuvre du projet. Les communautés sont aidées dans le montage de leur demande par les *Sub Khan Units* de SUPF, les CDMC des *Khan* et les *Sangkat*.

Les projets sont réalisés dans les quartiers qui en font la demande. La municipalité donne son accord au projet chaque fois qu'il n'y a pas de relocalisation prévue à court terme (c'est-à-dire quasiment à chaque fois⁹⁰), et même si le quartier qui fait l'objet de la réhabilitation n'est pas destiné à être régularisé sur place et à recevoir des titres fonciers à long terme. Les conditions de vie sont ainsi améliorées le temps qu'un projet soit mis en place.

Commencés en juillet 2004, environ 40 projets sont en cours ou terminés en février 2005. Ils sont pour moitié situés dans les *Khan* centraux (principalement autour du Bœung Kak, près du Psah Chas, de l'hôpital Preah Monivong, au Bœung Salang et Tumhub Teuk). Les autres sont situés principalement dans les deux *Khan* de Meanchey (Chak Angre Krom, Nirouth, Bœung Tumpun) et de Russey Keo (Chrouy Changvar, Svay Pak, Kilomètre 6, Chraing Chorey 2...). Jusqu'à 150 demandes de projets sont attendues.

Le programme SEILA

Conçu en vue de réduire la pauvreté, le programme gouvernemental de décentralisation et de déconcentration SEILA a été initié en 1996 pour formuler, tester et renforcer les mécanismes décentralisés et déconcentrés de planification, de financement et de mise en œuvre des actions de développement local au niveau des provinces et des communes (*Sangkat*). Entre 1998 et 2003, environ 3 000 fonctionnaires et 75 000 élus villageois ont été formés dans des domaines techniques variés, de la planification participative à la gestion financière, en passant par l'administration des contrats, les appels d'offre et les acquisitions, le suivi et l'évaluation.

Dans le cadre du programme SEILA, des projets d'amélioration de la voirie, du drainage et des égouts sont réalisés dans toutes les communes du pays. Les habitants participent au financement à hauteur de 20 %, voire 50 % dans certains projets à Phnom Penh. En revanche, les habitants des communautés de pauvres situées dans le périmètre des projets ne reçoivent

vent aucune compensation. UN-Habitat envisage de travailler avec ce programme pour qu'il prenne en compte la situation des pauvres urbains (notamment dans le cadre de la campagne globale pour la sécurité de la tenure, *Global Campaign for Secure Tenure*). Le programme SEILA participerait au programme de réhabilitation des cent quartiers pauvres par an en menant des projets d'amélioration des infrastructures dans des communautés pauvres, en particulier dans les villages de la périphérie de Phnom Penh.

Les projets mis en œuvre par URC

Les projets de réhabilitation mis en œuvre par URC ont pour objectif l'amélioration de l'environnement.

- ◆ Plus de 90 projets ont été réalisés jusqu'en 2004 avec un financement de NZAID.
- ◆ Un nouveau programme a démarré en 2004-2005, le *Sangkat Upgrading Project*, financé par JFPR. Une dizaine de projets (2 000 à 15 000 \$) prévoient l'amélioration des infrastructures (drainage, chemin d'accès en béton), des campagnes de sensibilisation et la gestion des ordures. Ces projets sont réalisés dans le *Sangkat Olympic* (*Khan Chamcarmon*) et le *Sangkat Boeung Salang* (*Khan Toul Kork*).

Les projets de réhabilitation mis en œuvre par SUPF

SUPF a établi plusieurs plans et projets intégrés⁹¹ en 2004. Les communautés et les fédérations de districts ont mené des enquêtes auprès des ménages, formé les communautés à faire les plans de leurs quartiers, discuté les plans et les propositions et ont commencé des travaux.

Les communautés obtiennent des dons pour les infrastructures (5 000 \$ maximum de UPDF), des prêts à l'habitat de UPDF, l'assistance technique d'une équipe de jeunes architectes, la participation financière (10 %) ou en travail des habitants et le soutien de la municipalité. Pendant le processus, les ménages doivent régler la question foncière avec les autorités locales (*Khan* et *Sangkat*) : ils obtiendront soit un titre soit, plus vraisemblablement, la seule sécurité foncière.

En 2004, les projets intégrés de réhabilitation de quartiers ont été réalisés dans quatre quartiers.

- Les quatre quartiers sont situés derrière l'ambassade de France, le long d'une rue près du Mondial Center, en centre-ville sur une toiture et en banlieue (*Khan Dangkor*).

En 2005, 19 autres projets ont été approuvés et sont en cours.

- Les quartiers à réhabiliter sont choisis par *Khan* en fonction de critères qui permettent de décider les interventions prioritaires : la communauté doit avoir une épargne collective, des prêts assez importants, un comité communautaire actif et une bonne participation des membres ; le quartier doit être ni trop grand, ni trop petit et ne doit pas être situé dans le périmètre d'un projet immédiat de d'aménagement de la municipalité ; la communauté doit être sur la liste, dressée collectivement par la fédération, des quartiers prioritaires de la ville (les plus nécessaires)⁹².

Une peu probable régularisation foncière des quartiers informels

En 2003, le Premier ministre annonçait : « tous les quartiers pauvres de Phnom Penh seront réhabilités et auront des titres fonciers », à l'exception des occupants du domaine public, qui seront relocalisés. Selon la municipalité, c'est ainsi 80 à 85 % des quartiers qui devrait être régularisé.

En 2005, cependant, le passage de la réhabilitation à la régularisation ne semble pas encore à l'ordre du jour pour les cent quartiers réhabilités chaque année. Aucun quartier n'a reçu de titre foncier et la régularisation ne semble guère encore progresser.

On ne peut même pas vraiment parler de sécurité foncière. Le climat tolérant actuel et la délivrance d'autorisations de réhabiliter tiennent lieu de sécurité foncière à court terme. Malgré la politique annoncée de régularisation, aucune sécurité foncière n'est assurée à moyen et long terme, même pour les occupants éligibles à obtenir des titres.

Plusieurs programmes travaillent aujourd'hui sur la sécurité de la tenure et sur la distribution de titres fonciers dans les quartiers informels. Contrairement à ceux qui s'attachent à la réhabilitation physique, les résultats concrets sont minces.

La régularisation foncière peu probable des cent quartiers informels réhabilités chaque année

La réhabilitation apporte un moratoire dans les quartiers informels. Elle donne l'assurance que le quartier ne fait pas l'objet d'un projet d'aménagement immédiat sur son site, et donc qu'il est supposé rester en place pendant quelques années encore, sans que l'on sache combien. Pour certains habitants la réha-

bilitation signifie qu'ils ne seront pas évincés.

Les cent quartiers réhabilités par an ne semblent cependant pas prendre le chemin d'une régularisation foncière.

Selon SUPF, pendant le processus de réhabilitation, les ménages doivent régler la question foncière avec les autorités locales. Dans les faits, ils n'obtiendraient que l'assurance d'une sécurité foncière relative, celle de n'être pas expulsés immédiatement. La question du statut définitif semble rester en suspens.

- ▶ Les 72 ménages de la communauté Ros Reay, derrière l'ambassade de France, premier quartier réhabilité en 2003 par SUPF avec un financement ACHR, pouvaient prétendre à un titre de propriété, qu'ils devaient pouvoir demander. La municipalité aurait changé d'avis.
- ▶ Les 162 ménages de la communauté de Toul Sleng A et B, arrivés pour la plupart entre 1983 et 1992, pourraient eux aussi prétendre à la régularisation foncière. Le terrain sur lequel ils sont installés est passé du domaine public (école) au domaine privé de l'État en 1995 (ministère de la Culture et des Beaux-Arts), puis au domaine privé du Centre de documentation pour le tribunal khmer rouge, lequel les a autorisés à reconstruire leurs maisons après le feu de 2002. Le quartier a été reconstruit en dur (parfois les bâtiments ont plusieurs étages) avec des prêts UPDF de 500 \$ par famille ; le drainage et la voirie en béton ont été réalisés lors d'un projet URC. Un différend oppose le propriétaire actuel du terrain, qui accuse les habitants de squat, et la municipalité, favorable à leur régularisation.

Cette situation foncière est extrêmement précaire. La présence d'habitants peut à tout moment être remise en cause par une décision de justice ou la mise en place d'un projet d'aménagement.

On assiste également à des revirements de situations pour ceux dont la situation de droit est reconnue : certains quartiers jusqu'alors assurés d'obtenir des titres fonciers se verraient aujourd'hui menacés d'éviction.

La situation de droit est complexe et en construction. Des textes et des droits existent, mais, dans les quartiers informels, pratiquement toutes les situations peuvent faire l'objet de controverses et, dès lors, de négociations. Sur la question de la sécurité foncière, les rapports de force tendent à primer aujourd'hui sur le droit.

Enregistrement foncier systématique et quartiers informels à Phnom Penh

Dans le cadre de la réalisation du Cadastre national, les opérations d'enregistrement foncier

systématique ont commencé en 2004 à Phnom Penh. En raison de leur ancienneté, certains quartiers informels du centre-ville doivent être enregistrés et leurs occupants recevoir des titres fonciers. De même, les parcelles des sites de relocalisation doivent faire l'objet d'un enregistrement. Dans un premier temps, il était prévu de régulariser trois sites de relocalisation et deux quartiers informels du centre-ville.

La régularisation a déjà eu lieu sur certains sites de relocalisation.

- ▶ Ainsi, le quartier de relocalisation de Khmouy, dans le Khan Russey Keo, a été enregistré et les habitants ont reçu des titres fonciers. Cependant, les avis divergent encore. La municipalité aurait souhaité attendre cinq ans avant de distribuer les titres afin d'éviter les reventes de parcelles.

Deux quartiers informels du centre-ville devaient être régularisés et des titres fonciers être remis aux occupants. Le service du Cadastre a demandé aux habitants de remplir des formulaires d'enregistrement.

Ces régularisations sont compromises par des changements d'attitude de l'administration et des nouveaux projets immobiliers. Des quartiers qui devaient être régularisés sont relocalisés ou menacés d'éviction.

- ▶ Les communautés de Preah Monivong A et B (168 familles), à proximité de l'hôpital Preah Monivong (au sud du marché Central), attendaient leurs titres fonciers. Elles avaient déjà fait faire les plans de l'immeuble de trois étages qu'elles avaient décidé de construire pour améliorer leurs conditions de vie et prévu la distribution des appartements (ceux qui ont un petit terrain actuellement obtiennent un appartement dans les étages supérieurs, ceux qui ont de grands terrains obtiendront un appartement dans les étages inférieurs ou au rez-de-chaussée). Mais en 2005, l'hôpital sur le terrain duquel elles sont installées leur a demandé de partir pour réaliser des travaux d'agrandissement. Leur régularisation sur place a surtout été compromise par le projet d'aménagement de l'un des investisseurs qui ont obtenu des baux de location de très longues durées sur la quasi-totalité des terrains de l'îlot (y compris ledit hôpital, le commissariat de police de la ville et les locaux de l'agence des Nations unies contre les drogues et le crime, United Nation Office on Drugs and Crime (UNODC)).
- ▶ Les communautés de Psah Thmey (Phum 10 A, B et C), situées à l'arrière d'un terrain militaire, attendent elles aussi leurs titres fonciers. Les militaires souhaiteraient maintenant récupérer le terrain pour réaliser un projet avec des fonds de la Banque mondiale.

Le programme de sécurisation foncière Global Campaign for Secure Tenure de UN-Habitat

Dans ce contexte de régularisation annoncée mais non encore mise en œuvre, le programme *Global Campaign for Secure Tenure* a pour objectif de promouvoir la sécurité de la tenure résidentielle.

Ce programme s'appuie sur les travaux réalisés dans le cadre d'un précédent projet sur l'amélioration de la sécurité de la tenure pour les urbains pauvres à Phnom Penh, *Improving Secure Tenure for the Urban Poor in Phnom Penh*. Financé par DFID, UN-Habitat, Cities Alliance et GTZ, celui-ci a fait des propositions pour la mise en œuvre de la politique de réhabilitation de cent communautés par an. Il propose un moratoire annoncé officiellement sur toutes les évictions de communautés de pauvres, suivi d'un programme associant des relocalisations pour certaines communautés (65 communautés identifiées) et des régularisations pour d'autres, par des procédés différents de régularisation foncière et de tenures à bail à moyen et long terme selon que les terrains sont privés, du domaine public ou du domaine privé de l'État.

Le comité de pilotage du programme *Global Campaign for Secure Tenure* est composé de représentants de la municipalité, du MATUC, d'ONG et d'un groupe de juristes. Il doit contrôler la mise en œuvre des programmes de délocalisation et de *land sharing* afin en particulier d'éviter les expulsions. Ce programme, piloté par UN-Habitat, est national. Il doit être basé au MATUC. Il est réalisé en lien avec l'Office of the High Commissioner for Human Rights (OHCHR) et le groupe de travail Housing Rights Task Force (HRTF) créé pour faire face aux expulsions abusives.

Dans le cadre de cette campagne, il est prévu de réaliser des plans d'action pour la sécurité de la tenure ; une formation des autorités locales sur les droits de l'homme, les droits fonciers et au logement ; des réunions avec les communautés pour planifier à l'avance les éventuelles délocalisations nécessaires ; des profils de communautés à intégrer dans une base de donnée sur les quartiers pauvres de Phnom Penh ; des formations sur la loi foncière et les conflits fonciers ; une assistance sur les projets de *land sharing*.

Lors des projets de réhabilitation des routes principales, le programme met en place des réunions de conciliation entre les autorités et les habitants. Il cherche à mettre en place un système de financement des

indemnités par les bailleurs internationaux financeurs des travaux.

- La réhabilitation de la route de Phnom Penh Thmey, financée par la Banque mondiale à travers le ministère du Développement rural, la municipalité et la ville de Hanoi (650 000 \$) prévoit 30 mètres d'emprise. Beaucoup de ceux qui ont leur maison au bord de la route n'ont pas été empêchés par les autorités locales de remblayer le canal qui la longe et de construire sur le remblai et, aujourd'hui, ils ne veulent pas reculer leur maison. Le programme monte des réunions pour tenter de résoudre les conflits. La municipalité réaliserait la route en deux phases : aujourd'hui une route de 9 mètres d'emprise et ultérieurement la route de 30 mètres prévue. Dans cette perspective, les communautés et les ONG, soutenues par le programme, se battent pour obtenir une indemnité.

La mise en place de la Housing Rights Task Force (HRTF)

La HRTF réunit, au sein de l'OHCHR, de nombreuses associations et organisations locales et internationales⁹³. Mise en place en janvier 2004, suite à la violente éviction forcée de Ponleu Pitch derrière l'hôtel Intercontinental, la HRTF a pour objectif de prévenir les violations des droits au logement, et en particulier les évictions forcées de plus de dix familles à Phnom Penh.

En 2004, la HRTF a empêché cinq évictions forcées (dont une éviction de trois familles à Phnom Penh Thmey). Elle se coordonne avec ses membres, consulte les communautés, dialogue avec les autorités et communique avec la presse. Elle recense actuellement les dossiers civils et pénaux en cours (2000-2004) dans les tribunaux de Phnom Penh afin d'identifier les évictions potentielles et d'éviter les évictions illégales ou non préparées.

La poursuite de la création des communautés

La perspective de la réhabilitation de cent quartiers par an y a rendu nécessaire le renforcement des groupes d'épargne et la création de nouvelles communautés.

Aujourd'hui, près de 300 communautés sont organisées.

- En 2003, 178 des 569 quartiers pauvres recensés par SUPF/CDS étaient organisés en communautés par SUPF. Ces communautés organisées sont regroupées dans une

fédération qui comporte sept sous-fédérations, une par *Khan*. L'épargne cumulée de ces communautés était alors de plus de 100 000 \$. Plus de 600 000 \$ de prêts ont été alloués par UPDF dans 145 de ces communautés épargnantes, pour le foncier, l'habitat et la création d'activités⁹⁴.

Des créations au cas par cas

Si les autorités savent où sont situés les quartiers informels non organisés, la mise en place d'une communauté n'est pas systématique ; elle est dépendante de la mobilisation des habitants, de leur information et de la capacité des habitants et des autorités à travailler ensemble.

Tous les habitants d'un quartier ne participent pas d'emblée à la communauté. Des projets de réhabilitation ont lieu quand la communauté est formée, avant que tous les habitants n'adhèrent.

La création des communautés dans deux Sangkat du Khan Meanchey

Dans le *Sangkat Meanchey*, quatre communautés ont été créées dans des quartiers informels : *Phum Thmey Krom* (50 familles), *Phum Meanchey* (63 familles), *Samaki 3 à Phum Treah* (40 familles), *Apiwat Meanchey* (128 familles). Pour ces communautés, il est prévu un développement *in situ*. Une communauté, *Phum Russey*, a également été formée dans le site de relocalisation des habitants de la décharge, mais pas par SUPF. Il y avait une sixième communauté, *Prek Toal*, mais elle a été relocalisée. Quatre communautés sont en cours de création : sur la décharge, le long d'une route, le long de la berge du *Stœung Meanchey* (sud du pont) et à *Lou Pram*.

Dans le *Sangkat Chak Angre Leu*, une seule communauté de pauvres est organisée par SUPF : *Prek Tanou 1*, située à cheval sur les trois *Phum 5, 10 et 11* (70 familles). Trois autres communautés vont être créées : *Prek Tanou 2* et *Prek Takung 1 et 2*, parmi lesquelles deux sont en cours d'organisation dans le cadre du projet PUPR.

Un nouveau comptage des quartiers et des communautés

Les communautés et quartiers pauvres vont faire l'objet d'un nouveau décompte, afin de mettre à jour les chiffres. La municipalité a notamment demandé aux *Khan* une localisation et un décompte des ménages

occupant le bord des routes. Ces autorités locales ont demandé à UN-Habitat son assistance (méthode, questionnaires...).

L'objectif annoncé par UN-Habitat est d'organiser toutes les communautés

L'organisation des communautés mobilise plusieurs ONG et institutions internationales :

- ◆ SUPF continue de participer à l'organisation de communautés. Il essaye aujourd'hui de mettre en place des représentants de la fédération au niveau des *Sangkat*, comme il y en a à l'échelle des *Khan* (*Sub Khan Units*) ;
- ◆ URC poursuit la formation des communautés à la réalisation et à la mise à jour des plans de leurs quartiers ;
- ◆ D'autres ONG organisent également des communautés, notamment USG, Urban Poor Women Development (UPWD), Women Development Association (WDA), Khmer Kampuchea Krom for Human Rights and Development Association (KKKHRDA), PADEK, Servants International, Cambodian Women Humanitarian Development Organisation (CWHDO).

UN-Habitat participe au mouvement. Il vise l'organisation de toutes les communautés. Le projet PUPR de UN-Habitat participe à la création de 37 communautés. Lorsque des habitants d'un quartier non organisé font une demande de réhabilitation, le projet commence par en soutenir l'organisation avec le CDMC (*Khan*), les *Sub Khan Units* et les autorités locales.

Le rôle pivot des autorités locales

Les autorités locales (*Krom, Phum, Sangkat, Khan*) sont impliquées dans l'organisation des nouvelles communautés. Avec les ONG, elles les identifient, les recensent, comptent le nombre de familles (responsabilité du *Khan*, sujet sensible) et les enregistrent. Des *Sangkat* tiennent une liste des communautés à former.

Les autorités locales participent également à de nombreux projets de réhabilitation : réception des demandes, vérification, autorisation, suivi, contrôle (dans le projet de UN-Habitat par exemple) et parfois financement (10 % du coût de la route de la communauté de Teresa aurait été financé par le *Sangkat* de *Teuk Thla*).

Pour les autorités locales, l'organisation des communautés est une reconnaissance du fait que les occupants peuvent rester là de façon temporaire, mais pas permanente. Ce droit est concrétisé par l'octroi de cartes de résidence temporaires. Cela constitue également un cadre pour aider les habitants à faire les demandes auprès de la Régie des eaux et d'EDC.

Cela leur permet enfin de garder une maîtrise relative du développement de ces quartiers, que ce soit pour préserver un minimum d'espace public (laisser suffisamment d'espace pour la circulation, préserver l'emprise des canaux principaux...) ou pour contenir l'expansion des quartiers. Les autorités locales ont chacune leur propre politique pour essayer de contrôler la situation et éviter que les communautés ne se développent (les communautés croîtraient en particulier par densification ; il n'y aurait pas de nouveaux sites aujourd'hui).

Des projets et politiques en préparation

Au Cambodge, le cadre institutionnel concernant la gestion foncière et la politique de l'habitat est en pleine réforme. De nombreux projets sont en cours de définition ou en préparation. La dynamique est largement financée et impulsée par les bailleurs de fonds venus de tous les pays, mais la coopération multilatérale (Banque mondiale et Nations unies) et les coopérations bilatérales japonaise (JICA) et allemande (GTZ) jouent un rôle de premier plan (sont également présentes diverses coopérations bilatérales et ONG de tous pays tels que le Danemark, les USA, le Canada, la France, des pays asiatiques...). L'Union européenne a été présente dans l'élaboration de projets d'amélioration de quartier (Asia-Urbs). Elle est également portée par les institutions locales.

L'élaboration d'une politique nationale du logement

Au premier plan de ces réformes en cours de définition : le MATUC, au sein duquel une politique nationale du logement est en cours d'élaboration⁹⁵.

La mise en place des projets de concessions sociales

Un programme d'octroi de terres pour favoriser le développement social et économique, *Land Allocation*

for Social and Economic Development (LASED) est élaboré par le Conseil pour la politique foncière au MATUC, en lien avec le projet d'administration et de gestion foncière, *Land Management and Administration Project (LMAP)*. Il a trois composantes : la mise en place des concessions sociales, la mise en place des concessions économiques et l'identification et la gestion des terrains de l'État, *State Land Management Project (SLMP)*.

Quatre projets pilotes de concessions sociales sont en cours de mise en place dans le pays pour fournir des terrains gratuitement aux familles pauvres pour le logement et l'agriculture familiale. L'un d'entre eux se situe dans la municipalité de Phnom Penh, sur un terrain de 5 hectares appartenant à la municipalité à proximité de Kork Kleang et de l'aéroport (le terrain avait été acheté pour la relocalisation des habitants de Borei Keila avant que les habitants ne protestent et que le projet de *land sharing* soit mis en place). Le projet devrait voir le jour en 2006. S'agissant d'un terrain libre, il n'est pas représentatif de la situation générale et pourra difficilement servir de modèle pour les concessions sociales.

La classe politique soutient globalement cette politique de concessions sociales, mais en pratique les ministères ne souhaitent pas livrer leurs terrains. À Phnom Penh, un site a été choisi dans le *Khan Chamcarmon* pour le SLMP.

Le Participatory Land Use Planning (PLUP), pour les zones urbaines

La planification participative de l'utilisation des terres (PLUP) est une méthode récemment introduite au Cambodge dans le cadre de la formation dispensée aux fonctionnaires pour assurer la bonne mise en œuvre de la politique foncière. Le PLUP doit faciliter la participation des communes à la gestion foncière et la mise en place des plans d'occupation du sol, *Land Use Planning*, dans les communes. La méthode va être développée pour les zones urbaines, où sa pertinence a été reconnue. Les modalités de sa mise en œuvre ne sont pas encore définies, notamment les responsabilités au sein des services, départements et ministères. Un premier projet utilisant le PLUP urbain doit être réalisé dans le *Khan Daun Penh*. À terme toutes les opérations de relocalisation ou de régularisation devraient être menées selon cette méthode participative.

Une future politique de logement public, locatif ou en accession ?

La municipalité réfléchit à la possibilité de réserver parmi les nouvelles constructions des logements qui pourraient être revendus aux pauvres à des prix subventionnés.

Des fonctionnaires et experts du MATUC et de UN-Habitat évoquent la nécessité de réfléchir à un dispositif de logement locatif privé ou public.

Les idées circulent, mais la réflexion et l'analyse sur les moyens d'élaborer une telle politique n'est pas encore à l'ordre du jour.

● **Évictions et relocalisation : le secteur privé prend le relais**

Malgré la politique du gouvernement de maintien sur place des populations des quartiers pauvres, on assiste aujourd'hui à de nombreuses évictions et relocalisations. De nombreux quartiers informels disparaissent.

Malgré l'annonce en 2003 qu'il n'y aurait plus d'éviction sur le domaine public, exception faite des travaux d'infrastructure indispensables, et que les quartiers impossibles à réhabiliter seraient relocalisés, dans les faits, les habitants seraient parfois expulsés sans relocalisation. L'ampleur de ces évictions n'est pas connue.

Les évictions et relocalisations impliquant les investisseurs privés se développent. Les cas ne sont pas encore très fréquents, mais se multiplient. Ces évictions sont parfois légales. Mais souvent, il y a des controverses sur le statut des terrains et sur les dates d'arrivée des ménages et d'acquisition de la propriété par les promoteurs.

Les évictions ne concernent pas uniquement les quartiers informels. Des évictions pour cause de développement immobilier apparaissent également dans les quartiers formels.

Ampleur des évictions actuelles et prévues

Les exemples cités dans ce chapitre concernent près de 4 000 ménages. Environ 250 familles ont été expulsées du domaine public entre 2003 et 2005 et 420 familles évincées de terrains privés en 2004. Il y en a probablement plus. Par ailleurs, les négociations ne sont pas terminées dans trois projets de *land sharing* (Dey Krahom, Railways A et

Railways B). Les 3 125 ménages concernés doivent être relogés sur place, mais dans les faits, certains seront relocalisés.

Pour 2005 et 2006, près de 5 000 nouveaux ménages seraient affectés par des travaux publics de réhabilitation des routes, canaux, lacs, lignes de chemins de fer et par des aménagements privés⁹⁶. Parmi ceux-ci, plus de 80 % est actuellement installé sur le domaine public (principalement des routes) et 10 % est situé sur un terrain qui devrait faire l'objet d'un aménagement privé. Près des trois quarts (3 600) de ces évictions devraient avoir lieu dans les trois *Khan* périphériques, les moins nombreuses (7 %) ayant lieu dans les quartiers du centre-ville (Daun Penh et Prampi Makara).

Les deux principaux mouvements, de même ampleur, qui se profilent pour les années à venir sont la relocalisation en banlieue de d'habitants issus du centre-ville et l'éviction des quartiers situés sur le domaine public en banlieue.

Différents types d'évictions

L'éviction recouvre plusieurs réalités. Entre l'éviction forcée (expulsion du logement contre la volonté des habitants⁹⁷) et la relocalisation concertée, plusieurs processus différents peuvent être identifiés, qui ne vont pas tous contre les droits des habitants et au sein desquels l'État n'est pas impliqué de la même façon. Les cas varient également en fonction des compensations obtenues, de la préparation des déménagements et de la participation des habitants à cette préparation.

On peut distinguer :

- ◆ les expulsions, par la puissance publique, d'habitants situés sur le domaine public pour la réalisation de travaux d'infrastructures, parfois relocalisés ou indemnisés, éventuellement par des bailleurs de fonds internationaux ;
- ◆ les expulsions de familles situées sur le domaine public (route, canaux) par des compagnies privées en charge de travaux d'infrastructures ;
- ◆ les expulsions, par la puissance publique mais indemnisées ou relocalisées par des promoteurs, de possesseurs de terrains privés de l'État destinés à être vendus auxdits promoteurs ;
- ◆ les évictions forcées, par les forces de l'ordre, d'habitants situés sur des terrains privés, suite à décision de justice, avec relocalisation par l'État ;

- ◆ les « évictions » indemnisées suite à un rachat des droits des habitants par des promoteurs, sous le contrôle des autorités ;
- ◆ les relogements hors site en remplacement de relogements sur site dans le cadre des opérations de *land sharing* ;
- ◆ les « re-relocalisation », évictions des habitants d'un site de relocalisation pour les déplacer sur un autre site, à proximité.

Il s'agit, plus souvent qu'auparavant, de processus à l'initiative d'acteurs privés.

La puissance publique est toujours présente, que cela soit pour suivre et contrôler le processus ou pour soutenir les démarches des aménageurs, même lorsque celles-ci ne sont pas conformes à la loi (application d'une décision de justice non définitive, arrestation de chefs de ménage puis relaxe contre l'engagement écrit de ne pas retourner sur les terres litigieuses, annonce d'expropriation publique pour cause non avouée d'intérêts privés) ou aux droits des citoyens (emploi de la violence, incendies). L'État est généralement impliqué et intéressé dans les projets d'aménagement sources d'éviction, en particulier par la vente des terrains publics (en prévision d'un déclassement) ou de terrains privés de l'État.

La politique d'éviction et de relocalisation pour cause de travaux publics

Officiellement, depuis mai 2003, il n'y a plus d'éviction du domaine public, sauf nécessité absolue. De fait, d'après la HRTF, il n'y aurait pas eu, jusqu'en février 2005, d'éviction de groupe de plus de dix familles sur les terrains publics à Phnom Penh.

Le développement de la ville et l'élargissement prévu de ses infrastructures implique cependant le déplacement des habitants des bords des routes et des canaux à élargir.

En même temps que les quatre premiers projets de *land sharing*⁹⁸, le Premier ministre a lancé en mai 2003 un projet de relocalisation (Prek Toal) en laissant entendre que les habitants situés dans les périphéries des projets publics seraient relocalisés.

Dans les faits, les travaux sur le domaine public ne donnent pas lieu systématiquement à des relocalisations, les situations semblent réglées au cas par cas. Elles ne donneraient pas toujours lieu non plus à des évictions sans indemnités. Et des solutions provisoires ont parfois été mises en place pour éviter les démé-

nagements immédiats.

Par ailleurs, les travaux d'infrastructures sur le domaine public sont souvent financés par des compagnies privées (en échange de terrains par exemple) ou par des bailleurs de fonds internationaux (JICA, ADB). Selon les cas, ces compagnies ou bailleurs prévoient ou non des fonds pour les indemnités d'éviction ou de relogement.

Plusieurs milliers de familles seraient concernées. Un comptage des familles situées sur le domaine public et susceptible de faire l'objet d'une éviction de ce type est en cours par les *Khan*, à la demande de la municipalité.

- UNHabitat plaide pour une politique progressive (500 familles par an). La municipalité doit au préalable trouver les fonds pour acheter les terrains de relocalisation ou construire des logements locatifs publics. Cette relocalisation a été estimée à 25 millions de dollars.

Le principe de relocalisation des quartiers non réhabilités : des coûts importants et des contradictions avec la loi

La politique annoncée en 2003 prévoit de relocaliser les communautés qui ne peuvent pas faire l'objet d'une réhabilitation.

Le premier projet de relocalisation de la nouvelle politique, celui du quartier de Prek Toal, regroupe 106 familles très pauvres qui, habitant sur la décharge de *Khan Meanchey*, ne pouvaient pas faire l'objet d'une réhabilitation sur place (le nombre de familles bénéficiaires est ensuite monté à 133). Ce premier projet de relocalisation depuis 2003 a été très coûteux.

- Les habitants ont été relocalisés sur un terrain de 7 300 m² acheté par le gouvernement à 3 kilomètres de l'ancien site à un organisme bancaire. Les 150 000 \$ (20 \$ le m²) nécessaires à l'achat ont été financés par le gouvernement (70 000 \$), la municipalité (40 000 \$) et le Premier ministre Hun Sen (40 000 \$). Le simple achat du terrain a représenté plus de 1 000 \$ par famille (à titre de comparaison, les projets de réhabilitation de PURP coûtent en moyenne 60 \$ par famille).

Cependant, la loi de 2001 reste la règle : les habitations situées sur le domaine public comme les routes, les égouts, les jardins publics ou les lacs (de même que celles qui sont sur les terrains privés comme les toitures terrasse ou les terrains d'autrui) ne peuvent perdurer. Les habitants ne peuvent obtenir une compensation que s'ils sont enregistrés à la sta-

tistique du *Khan* et du *Sangkat*, c'est-à-dire s'ils ont un carnet de résidence.

Dans les faits, des relocalisations, des indemnités et des travaux définitifs différés

Les modalités d'évictions des habitants des bords de routes et ouvrages à réhabiliter ne sont pas toujours les mêmes. Les évictions font parfois l'objet d'une indemnisation, voire d'une relocalisation, parfois des solutions temporaires sont trouvées. Les situations semblent réglées au cas par cas, en fonction de la fermeté des autorités en charge du secteur, et parfois en fonction des bailleurs ou des ONG. Il y a eu apparemment peu d'évictions non indemnisées depuis 2003.

Pour certains des travaux d'infrastructures routières mis en œuvre par la municipalité, des sites de relocalisation sont proposés, comme c'était déjà le cas les années précédentes.

- La municipalité a proposé des sites de relocalisation à plusieurs communautés du *Khan Stœung Meanchey* qui devraient être évicées pour la réalisation de routes et de canaux⁹⁹.
- Les 55 habitants du long de la rue 199 ont quitté en janvier 2005 l'espace qu'ils occupaient à proximité de l'hôpital khméro-soviétique. L'accord avait été passé et le terrain de relocalisation avait été acheté trois ans auparavant. Les occupants attendaient l'aménagement du site et arguaient du fait qu'une usine occupait, comme eux, le bord de la route, sans être inquiétée. Lorsque l'usine a été vendue et que des compartiments ont été construits à son emplacement, les habitants ont déménagé.

Lorsque les ménages à expulser sont peu nombreux, le *Khan* est en charge de trouver le lieu de la relocalisation, avec l'aide de la municipalité

- À l'occasion de la réfection de la rue 392 (*Sangkat Bœung Keng Kong 1*), les quelques familles qui occupaient le bas-côté de la rue ont été relocalisées à Anlong Kngan.

Lors de la réfection des rues par des compagnies privées, celles-ci proposeraient plus volontiers des indemnités que des terrains de relocalisation. Les indemnités proposées n'atteignent cependant pas la valeur réelle des biens.

- À l'occasion de la réfection de la rue 230 (*Sangkat Bœung Salang et Teuk Lak 3, Khan Toul Kork*), les habitants avaient accepté en juin 2004 la proposition de relocalisation dans la même commune faite lors d'une réunion à la municipalité en présence de la compagnie privée en charge des travaux. En février 2005, la municipalité et le *Khan* annoncent que

la relocalisation ne se fera finalement pas dans la même commune, mais plus loin, tandis que les compagnies proposent des indemnités d'évictions de 1 000 ou 2 000 \$. Sur les 50 familles concernées, 20 auraient vendu à ce prix, tandis que les 30 autres réclament le terrain promis ou une indemnité correspondant à une vente normale.

Dans le cas des grands travaux d'infrastructure financés par des organisations internationales, une partie des fonds utilisés pour la réfection des routes et canaux est parfois prévue pour l'indemnisation des familles touchées.

- Les travaux de réhabilitation du canal du Bœung Salang, financés par JICA ont donné lieu à de nombreuses évictions. Les habitants ont été indemnisés par le projet qui avait prévu des fonds à cet effet.

Dans d'autres cas, les indemnités sont insuffisantes ou inexistantes. En confiant les travaux au secteur privé, la puissance publique se désengage de la question des évictions. Cependant, des compromis sont parfois trouvés et les pratiques évoluent.

- La compagnie privée (Sorla Investment Co. Ltd.) en charge des travaux de la route située entre Phnom Penh et l'aéroport aurait détruit une partie des propriétés de 36 familles installées en bord de route (*Phum Teuk Thla*), sans compensation¹⁰⁰.
- Les travaux de réhabilitation de la route nationale 1 entre le pont Monivong et le Mékong, financée par JICA, donneraient lieu à des compensations souvent jugées insuffisantes. Pour la première phase, le projet prévoit les mêmes compensations pour la destruction des maisons que celles qui étaient proposées par ADB dans la portion de la route nationale 1 située dans la campagne au delà du Mékong. Il prévoit cependant en plus un terrain en compensation et une procédure d'enquête auprès des ménages a été mise en place (mesures des maisons, recueil de l'acceptation des ménages...).
- Des problèmes similaires existeraient pour un millier de familles dans le cadre de la réhabilitation de la route nationale 5.

Enfin, les élargissements définitifs sont parfois différés, afin de ne pas avoir à détruire d'habitation dans un premier temps.

- L'élargissement à 30 mètres de la route de Phnom Penh Thmey (en face de la route de l'école internationale de Northbridge) nécessite le déplacement de nombreuses maisons. Dans un premier temps, la municipalité a fait la réfection de la route à 9 mètres, ce qui a permis de ne pas expulser d'habitant. Une emprise à 30 mètres a été réservée pour un élargissement ultérieur.

Expulsions indemnisées pour cause d'intérêts privés

Les projets d'aménagement privés dans ou à proximité du centre-ville sont source d'évictions. Les liens entre la puissance publique et les compagnies privées y sont alors parfois complexes. L'État est principalement intéressé par la vente de ses terrains publics ou privés sur lesquels ces opérations sont projetées. Il invoque, de façon parfois abusive, l'intérêt public pour faciliter le déplacement des habitants.

- Alors que la communauté Preah Monivong, au sud du marché Central était en voie de régularisation foncière, ses habitants ont été expulsés au motif initial que l'hôpital, dans le périmètre duquel il sont installés, devait faire l'objet d'une extension. Le terrain de l'hôpital a en fait été cédé par bail pour 89 ans à un investisseur, Royal Group. Les 168 familles de la communauté ont été relocalisés en juillet 2006 sur des terrains non équipés dans la province de Kandal, à une trentaine de kilomètres de Phnom Penh, avec une indemnité d'environ 500 à 1 500 \$ selon les familles.

L'île de Koh Pich et le quartier de Bassac présentent une imbrication du public et du privé caractéristique des projets d'éviction indemnisée des quartiers informels. Ils ont fait l'objet d'un « partenariat » public-privé pour l'expulsion (par la puissance publique) indemnisée (par l'aménageur et/ou la municipalité) de ses propriétaires et de ses occupants, en vue d'un projet d'aménagement privé de prestige.

- Plusieurs sociétés privées ont essayé d'acheter l'île de Koh Pich (70 hectares), située face au casino de Phnom Penh. L'île, inondable, appartient au domaine privé de l'État et est habitée et cultivée par des familles qui ont différents statuts fonciers. Certains ménages sont locataires, d'autres ont des titres de possession, beaucoup sont occupants légaux, depuis plus de cinq ans, mais n'ont pas fait la demande de propriété. En décembre 2004, les habitants, dont la légalité avait auparavant été officiellement reconnue, ont été sommés par les autorités de quitter les lieux sous trente jours au motif que la municipalité voulait faire aménager l'île. Le terrain devrait être cédé à une compagnie privée, 7NG qui veut en faire une zone de prestige, gardée et fermée au public, réservée aux véhicules électriques, avec tour, centre commercial, centre de loisir, université, centre de conférence, villas de luxe... Une première partie des familles est partie (locataires). Elles ont été indemnisées par la compagnie qui leur a donné 100 \$ et un terrain de 8,2 par 25 mètres dans la région de Takhmau (16 kilomètres de Phnom Penh). Les autres habitants (entre 40 et 80) ne voulaient pas partir.

Légalement, ils pouvaient vendre leur terrain, s'ils le souhaitaient, mais ne pouvaient pas faire l'objet d'une expulsion si l'État cédait le terrain à une compagnie privée. Les habitants ont toutefois accepté de négocier leur départ. Les négociations ont eu lieu en 2005 entre les habitants, qui réclamaient un prix de vente de 15 \$ le m² (ils demandaient au départ 50 \$ le m²) et la compagnie privée, qui voulait payer une simple indemnité alimentaire (2 \$ le m² ou de la nourriture pendant un mois) et donner un terrain agricole de compensation de même taille à Takhmau. Les prix des terrains remblayés dans le quartier de l'île sont supérieurs à 300 \$ le m² et les terrains de l'île seraient eux-mêmes estimés à 25 \$ le m² par Cambodian Property Limited. Une seconde partie des habitants a accepté de partir en juillet 2005 contre une indemnité de 5 à 6 \$ le m². Enfin, les derniers habitants sont partis en novembre 2005 contre une indemnité de 10 à 12 \$ le m². Le terrain a finalement été cédé en janvier 2006 par contrat de bail de 99 ans à la compagnie Oversea Investment Company (OCIC).

- Le quartier informel de Sambok Chap (Bird Nest) à Bassac a également fait l'objet d'une expulsion avec relocalisation. Le terrain a été cédé à la compagnie Su Srun, qui y projette une opération immobilière et commerciale. Les habitants ont été relocalisés entre mars et juin 2006 sur des terrains inondables et faiblement équipés de 60 m² dans le village de Trapaing Angchahn (*Khan Dangkor*) à une vingtaine de kilomètres de Phnom Penh. Dans un contexte plus violent, les locataires ont obtenu un terrain non équipé de 24 m² dans le village d'Angdong (*Khan Dangkor*).

Les évictions suite à décision de justice se multiplient

Plusieurs propriétaires privés de terrains sur lesquels sont installés des quartiers informels ont intenté des actions en justice pour en évincer les occupants.

Lorsqu'un terrain est immatriculé, le propriétaire en garde la propriété quelle que soit la validité des droits et l'ancienneté des occupants. Or parfois, la présence des populations est antérieure, mais les habitants n'ont pas eu les moyens financiers de légaliser leur occupation. Les promoteurs ont alors pu payer et obtenir les titres de propriété malgré la présence plus ancienne d'occupants sur le terrain.

Dans les deux cas recensés en 2004, la puissance publique a soutenu les propriétaires officiels dans un processus d'éviction qui n'a pas suivi les procédures légales (éviction fondée sur des décisions de justice provisoire) et/ou dans lequel des manques de coor-

dination et des abus (violence, feu...) ont été flagrants.

Une fois l'éviction réalisée en revanche, la puissance publique et les organisations ont jusqu'à présent soutenu les habitants expulsés et leur ont fourni des parcelles ou des promesses de parcelles de relocalisation.

Une enquête de la HRTF montre que de nombreux dossiers sont en cours dans les tribunaux et que les cas seraient en passe de se multiplier. Les litiges fonciers représentent la troisième source de contentieux au Cambodge.

- Le quartier de Ponleu Pich, derrière l'hôtel Intercontinental, que les 46 familles auraient été autorisées à occuper dès 1993, a été déguerpé en janvier 2004 suite à une décision de justice qui a donné raison à l'investisseur, propriétaire de l'hôtel et détenteur du titre (depuis 2002), en dépit de l'antériorité de l'occupation des habitants (installés entre 1983 et 1994) et de leurs papiers (livrets de familles, cartes d'identité). Après des propositions d'indemnisation (100 puis 300 \$ par ménage) non concrétisées, l'éviction s'est faite dans la violence et les habitations ont été brûlées, en dépit des tentatives de conciliation des autorités et organisations présentes sur place. Les personnes expulsées auraient droit à une concession sociale en 2006. En attendant, ils louent des terrains à la communauté du site de relocalisation de Prety Tuy.
- À Phnom Penh Thmey, les 237 familles de trois quartiers (70 habitants de Phnom Penh Thmey 1, 80 habitants de Phnom Penh Thmey 2 et 92 ménages du village de Pungpaey) ont dû quitter les lieux en août 2004 suite à une injonction provisoire du tribunal (et sans injonction d'urgence). Les habitants avaient acheté les terrains en 2000 à un lotisseur qui avait profité d'un conflit foncier sur cette terre pour vendre ces terrains dont il n'était pas propriétaire. Les habitants abusés n'ont cependant pas pu faire valoir leurs droits tandis que la police faisait évacuer les lieux sur production de la décision de justice provisoire. Les habitants devaient être relocalisés sur un terrain acquis (75 000 \$) par la municipalité à Svay Chek, entre Kouk Roka et Anlong Kngan (environ 315 \$ par famille). Seule une centaine d'entre eux se serait déplacée là-bas.

Les « rachats » de quartiers par des promoteurs ou « évictions » indemnisées

Des aménageurs privés achètent, généralement à l'État (domaine privé de l'État), des terrains occupés par des quartiers informels, puis les libèrent en demandant aux occupants de quitter le terrain contre une somme d'argent. Cette transaction, qui a pour effet la disparition d'un quartier informel, a lieu directement

entre les habitants et l'acheteur. Les autorités locales sont garantes.

Selon les termes de l'accord entre l'acheteur et les habitants, suivant la volonté des ménages de déménager ou non et suivant le montant de l'indemnisation, cette transaction peut-être considérée comme une vente collective et simultanée de « droits » d'occupation ou comme une « éviction » correctement indemnisée. Selon les habitants, elle constitue l'un ou l'autre.

- L'ensemble des habitations du quartier Reach Reay (138 ménages en 2003 d'après SUPF/CDS), situé derrière l'ambassade de Thaïlande, au bord de la rivière, a ainsi été racheté début 2004 par une compagnie privée. Un contrat a été réalisé avec la signature du *Krom*, du *Phum* et du *Sangkat*. Les habitants demandaient 150 \$ le m² de bâti. Ils ont obtenu 140 \$ le m². Les habitants n'ont pas délégué la négociation à un représentant, ils étaient tous présents lors des négociations avec l'acheteur. Certains habitants auraient également obtenu un terrain agricole et résidentiel de relocalisation (un hectare) à Keng Svay. Ainsi, par exemple, un habitant (ayant une carte de résidence) qui avait acheté sa maison 250 \$ en 1995 l'a revendue 4 700 \$ à la compagnie.
- Le terrain d'à côté fait lui aussi l'objet d'un rachat par un investisseur (ZNG). Les habitants ont accepté de vendre leurs droits aux conditions proposées : ils seront relogés avec les habitants de Dey Kraham.

Ce type de négociation ne concerne pas uniquement les quartiers informels. Des négociations de départ avec proposition de relogement apparaissent également dans les quartiers formels. C'est le cas des logements de la cité ouvrière de Kbal Thnal (*Sangkat Tonle Bassac*), occupés depuis 1979, que les autorités publiques demandent en avril 2005 une nouvelle fois d'évacuer pour cause de sécurité publique (les bâtiments menaceraient de s'effondrer). Un relogement serait proposé en lointaine banlieue (40 m² à Chom Chao), mais les habitants souhaiteraient une indemnité égale à la valeur du logement. Dans le même temps, un investisseur privé (ZNG), propriétaire des logements proposés en compensation, développe des projets immobiliers à cet emplacement.

Le relogement fermement négocié des occupants des terrains privés de l'État, achetés par des aménageurs privés

Dans trois sites destinés à faire l'objet d'un *land sharing* (Dey Kraham, Railways A et B), pratiquement

aucun investisseur n'a proposé aux habitants un relogement sur place. Tous ont proposé un relogement hors site, généralement en banlieue. Forts de la possibilité qu'ils ont eue un temps, approuvée par le Premier ministre, d'obtenir un relogement sur le site, les habitants négocient fermement les conditions du relogement qui leur est offert hors site.

- ▶ À Dey Krahom, aucun des aménageurs intéressés par une opération (Phanimex, Mong Rethy, Winh Hour, Kou Beth, 7NG...) n'a fait de proposition de relogement sur place, de type *land sharing*, aux habitants. Au contraire, tous ont fait des propositions de relocalisation ou de relogement hors site, généralement en banlieue. Le relogement constituant le rachat des droits des occupants (les habitants qui sont installés depuis plus de cinq ans sur ce terrain privé de l'État ont droit d'en devenir propriétaire), les modalités de ce relogement ont chaque fois donné lieu à des négociations avant d'être rejetées. En 2005, les leaders communautaires, le *Sangkat*, le *Khan* et la municipalité ont accepté le projet de la société 7NG qui propose un relogement dans des compartiments en rez-de-chaussée sur un terrain situé à une vingtaine de kilomètres de Phnom Penh, à Chom Chao (*Khan Dangkor*), avec l'eau, l'électricité, un centre communautaire, une école, un marché. Une partie des habitants a déménagé en août 2006. Une autre a préféré accepter une indemnité de 6 000 \$. Une dernière souhaitait encore rester sur place fin 2006. En aboutissant, ce projet manifesterait l'abandon du *land sharing* sur ce site au profit de la relocalisation.
- ▶ À Santhi Pheap (Railway A) et Roteh Pleung (Railway B), le promoteur Osman Hassan est, lui aussi, en train d'essayer de négocier une relocalisation des 325 (70 + 255) ménages. Il a d'abord fait mesurer à nouveau les maisons existantes et n'a plus accepté de laisser que le quart environ du terrain initialement réservé pour les communautés. Puis il a proposé différents sites de relocalisation, à proximité (près de la pagode proche ou dans des immeubles proche de la Compagnie des eaux près de la gare, mais les habitants des sites proposés ne sont pas prêts à les accepter) ou en banlieue. La communauté A serait prête à accepter la relocalisation, la communauté B est partagée : les habitants qui ont de petits commerces au bord du chemin ne souhaitent pas partir, ceux qui sont à l'arrière accepteraient. Si ces projets aboutissaient, là aussi le *land sharing* serait abandonné au profit de la relocalisation.

Le passage des projets de réhabilitation aux projets de relocalisation

Quelques projets de réhabilitation deviennent aussi des projets de relocalisation. Le projet pilote de réhabilitation par SUPF du site de Stœung Kambot (*Khan Russey Keo*) deviendrait un projet de relocalisation à proximité, s'il était accédé à la demande des habitants.

- ▶ La communauté Stœung Kambot comprend 210 familles et est installée en ligne, depuis 1984, entre une route et un canal, à côté d'une fabrique de briques (qui vend aux habitants l'accès à l'eau de sa mare pour 50 \$ par an). Elle est organisée depuis 1998 et est menacée d'éviction. Après avoir conçu un projet de réhabilitation qui leur permettait de rester sur place sur une bande de terre moins large, pour permettre l'élargissement de la route et la réhabilitation du canal, la communauté, aidée par SUPF et UPDF, essaie de négocier un terrain en compensation à proximité.

Il est probable que de plus en plus de quartiers qui font aujourd'hui l'objet de projets de réhabilitation fassent ultérieurement l'objet de relocalisation, notamment au centre-ville et sur les terrains à forte valeur foncière. L'absence actuelle d'enclenchement du processus de régularisation dans les quartiers réhabilités et les menaces d'évictions de quartiers en voie de régularisation conforte cette hypothèse.

La « re-relocalisation »

Certaines relocalisations n'ont pas été correctement effectuées et les habitants vont se voir, une nouvelle fois, évincés de leur site de relocalisation et relogés.

- ▶ Les 70 habitants du site de relocalisation de *Phum Phnom*, à proximité de Samaki, en lointaine banlieue, vont être à nouveau déplacés, à un kilomètre de leur emplacement actuel. Les parcelles qui leur ont été données par le ministère des Affaires sociales et le MATUC, et pour lesquelles ils avaient reçu des certificats fonciers, sont à l'intérieur du périmètre du Centre de formation khméro-coréen.
- ▶ Des habitants délogés en 1995 de la station de pompage et relocalisés au bord du mur sud de l'école internationale de Northbridge sont situés sur l'emprise d'une route et sur un canal. Il est probable qu'ils doivent faire l'objet d'une nouvelle relocalisation.

Chapitre 3

Caractérisation des zones d'habitat informel

Statistiques générales

● Nombre total de logements dans les quartiers informels

En 2003, il y aurait à Phnom Penh plus de 440 quartiers informels et 40 000 ménages habitant ces quartiers (220 550 personnes). Ce chiffre se fonde sur l'enquête SUPF/CDS de 2003, seul recensement récent des quartiers pauvres de la ville. Les villages du *Khan Dangkor* (111) et les sites de relocalisation (20) n'ont pas été inclus dans ce comptage, car ce sont des quartiers pauvres, mais ce ne sont pas des quartiers informels¹⁰¹.

Il faut ajouter à ce décompte environ 18 000 chambres à louer et 75 000 locataires. En effet, les chiffres de SUPF/CDS n'incluent généralement pas les locataires, qui sont, dans certains quartiers, plus nombreux que les habitants des ménages comptabilisés. Par exemple, selon le chef de sa communauté, le quartier Teresa (*Sangkat* Teuk Thla, *Khan* Russey Keo) comprend 47 maisons, 52 familles, 248 « habitants » (c'est-à-dire 248 membres de ces familles) et 300 ou 400 locataires, pour la plupart des ouvriers des usines textiles voisines. De même la communauté de Toul Sangkae (*Khan* Russey Keo), comprend 64 familles membres et, d'après le plan réalisé par URC, 130 maisons comprenant au moins 75 chambres à louer (300 à 400 locataires). Aucune donnée ne permet de faire une estimation précise du nombre de ces locataires et donc du nombre réel des

habitants des quartiers informels. Quelques estimations en ordre de grandeur permettent cependant d'en mesurer l'ampleur. Il y aurait environ 18 000 chambres à louer dans les quartiers informels, ce qui augmente de près de 50 % le nombre de logements de ces quartiers et de plus de 30 % le nombre d'habitants¹⁰².

Hors locataires, les quartiers informels abriteraient 18 % des 223 933 ménages de Phnom Penh¹⁰³. Si l'on intègre les locataires, près du quart (23 %) de la population de Phnom Penh (près de 300 000 personnes) vivrait dans les quartiers informels.

Des chiffres non comparables

Les chiffres des quatre enquêtes principales réalisées ne sont pas tous comparables. Les types de quartiers comptés ne sont pas les mêmes selon les années. En 1994, ce sont les zones de squat qui sont recensées (les quartiers considérés comme illégaux par la municipalité), tandis que pour les trois autres enquêtes, il s'agit de quartiers pauvres (*poor settlements*), indépendamment de leur situation foncière. En 2003, enfin, contrairement aux deux précédentes enquêtes, tous les villages de la partie rurale de Phnom Penh sont comptabilisés comme quartiers pauvres (plus d'une centaine), alors qu'une douzaine seulement avait été intégrée en 1999.

Nombre et population des quartiers pauvres

	Nombre de quartiers	Nombre de ménages	Nombre de ménages par quartier	Nombre d'habitants
1994 (BAU, USG)	187	20 000	107	100 000-130 000
1997 (SUPF) ¹	379	30 150	80	171 730
1999 (SUPF, URC, UN-Habitat) ²	472 (502) ⁴	35 165	75	172 624
2003 (SUPF, CDS) ³	569	62 249	109	374 826 ⁵
2003 (GRET), hors sites de relocalisation et villages	438	40 100	91	220 550 (hors locataires)

¹SUPF, *The State of Poor Settlements*, May 1997, [223]. ²SUPF, *The State of Poor Settlements*, 1999, [65]. ³SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17]. ⁴Le nombre de communautés en 1999 varie selon les cartes et les sources, mais toutes disent s'appuyer sur la même enquête. ⁵CROSBIE D., *A Completion Report on the Activities of the CDS*, août 2003, [15].

Le comptage, un enjeu stratégique

Le comptage du nombre d'habitants de ces quartiers est un enjeu stratégique, autour duquel les acteurs discutent, surtout dans les communautés qui font l'objet d'aides. Les communautés gonflent le nombre d'habitants pour bénéficier d'un maximum d'indemnités, les habitants s'inscrivent dans les listes pour bénéficier des programmes de relogement, les entreprises privées impliquées dans des opérations de *land sharing* ou de relocalisation minimisent au contraire ces chiffres. La police tente de contrôler la population. Arriver à un recensement de la population reconnu par les habitants et enregistré par les autorités demande alors du temps et des négociations.

Le recensement SUPF de 2003 constitue à cet égard une avancée. Les chiffres semblent constituer, du moins pour certains quartiers comme celui du Bassac, un compromis entre les communautés et leurs représentants, les ONG et les autorités locales, en particulier les *Khan* et les *Sangkat*.

Les difficultés rencontrées dans le décompte sont de plusieurs ordres.

- ♦ La responsabilité du comptage des familles incombe au *Khan*. Il est difficile de savoir comment est réalisé ce comptage et quels critères sont utilisés pour compter une famille. L'enregistrement étant le plus souvent payant, les familles n'ont pas toujours les moyens de se faire enregistrer. Environ 15 % de la population estimée de Phnom Penh ne serait pas enregistrée.

- ♦ Les communautés réalisent un comptage des familles résidentes et des membres de la communauté. Selon les chiffres annoncés, il s'agit des familles résidentes dans le quartier ou des membres du groupe d'épargne communautaire. Lorsque les membres des communautés sont recensés, les chiffres n'incluent pas les ménages trop pauvres. Dans les programmes d'épargne, seuls les membres seraient comptabilisés par les associations locales qui enregistrent la population de ces quartiers¹⁰⁴. Les chiffres n'incluent pas non plus, dans les quartiers non menacés d'éviction et où la valeur foncière n'est pas très importante, ceux qui s'estiment suffisamment riches pour n'avoir pas besoin de ce programme pour accéder ultérieurement à un meilleur logement.

- ♦ Lorsque des opérations de régularisation ou de réhabilitation sont annoncées, des nouveaux venus ou des habitants fictifs sont rajoutés sur les listes. Dans certains quartiers destinés à faire l'objet d'un projet de relocalisation, la population affichée peut doubler ou tripler subitement : les deux tiers des inscrits en 2002 au Bassac seraient fictifs¹⁰⁵. Cependant, ce phénomène semble être limité à certains quartiers. La quantité de ménages fictifs liés à la possession de plusieurs livrets d'épargne par une famille ou par une famille non résidente, est estimée à 2 %. Par ailleurs, on sait que 4,3 % des ménages enquêtés dans les sites de relocalisation dit avoir payé pour être sur une liste¹⁰⁶.

- ♦ Les chiffres n'incluent pas les familles installées après la détermination définitive du nombre d'habitants

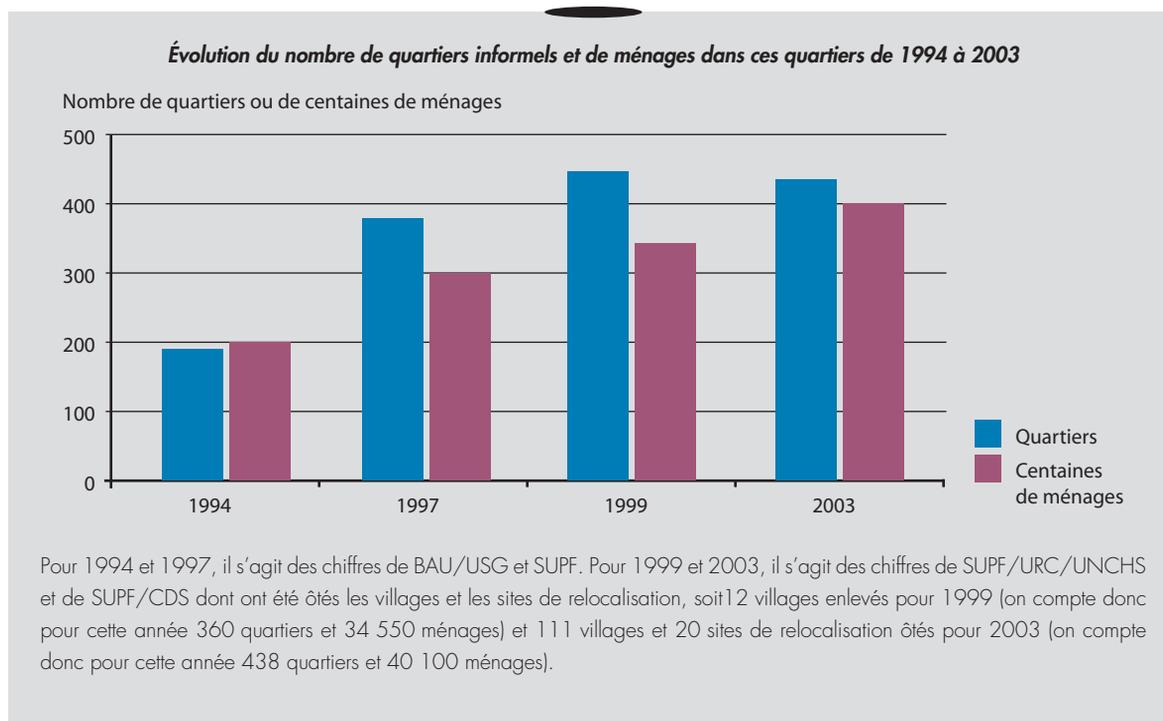
d'un quartier. Ainsi, les 1 367 ménages du quartier du Bassac seraient en réalité maintenant plus de 2 000, mais ni les autorités ni les communautés ne peuvent l'admettre officiellement, car ils se sont engagés sur ce chiffre en 2003 et sur le fait qu'il n'évoluerait plus.

- ◆ Les locataires de chambres ne sont en général pas recensés. Les saisonniers ne sont jamais recensés.

● Croissance des quartiers informels

Diminution nette du nombre de quartiers informels entre 1999 et 2003

En corrigeant les données de 2003 présentées ci-dessus, on constate une stabilisation, voire une diminution nette, du nombre de quartiers informels dans la ville de Phnom Penh entre 1999 et 2003.



Les chiffres de SUPF/CDS montrent que la croissance du nombre de quartiers pauvres ralentit, même quand on inclut les villages périurbains. Une moyenne de 25 nouveaux quartiers ont été créés ou comptabilisés en plus chaque année depuis 1999, contre 50 à 65 par an auparavant. Les chiffres de SUPF corrigés montrent une augmentation moyenne du nombre de quartiers de :

- ◆ + 26 % par an entre 1994 et 1997 ;
- ◆ + 12 % par an entre 1997 et 1999 ;
- ◆ - 1,8 % par an entre 1999 et 2003 (hors villages et sites de relocalisation)¹⁰⁷.

Si l'on exclut les villages et les sites de relocalisation des chiffres de SUPF/CDS, on observe une diminution du nombre de quartiers informels entre 1999 et 2003. Environ 60 quartiers informels ont disparu entre ces deux dates (chiffre compatible avec la poli-

tique de relocalisation) tandis que une vingtaine aurait été créée. Il y a environ 40 quartiers informels (34 à 44) de moins en 2003 qu'en 1999¹⁰⁸.

Augmentation du nombre de ménages dans les quartiers informels

L'augmentation du nombre de ménages dans les quartiers informels se poursuit cependant, alors que le nombre de quartiers diminue. Après une augmentation moyenne de 3 400 ménages par an entre 1993 et 1997 et de 2 500 ménages par an entre 1997 et 1999, l'augmentation moyenne entre 1999 et 2003 est de 1 234 ménages par an en moyenne si on ne compte pas les villages et les sites de relocalisation¹⁰⁹. Suivant ces chiffres, on assiste donc à une croissance moyenne de :

- ◆ + 15 % par an entre 1994 et 1997 ;
- ◆ + 8 % par an entre 1997 et 1999 ;
- ◆ + 3,5 % en moyenne par an entre 1999 et 2003 (hors villages et sites de relocalisation)¹¹⁰.

Ce dernier chiffre cache des augmentations de 7 ou 8 % en 2000, 2002 et 2003 et une diminution de 8 % en 2001, ce qui laisse penser que, hors programme de relocalisation massif, le nombre de logements informels a augmenté de 8 % par an depuis 1997¹¹¹.

Depuis dix ans, en raison des programmes de relocalisation massive, l'augmentation du nombre de ménages dans les quartiers informels a donc diminué.

Aujourd'hui, une croissance dépendante du marché formel et des politiques publiques

La croissance des quartiers informels ralentie par la croissance du marché du logement formel

La croissance des quartiers informels aurait été ralentie par une constante augmentation du nombre de constructions dans le domaine formel (ayant fait l'objet de permis de construire) depuis quelques années¹¹². L'augmentation du nombre de permis de construire en 2004 aurait fait chuter le nombre de logements construits sans permis de construire d'une moyenne de 6 000 par an de 1999 à 2003 (en ordre de grandeur), à moins de 1 500, voire quelques centaines, en 2004¹¹³. Il est difficile de déterminer, parmi les maisons construites sans permis de construire, lesquelles sont situées dans les quartiers informels et lesquelles sont des constructions de moins de 50 m² en secteur formel (dispensées de permis de construire). Par ailleurs, toute augmentation du nombre de logements disponibles dans le formel ne signifie pas une diminution du nombre de logements informels (il peut y avoir des logements vacants, une diminution de la densité dans les logements formels, une inadéquation des prix...).

Cependant, quelles que soient les hypothèses retenues, il est vraisemblable qu'il n'y ait pas eu d'augmentation significative du nombre de logements dans les quartier informels en 2004, principalement en raison du doublement du nombre de permis de construire attribués pour la construction de compartiments en 2004 par rapport à 2003¹¹⁴. La production de logements dans le secteur formel libère des logements formels anciens et permet à la population la plus aisée

des quartiers informels d'intégrer le marché formel de l'immobilier.

La croissance des quartiers informels ralentie par les politiques publiques vis-à-vis de ces quartiers

Le nombre de nouveaux logements informels a fortement diminué au moment des relocalisations en masse qui ont suivi les incendies de 2001. En 2001, la croissance du nombre de logements dans les quartiers informels était négative. Près de 7 000 relocalisations ont provoqué une baisse nette du nombre de logements dans ces quartiers (entre - 3 000 et - 6 000 selon les hypothèses).

Avec la création de près de 3 000 parcelles par an entre 2000 et 2002, le programme de relocalisation en cours avant 2003 a probablement presque absorbé la presque totalité de la croissance annuelle (sur cette période) des quartiers informels, voire l'a rendue négative. Cependant, durant les périodes où la relocalisation n'a pas été réalisée en urgence mais en concertation avec les habitants (1998-2000 et 2003-2004), cette politique n'a pas vraiment suffi à enrayer la croissance des quartiers informels.

Délogement prévisible du tiers des quartiers informels existants

La réalisation du projet de Borei Keila et les relocalisations des quartiers informels du centre-ville aboutiraient à une diminution de 9 000 à 10 000 ménages dans les quartiers informels (1 776 à Borei Keila, 1 465 à Dey Krahom, 1 367 au Bassac, plusieurs centaines de familles dans d'autres quartiers situés dans les quatre *Khan* centraux, derrière les ambassades de Thaïlande et du Japon, le long du boulevard de la Confédération de Russie, à Koh Pich, au sud du marché Central, voire 4 000 autour du Boeung Kak...). Ces ménages seront relocalisés, sur place ou en banlieue.

Par ailleurs, 5 000 ménages environ sont susceptibles d'être affectés par les travaux d'aménagement et de réhabilitation des infrastructures. Ceux qui ne seront pas relocalisés ou suffisamment indemnisés sont susceptibles de se réinstaller dans d'autres quartiers informels.

Près de 15 000 ménages des quartiers informels déménageraient donc de leur logement (avec ou sans relocalisation) dans les quelques années à venir, soit

près du tiers des ménages recensés en 2003 (ce qui ne signifie pas forcément diminution d'autant du nombre des ménages dans les quartiers informels). Plusieurs milliers de ces ménages ne seront pas relogés sur place. Plusieurs autres milliers ne seront a priori pas relogés.

On assisterait alors à un déplacement de quartiers informels du centre (ces quartiers disparaissent principalement par relocalisation) vers la périphérie (tendance actuelle à la création de nouveaux logements dans les quartiers informels situés sur le domaine public en banlieue).

Les nouveaux ménages des quartiers informels sont dans une situation plus précaire

La tendance à la diminution du nombre total de quartiers informels s'accompagne toutefois du développement de nouveaux quartiers informels, plus précaires.

Les ménages les plus pauvres qui cherchent à se loger ont aujourd'hui moins de choix qu'auparavant. Le nombre de quartiers informels existants en centre-ville va continuer à se réduire en raison des relocalisations, diminuant les possibilités de s'installer en centre-ville. Les prix ont augmenté dans de nombreux quartiers faisant l'objet de réhabilitation. Enfin, il n'est plus légal de s'approprié une terre en l'occupant. Les ménages les plus démunis s'installeraient aujourd'hui dans des situations très précaires. Si les programmes de relocalisation et de réhabilitation résolvent en partie la situation d'une grande partie des ménages des quartiers informels, ils mettent en revanche en difficulté les ménages les plus pauvres, qu'ils soient nouveaux arrivants ou trop pauvres pour supporter une relocalisation en banlieue.

Croissance variable selon les quartiers informels

Les quartiers ne croissent pas tous de la même façon ni à la même vitesse. On constate des situations très différentes.

- ◆ Certains quartiers s'étendent très vite, doublant ou triplant en deux ans (+ 60 à 70 % par an). C'est le cas des deux petits quartiers informels très pauvres, situés sur le domaine public au sud de l'école internationale de Northbridge (*Phum Treah, Krom 13*). En deux ans, le nombre de maisons est passé de 10 à 27 en bord de canal et de 15 à 45 au bord de la route. Les terrains sont occupés sans contrepartie finan-

cière. Les maisons sont en paille et matériaux de récupération.

- ◆ Certains quartiers croissent au contraire lentement, par densification. C'est le cas des quartiers Teresa et Prek Tanou, situés sur terrains privés ou privés de l'État et ayant fait l'objet de réhabilitation. Seules quelques nouvelles maisons ont été construites depuis deux ans, sur des terrains libres achetés au prix du marché à leurs précédents possesseurs (+ 2 ou 3 %). Dans ces quartiers, on peut observer la réalisation de travaux d'amélioration sur de nombreuses maisons.

- ◆ Quelques grands quartiers situés en centre-ville, sur lesquels les enjeux fonciers sont importants et qui devraient faire l'objet de relocalisation ou de *land sharing*, ont grossi très rapidement ces dernières années. C'est le cas du quartier de Bassac qui, après l'incendie dont il a fait l'objet en 2001, ne comprenait qu'un peu plus de 300 habitations début 2002 (d'après la photo aérienne) et qui comptait 1 367 familles (chiffre officiel) quelques mois plus tard, soit + 300 %. Il comprendrait en 2004 plus de 2 000 familles (+ 25 % par an depuis ce décompte officiel).

- ◆ Entre ces extrêmes, les autres quartiers ont des croissances variables, en fonction des emplacements disponibles, de la tolérance des autorités (environ 20 % par an à Toul Sangkae ces deux dernières années par exemple) ou des prix du marché.

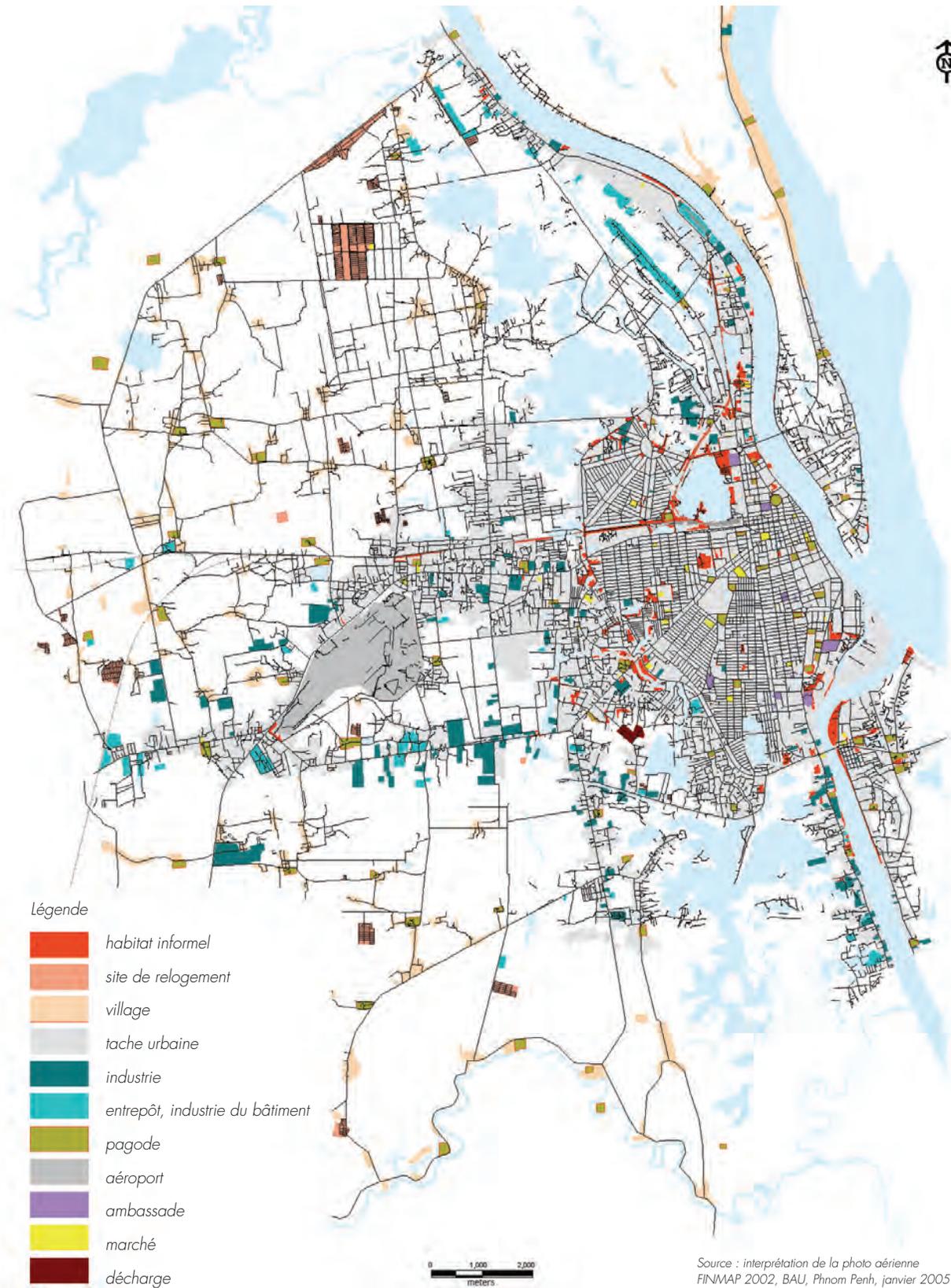
● Localisation et taille des quartiers informels

60 % des ménages habitant des quartiers informels est situé dans les quatre *Khan* centraux de Phnom Penh et 40 % à l'extérieur (lorsqu'on ne tient pas compte des villages et des sites de relocalisation)¹¹⁵. La proportion est la même pour les quartiers informels eux-mêmes.

Localisation des quartiers informels à Phnom Penh

La carte de localisation des quartiers informels présentée page suivante est issue de la carte du mode d'occupation des sols réalisée par le BAU à partir de l'interprétation de la photo aérienne FINMAP 2002. Elle reflète bien cette prédominance des quartiers informels centraux¹¹⁶. Les logements informels sont principalement situés à proximité des sources d'emplois traditionnelles (centre-ville, marchés...). Ils se développent

Localisation des principaux quartiers informels à Phnom Penh en 2002



aujourd'hui en banlieue à proximité des sources d'emplois nouvelles (industries).

Taille des quartiers

Les logements informels sont dispersés pour la plupart en un très grand nombre de petits quartiers situés sur les toits, sur des petits terrains ou sur une partie ou une limite de terrain (intérieur d'îlot, long d'un mur, long d'une rue, long d'un fossé, sur un petit *boeung*).

En 1999, le quart des communautés comportait moins de dix maisons¹¹⁷.

L'enquête de 2003 comptabilise des « quartiers » constitués parfois de un ou deux ménages, souvent de moins de vingt ménages.

Plus de 40 % des établissements comprend moins de 50 ménages, 85 % moins de 200 ménages.

- Dans le district de Prampi Makara, le tiers des communautés comprend moins de 12 ménages, les deux tiers moins de 45 ménages et plus des deux tiers sont sur les toits. Dans le district de Daun Penh, 85 % des communautés a moins de 150 ménages. Dans celui de Toul Kork, les deux tiers ont moins de 120 ménages. Dans celui de Chamcarmon, les deux tiers ont moins de 100 ménages. Dans celui de Meanchey, les deux tiers ont moins de 50 ménages (92 % ou moins de 150 ménages). Dans le district de Russey Keo, 87 % a moins de 130 ménages. Et dans celui de Dangkor, rares sont les communautés de plus de 200 ménages.

Quelques grands quartiers sont situés, en centre-ville et en proche banlieue, sur des grands terrains publics (long des rails, bords des lacs, berges des rivières, équipements...).

Les principaux grands quartiers sont le long du Bassac (une grande partie a déjà été relocalisée suite aux incendies de 2001) à Dey Kraham (1 465 ménages) et Bird Nest (1 367 ménages), autour du Boeung Kak (4 068 ménages en 2001), à Borei Keila (1 776 ménages) et à Chba Ampeuv. Ces grands quartiers font pour la plupart l'objet de projets de *land sharing* et de relocalisation.

Densités

Les densités dans les quartiers sont très variées, même sur un même secteur. En 2001, la densité moyenne des établissements situés autour du Boeung Kak était de 240 habitants à l'hectare, mais certains villages atteignaient une densité de 850 habitants à l'hectare, tandis que d'autres n'en avaient que 92¹¹⁸.

Les densités de maisons et d'habitants sont ou ont été parfois extrêmement élevées : 1 800 personnes à l'hectare étaient reportées au début des années 1990 dans le site du Bassac¹¹⁹.

Les sites de relocalisation ont des densités moins élevées : entre 45 et 75 habitants à l'hectare le plus souvent.



Toul Sangkae, quartier construit le long des rails de chemin de fer.

● Statuts fonciers des terrains occupés par les quartiers informels

La plupart des quartiers informels sont situés sur des terrains publics et sur des terrains privés qui étaient jusqu'à ces dernières années de faible valeur pour le développement privé¹²⁰.

On peut aujourd'hui classer les terrains en fonction du type de terres qu'ils occupent : domaine public, domaine privé de l'État, domaine privé. Mais il faut garder à l'esprit que ce classement n'était pas possible avant 2001 (le terme de « domaine public » est apparu la première fois dans la loi foncière de 2001). Auparavant, ces terrains étaient considérés comme des « propriétés de l'État » (constitutions de 1981 ou de 1989) ou comme le « domaine de l'État » (Constitution de 1993), termes qui englobent à la fois les domaines privés et publics de l'État. Le domaine privé de l'État n'est pas défini dans les textes juridiques et l'état actuel de son inventaire n'est pas réalisé, mais il est souvent considéré que les terrains définis antérieurement comme domaine de l'État, et non définis en 2001 comme domaine public, sont du domaine privé de l'État. Par ailleurs, les terrains ne sont pas considérés de la même façon selon les époques et certains types de terrains, aujourd'hui définis comme domaine public, n'étaient pas considérés comme propriété de l'État auparavant (par exemple les berges des fleuves).

◆ Des quartiers informels sont situés sur le domaine public : le long des rues, le long des canaux et rivières, sur les *bœungs* (lacs ou mares), sur les parcs publics, sur les emprises ferroviaires, sur les terrains, dans les bâtiments ou sur les toits des bâtiments administratifs, des écoles et des hôpitaux.



Maisons sur un bœung, partie arrière de Prek Tanou.

◆ Des quartiers informels sont situés sur le domaine privé de l'État. Il s'agit principalement de terrains appropriables et non appropriés avant 2001 et de certains terrains appartenant à l'État, aux ministères et aux administrations, non définis comme domaine public et ne comportant ni bâtiments administratifs, ni écoles, ni hôpitaux, ni tous autres biens qui ont fait l'objet d'aménagements spéciaux pour une utilité générale. Les terrains de sport et d'habitat initialement destinés aux sportifs du site de Borei Keila, qui appartiennent au ministère de l'Éducation, et les terrains de Dey Krahom et du Building, qui appartiennent au ministère de la Culture, pourraient faire partie de cette catégorie. Ils ont cependant été comptés comme des terrains publics dans l'enquête SUPF/CDS (la catégorie domaine privé de l'État n'existe pas dans l'enquête SUPF/CDS de 2003).

◆ Des quartiers informels sont situés sur des terrains privés (terrains appropriés après 1989). Dans ces quartiers, il y a très souvent des superpositions de droits et/ou des conflits entre des personnes ayant des titres (plus ou moins valides), mais n'occupant pas et d'autres qui occupent le terrain, sans toujours avoir des documents valides. De très nombreux cas de figure peuvent être recensés (tous les terrains étaient propriété privée de l'État avant 1989 et ces propriétés privées se sont constituées ultérieurement, par une occupation déclarée, seulement pour les terrains résidentiels de moins de 2 000 m²). On trouve également

des quartiers installés dans des bâtiments (cinéma Heam Cheat, ancien hôtel International) ou sur des toitures terrasses de bâtiments détenues en propriété privée par un ou plusieurs propriétaires.

Répartition foncière des quartiers informels

En 1997¹²¹, entre la moitié et les trois quarts des quartiers étaient situés sur ce qu'on appelle aujourd'hui le domaine public (le long des routes, des chemins de fer, des rivières et des canaux) et sur les terrains des institutions gouvernementales, qui pouvaient être domaine public ou domaine privé de l'État¹²². Le quart était situé sur des terrains privés.

Type de terrains occupés par les ménages en 1997 et 1999

	1997 (SUPF/USG)	1999 (SUPF/URC)
Sur terrains privés	22 %	-
Sur terrains publics (publicly owned)	16 %	-
Sur terrains d'une institution gouvernementale	24 %	-
Sur « des terrains publics »	-	35 %
Dans des « situations mixtes »	-	20 %
Le long des chemins de fer	6 %	5 %
Le long des routes et rues	14 %	5 %
Sur les toits (publics ou privés)	5 %	9 %
Le long des rivières et canaux (publics ou privés)	12 %	26 %
Dans les pagodes	1 %	-

Augmentation des quartiers informels sur terrains privés

On peut noter une inversion de la répartition des quartiers depuis 1997. Les quartiers étaient alors majoritairement situés sur des terrains publics (60 %). Aujourd'hui, ils sont majoritairement situés sur des terrains privés (57 %)¹²³. La détermination du caractère privé ou public des terrains sur lesquels sont situés les quartiers informels reste cependant parfois difficile, en dépit de la promulgation de la nouvelle loi foncière (notamment, les limites du domaine public ne sont pas dessinées). Les enquêtes SUPF citées dans le

Proportion des installations sur terrains publics et privés en 1997, 1999 et 2003

	1997 (SUPF/USG)	1999 (SUPF/URC)	2003 (SUPF/CDS rectifié) ¹²⁴
Installés sur terrains publics	227 établissements 22 067 ménages 73 % des ménages 60 % des quartiers	272 établissements 24 420 ménages 69 % des ménages 58 % des quartiers	190 établissements 22 521 ménages 56 % des ménages 43 % des quartiers
Installés sur terrains privés	152 établissements 8 083 ménages 27 % des ménages 40 % des quartiers	200 établissements 10 745 ménages 31 % des ménages 42 % des quartiers	248 établissements 20 649 ménages 44 % des ménages 57 % des quartiers
Total	379 établissements 30 150 ménages	472 établissements 35 165 ménages	438 établissements 40 101 ménages

Sources : pour 1997 et 1999, UPDF, *News About Some of the Recent Activities*, mai 2003, [227], p. 12 ; pour 2003, SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], ainsi que les tableaux originaux de l'enquête SUPF/CDS de 2003.

tableau ci-dessus comptent les terrains du domaine privé de l'État comme des terrains publics.

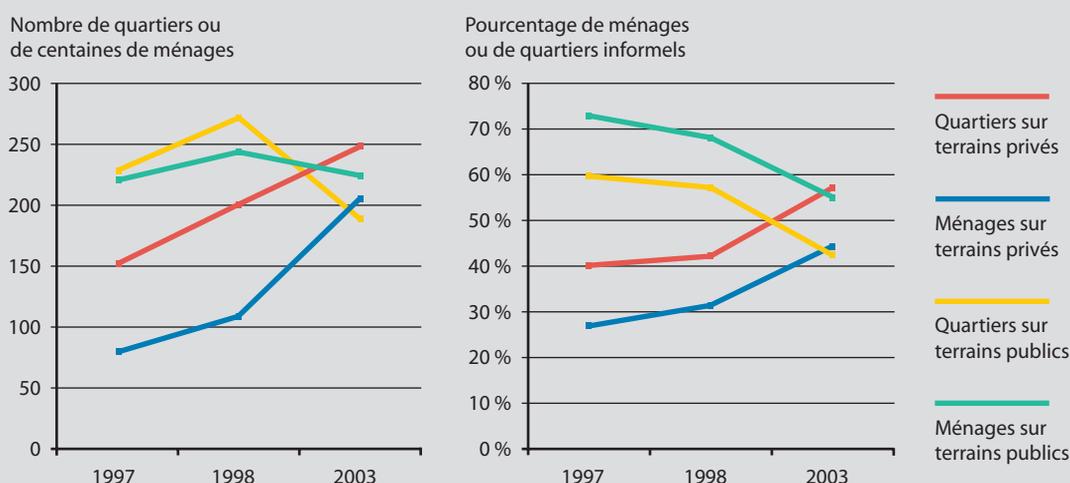
En 2003 :

- ◆ les quartiers informels occupent majoritairement des terrains privés, mais les ménages de ces quartiers occupent majoritairement le domaine public (56 %), car les quartiers situés sur le domaine public sont plus peuplés ;
- ◆ le nombre des quartiers informels installés sur terrains publics est en baisse constante en valeur absolue

lue (- 30 % depuis 1999), effet notamment de la politique de relocalisation ;

- ◆ le nombre de ménages habitant sur des terrains publics est resté relativement stable en valeur absolue. Il est en 2003 à peine inférieur à celui de 1999. Rapporté à un nombre moins grand de quartiers, c'est la marque d'une extension ou d'une densification des quartiers situés sur le domaine public ;
- ◆ le nombre de ménages occupant des terrains privés a plus que doublé en six ans.

Évolution de la localisation des quartiers informels



● Sécurité foncière

Après avoir connu une amélioration à la suite de l'annonce de la politique de réhabilitation de 2003, la sécurité de la tenure des habitants des quartiers informels commencerait à redevenir plus précaire.

Depuis l'annonce de la politique de régularisation en 2003, la sécurité foncière à très court terme des habitants des quartiers informels avait augmenté. La peur de l'éviction n'a pas disparu, mais son intensité aurait diminué significativement. Une enquête URC en 2004 révèle que 73 % des ménages se sentiraient en sécurité foncière. Les 27 % qui se sentent en insécurité habitent majoritairement sur des terrains du domaine public ou sur lesquels le gouvernement a proposé de faire des aménagements¹²⁵. Chacun estime que des évictions auront lieu (les habitants de l'ancien cinéma Heam Cheat par exemple), mais que l'attitude de la municipalité n'est plus d'abord à l'éviction. Celle-ci ne serait réalisée que lorsque le maintien en place n'est pas possible. La municipalité estime que 80 à 85 % des quartiers informels pourrait être régularisé.

En revanche, le boom foncier et immobilier en cours aujourd'hui à Phnom Penh compromet la sécurité foncière à moyen et long terme (parfois à court terme) des habitants des quartiers informels. Tant les investisseurs privés que la puissance publique participent à un mouvement de fond allant dans le sens d'une délocalisation des habitants des quartiers informels vers des terrains de faible valeur foncière, généralement en lointaine banlieue.

La sécurité foncière dans les quartiers informels et les processus en cours sont différents selon les terrains occupés. Elle ne dépend pas tant de la légalité que, pour chaque terrain, du statut foncier, de la politique et des intérêts du gouvernement, de la pression des propriétaires en faveur de l'éviction et de la capacité des communautés à se défendre et à négocier. Dans un contexte où la négociation prévaut souvent sur le droit, les titres et documents détenus ne sont pas toujours déterminants. Ils permettent cependant aux habitants et à ceux qui les défendent de faire pression et de négocier.

Principales causes et lieux de l'insécurité foncière actuelle

Aujourd'hui, la sécurité foncière dépend moins du type de terrain occupé (public ou privé) et de l'attitude

générale des autorités à l'encontre des quartiers informels que de la localisation (et de la taille) des terrains occupés et des projets (publics ou privés) prévus à leur endroit. En clair, la sécurité foncière dépend aujourd'hui de l'intérêt que les terrains occupés suscitent dans un contexte de boom foncier et immobilier et de développement urbain.

Le tiers des ménages dans les quartiers informels serait menacé d'être relogé, dont le tiers a de faibles chances d'obtenir une relocalisation¹²⁶.

L'augmentation des prix fonciers urbains

Tout quartier situé sur un espace privé ou public sur lequel un aménagement privé important peut être réalisé est actuellement susceptible d'être menacé d'éviction, indemnisée ou non. Si le terrain est privé, le propriétaire négocie le départ des habitants, au besoin en faisant appel à la justice et aux forces de police. Si le terrain est public, il peut être attribué à des investisseurs privés, par des baux de longue durée ou en échange de terrains en périphérie et de la construction d'équipement (le commissariat central de Phnom Penh doit être reconstruit en banlieue, par exemple).

Les quartiers menacés sont soit les grands quartiers (Bassac, Dey Krahom...), soit de petits quartiers situés dans une grande emprise. Ainsi, le quartier de Monivong AB, qui était l'un des premiers quartiers à devoir être régularisé et obtenir des titres fonciers, est aujourd'hui évincé car le terrain de l'hôpital Preah Monivong, sur lequel il est situé, a été cédé par bail à un investisseur, comme les terrains du commissariat central et de l'UNOCD situés dans le même îlot.

Aujourd'hui, au moins 5 600 ménages de quartiers informels situés sur des terrains privés devraient déménager (15 %). Certains devraient être relogés sur place (1 776 à Borei Keila), d'autres devraient obtenir un relogement sur place ou ailleurs (1 750 à Dey Krahom et Railways A et B), d'autres obtiendront parfois un terrain de relocalisation et/ou une indemnité (2 000 à Bassac, à Koh Pich et dans divers terrains privés recensés par la HRTF). Enfin, un aménagement de la zone du Bœung Kak pourrait provoquer le relogement ou la relocalisation de plus de 4 000 ménages.

La réalisation des infrastructures

La seconde principale cause de l'insécurité foncière est liée au développement des infrastructures (canaux,

routes). Celles-ci sont réalisées par la municipalité, qui a mis en place un programme ambitieux de réhabilitation et de réservation d'emprise pour les routes. Les financements disponibles augmentent, avec la participation des habitants (SEILA) ou des agences bilatérales et multilatérales de coopération (JICA, ADB... pour le Boeung Tumpun, les routes nationales). Enfin, en raison de l'augmentation des prix fonciers, des compagnies privées trouvent de plus en plus souvent intérêt à réaliser elles-mêmes les routes, pour valoriser leur terrain et/ou pour obtenir, en échange, d'autres terrains ou la concession d'une route à péage. Cette accélération de la réalisation des infrastructures suit de près le développement rapide des prix fonciers.

Aujourd'hui, entre 4 000 et 4 500 ménages occupant le domaine public seraient menacés d'éviction à court terme (2005 et 2006)¹²⁷, soit plus d'un ménage habitant les quartiers informels sur dix.

L'insécurité foncière en 2003

Les causes et les lieux de l'insécurité foncière ont évolué depuis 2003. L'enquête SUPF/CDS de 2003 donne quelques éléments permettant d'évaluer le risque d'éviction d'alors, au moment du début de la politique de réhabilitation.

La plus grande partie des communautés de pauvres urbains (60 %) n'aurait pas été, en 2003, menacée d'éviction (12 % en cours d'éviction et 28 % menacé par des plans de développement). Les évictions passées ont eu lieu pour moitié pour la réalisation de travaux d'infrastructure (38 %) et d'embellissement (11 %) et dans une moindre mesure pour la réalisation d'investissements commerciaux ou de développement privés (12 et 6 %).

La menace d'éviction serait plus grande pour les communautés vivant sur des terrains publics (60 % risque l'éviction) que pour celles vivant sur les terrains privés (20 %)¹²⁸.

Source : SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17].

Le rôle des titres fonciers et documents de résidence

En 2003, une étude sur la sécurité de la tenure faisait dépendre celle-ci des titres détenus et, à défaut de titre, du statut foncier des terrains¹²⁹. Par ailleurs, la sécurité foncière dépendrait de l'âge des commu-

nautés, les plus anciennes ayant une plus grande sécurité foncière, car les habitants s'y sont vus remettre plus fréquemment des documents de résidence¹³⁰. De telles gradations ne sont pertinentes qu'à politiques de gouvernement, pression des propriétaires et organisation des communautés égales. Or celles-ci varient selon les quartiers. Les titres et documents détenus et le statut foncier des terrains ne sont que des éléments parmi d'autres qui permettent d'évaluer la sécurité foncière.

Par ailleurs, les titres fonciers et les preuves de résidence semblent être moins utiles pour sécuriser la tenure que pour obtenir une indemnité en cas d'éviction (voir les récentes évictions des communautés de Monivong AB, qui devaient être régularisés, et de Koh Pich, où certains habitants avaient des titres fonciers). L'idée défendue par les associations de défense des habitants est que des habitants ayant des droits fonciers liés au fait qu'ils occupent un terrain peuvent, en apportant la preuve de cette occupation, et même s'ils n'ont pas de titre foncier proprement dit, prétendre à une indemnité en cas d'éviction, que celle-ci soit réalisée pour cause d'utilité publique ou non¹³¹.

Le recours au droit et aux lois et la production de titres fonciers, de documents de résidence et autres preuves d'occupation sont généralement les seules façons pour les habitants de réagir face à la menace d'éviction.

Dans un même quartier, tous les habitants n'ont pas les mêmes documents, certains ont des documents fonciers, d'autres des documents de résidence, d'autres n'ont pas de documents. La possession de titres et documents par les habitants n'est donc pas directement liée au fait d'occuper tel ou tel terrain ou quartier. L'obtention d'un titre est de fait une démarche individuelle (souvent payante).

Types de documents détenus par les habitants

La gamme des titres détenus par les habitants de l'habitat informel est large. Aux deux bouts de la chaîne, certains ont un grand nombre de documents (documents officiels de résidence, contrat de vente, livret d'épargne...), voire un titre de propriété ou de possession, d'autres n'ont rien. Une partie a toutefois un document, officiel ou non, à produire en cas d'éviction.

Les titres officiels, plus solides, offrent théoriquement une plus grande sécurité foncière. Mais ce n'est

pas systématique, car la sécurité foncière ne dépend pas que des titres.

Titres fonciers

Peu de ménages ont des titres fonciers.

Titres officiels de propriété et de possession foncière

Très peu de ménages des quartiers informels ont un titre de propriété ou un certificat de possession enregistré dans le Registre foncier ou au Registre des possessions. Par exemple, une personne habitant le quartier Raksmeay Kong Kear (*Khan Chamcarmon*) aurait un certificat de possession avec un reçu délivré par le *Khan*¹³². Cependant, l'enquête SUPF/CDS de 2003 inclut de nombreux établissements ruraux dans lesquels les ménages possèdent souvent leur terre, détenant parfois un titre ou un reçu¹³³.

Plusieurs procédures se sont succédées, multipliant les types de documents officiels en circulation. Diverses administrations ont reçu les demandes de propriété – *Phum, Sangkat*, ministères, administrations de tutelles – ou délivré les titres selon les époques – direction du comité populaire, municipalité, direction du Cadastre, Cadastre municipal. Pour les terrains de résidence à Phnom Penh, les titres de propriété seraient différents pour les terrains, les bâtiments anciens et les nouveaux bâtiments¹³⁴.

Documents intermédiaires

Certains ont un document intermédiaire attestant d'un commencement d'enregistrement de la propriété foncière. De nombreux documents intermédiaires officiels existent : demande d'enregistrement, reçu manuel accusant réception de la demande d'attribution d'un titre de propriété, rapport d'investigation foncière, déclaration de possession au *Sangkat*, signée ou non, document de justice, annonce de la date de la délimitation, copie du plan d'enregistrement sporadique, annonce de l'affichage public, rapport de justice, plainte, demande de modifications, résultat de conciliation, jugement du tribunal (provisoire, définitif)...

Autorisations foncières provisoires

Pour les habitants de quartiers situés sur le domaine public, des autorisations d'occupation provisoire du domaine public auraient également été distribuées. Ce serait un format A4 signé par le gouverneur de la

municipalité. Après 1989, il n'en aurait plus été émis qu'à Phnom Penh.

Documents délivrés par les fonctionnaires et les autorités locales

L'autorité des Chemins de fer aurait donné des documents formels à ses fonctionnaires pour vivre sur ses terrains¹³⁵.

Des titres auraient été délivrés par les autorités locales (il en a été recensé pour l'immeuble Tampa, par exemple).

Des titres auraient été délivrés par l'armée ou le ministère de la Défense. Ils sont produits par des militaires.

Documents officiels d'enregistrement de l'habitation

De nombreux ménages ont l'un ou l'autre des documents officiels attestant de la résidence : le carnet de résidence (carte jaune), le livret de famille (livret orange), ainsi parfois que la carte d'identité et la carte d'électeur qui sont émises au vu des précédents.

Dans l'organisation administrative de la société cambodgienne depuis 1979, tous les habitants sont recensés et regroupés dans des structures administratives (*Krom, Phum, Sangkat, Khan*). Lorsqu'un quartier informel est constitué, les autorités locales viennent établir les structures administratives, choisir les chefs de villages et de groupes (*Phum* et *Krom*) et délivrer livrets de famille et carnets de résidence aux ménages¹³⁶. Il n'y a théoriquement pas de ménages non identifiés. Tous sont supposés avoir, et ont souvent, des documents attestant leur identité et leur résidence. Contrairement à ce qui se passe dans de nombreux pays, il n'y a apparemment pas de quartiers dont les pouvoirs publics nient l'existence¹³⁷.

Le livret de famille (*Family Record Book*)¹³⁸

Le livret de famille est un document d'une dizaine de pages conçu pour être difficile à falsifier (motifs des pages, papier particulier, drapeau caché qui apparaît sous une lumière spéciale...). Il recense les membres d'une même famille, même si tous les membres n'habitent pas ensemble, mais il n'est donné que pour un chef de famille qui a un logement. Il est délivré aux familles de nationalité khmère. Il constitue une preuve de nationalité et de parenté. Il indique le nom du chef de famille, la composition de la famille (date de nais-

sance, profession et lieu de travail) et l'adresse de résidence. Il permet d'enregistrer les changements dans la composition et la domiciliation des membres de la famille. En cas de décès ou de changement de chef de famille, le livret est annoté. Un nouveau livret est demandé quand une nouvelle famille est fondée.

Le livret serait délivré aux seuls résidents permanents par la police du *Sangkat* du lieu de résidence (il est signé par le *Sangkat*, le *Khan* et la police du *Khan* et du *Sangkat*). Il est souvent utilisé comme preuve de résidence. Même s'ils ne constituent en aucun cas des titres de propriété (ils n'empêchent pas l'expulsion), ils suffisent pour prouver la résidence et pour vendre la propriété aux nouveaux arrivants¹³⁹. Ils ont souvent été donnés sans qu'aucun titre foncier ne soit détenu, en particulier dans les années 1980¹⁴⁰. Les habitants munis de ce livret ne sont pas considérés comme des squatters¹⁴¹. Toutefois, de nombreux habitants occupant le domaine public en sont munis, comme, par exemple les habitants de Juliana (*Khan Prampi Makara*), Stœung Kambot (*Khan Russey Keo*), Mittapheap (*Khan Toul Kork*), Roteh Pleung 1 Khor et 2 (*Khan Dangkor*), *Phum* 1 (*Bœung Kork 2*, *Khan Toul Kork*), Toul Sangkae (*Khan Russey Keo*)¹⁴².

Le « carnet de résidence » temporaire¹⁴³

Il s'agit d'un format A3 cartonné jaune recto verso, plié en deux comme un carnet, très simplement imprimé et très facile à falsifier. À la différence du livret de famille (qui recense les membres d'une même famille même s'ils n'habitent pas sous le même toit), il recense tous les occupants d'un même logement, indépendamment de leur lien de parenté et même de leur nationalité. Il permet de compter tous les habitants présents dans un quartier. Il indique l'adresse complète et les noms, prénoms et date de naissance du chef de ménage et des autres membres du ménage. Il comporte une référence à un numéro de registre et à une page de ce registre. C'est parfois une première étape avant d'obtenir le livret de famille. Il serait délivré sur simple demande à tous les habitants par la police du *Sangkat*, échelon administratif responsable de la population, des ménages et de l'enregistrement. Il est signé par la police au niveau du *Khan*.

Ce document aurait été créé en 1999 pour les habitants des zones urbaines. À partir de 2002, il aurait été délivré aux habitants des quartiers informels afin d'y contrôler la population. Ce carnet de résidence

est obligatoire. Dans le cadre de campagnes de contrôle administratif, les autorités locales (*Sangkat*, police) vont de village en village vérifier que chaque ménage a ce carnet. À défaut, les habitants doivent partir.

Ce carnet constitue une reconnaissance pour les ménages, les autorisant à rester là de façon provisoire. Ces documents sont officiellement donnés gratuitement aux habitants. En réalité, des autorités locales les font payer et certains ménages n'en ont pas. Ils n'en obtiendraient pas non plus lorsqu'ils occupent le domaine public de façon « tout à fait » illégale. Les ménages des quartiers informels organisés en communauté auraient plus souvent la carte de résidence que les autres, qui l'auront après la formation de la communauté. La détention d'une carte jaune ne signifie pas que les ménages ont des droits fonciers leur permettant de vendre.

Autres documents permettant d'attester la résidence

Plusieurs autres types de documents sont utilisés pour justifier la résidence.

Le contrat de vente

Vraisemblablement, quasiment tous les ménages qui ont acheté un logement dans un quartier informel ont un contrat de vente (*sell and buy letter*). C'est souvent le seul document qu'ils détiennent attestant de la résidence et signé par une autorité. La délivrance de ce document diffère suivant les quartiers et à l'intérieur d'un même quartier. Ce document, généralement toujours signé (empreinte digitale) par l'acheteur, le vendeur et les témoins, peut n'être signé par aucune autorité, ou il peut être signé par le seul chef de *Krom* (signature ou empreinte digitale), ou également par le chef de *Phum* (empreinte digitale, signature ou tampon selon les cas), voire par le chef de *Sangkat* (aucun ne signe si les précédents n'ont pas signé).

Le *Sangkat* n'est sollicité que dans les cas où les droits fonciers sont les moins fragiles, même si les ménages n'ont pas de titres. Ainsi, les ménages interrogés à Prek Tanou (*Chak Angre Leu*, *Meanchey*) ont déclaré ne pas avoir de titre foncier (certains ménages de ce quartier auraient cependant des titres, selon le chef de *Sangkat*), mais avoir un contrat de vente signé par le *Krom*, le *Phum* et le *Sangkat*, niveau administratif rarement atteint dans les autres quartiers.

Le livret d'épargne communautaire

Un livret d'épargne est délivré par les chefs des communautés organisées par les ONG locales. Il indique que le ménage participe au programme d'épargne de la communauté, en vue d'une relocalisation. Preuve de l'appartenance à la communauté, il peut avec ce document attester de la résidence en cas d'absence des documents officiels. Ce livret est aussi théoriquement gratuit, mais en réalité payant. En 2003, environ 40 % des quartiers informels (les deux tiers en 2005) était organisé en communautés, parmi lesquelles moins de la moitié des ménages en moyenne participait au programme communautaire et avait un livret d'épargne.

Les justificatifs d'abonnement à l'eau ou l'électricité

Les factures et justificatifs d'abonnement à l'eau, à l'électricité, voire à un système de ramassage des ordures, peuvent justifier la résidence. Le branchement légal est possible dans certains quartiers informels (les compagnies d'eau et d'électricité ont des programmes de branchement pour les quartiers pauvres).

Documents informels et « autorisations » orales

L'autorisation de construire et de faire des réparations

L'autorisation de construire est généralement une autorisation de faire des réparations. Avant de faire la demande, une personne construit rapidement un lit ou une cabane très sommaire, sans autorisation, puis demande une autorisation de faire des travaux pour améliorer la construction. Cette autorisation est donnée par les autorités locales (le vice-chef de *Phum* à Bassac), contre un paiement (2,5 \$ à Bassac, 20 \$ à Toul Sangkae). Elle peut être orale (exemple à Toul Sangkae) ou écrite (exemple à Bassac).

L'autorisation verbale de rester provisoirement

Les ménages en plus grande insécurité foncière n'ont aucun document. Ils se sont installés discrètement (les autorités locales arrêtent la construction en cours de ceux qu'ils repèrent). Ils sont situés en général sur le domaine public (bord de route, canal). Quelques jours ou quelques semaines plus tard, l'autorité locale est venue et leur a signifié l'interdiction de construire là où ils s'étaient installés. Lorsqu'elle ne fait pas détruire la maison (ce qu'elle fait lorsque c'est

« très interdit »), elle signifie oralement aux habitants qu'ils peuvent rester là temporairement, mais qu'ils devront partir sans réclamer de compensation lorsqu'on le leur demandera (généralement le jour où il faudra faire des travaux d'infrastructure). Les habitants acquiescent. C'est le cas par exemple dans trois quartiers du *Phum Treah* (*Khan Meanchey*).

Part des ménages détenant des documents

Dans certains quartiers informels du centre-ville, la majorité des ménages (50 à 85 %) a un titre de résidence, définitif ou temporaire. Une part non négligeable (15 à 30 %) des ménages de ces quartiers informels ne détient toutefois aucun titre de résidence et n'est pas enregistrée au *Sangkat*¹⁴⁴.

Dans certains quartiers, aucun ménage n'a de titre de résidence. C'est le cas de certaines communautés créées après 1994, qui ont reçu « semi-formellement » le statut de « communautés transitoires » (*transitional communities*) et n'ont pas reçu de livret de famille¹⁴⁵. C'est le cas également des quartiers récents situés sur le domaine public et dont les ménages bénéficient d'une seule autorisation verbale provisoire.

● Taille et matériaux des logements

Matériaux de construction

La majorité des ménages vit dans des maisons construites en matériaux périssables, résistant mal à la pluie, au vent et au feu. Suivant l'enquête de 1999, 57 % des ménages vit dans des maisons de bambous, feuilles et matériaux de récupération, 31 % vit dans des maisons en bois et 12 % dans des maisons en



Travaux récents de surélévation à Prek Tanou.

brique et ciment¹⁴⁶. Ces chiffres varient d'un quartier à l'autre. Dans le quartier Juliana, par exemple, 50 % des maisons sont en bois.

Des logements souvent très petits

À Phnom Penh, la taille moyenne des logements est de 59,40 m² en 1999. Le quart des ménages vit dans moins de 30 m², 9 % dans moins de 20 m² et 1 % dans moins de 9 m² ¹⁴⁷.

Dans les quartiers informels, les maisons sont le plus souvent comprises entre 10 et 40 m². Parfois, la taille des maisons est très uniformément petite. Par exemple, la quasi-totalité des maisons de Klang Romsev (sauf une) fait moins de 22 m² en 1996, avec 82 % de moins de 17 m².

Selon les quartiers, la plupart des maisons font :

- ♦ entre 5 et 15 m² (Chrouy Changvar, 1996) ;
- ♦ entre 10 et 15 m² (Klang Romsev, 1996) ;
- ♦ entre 10 et 30 m² (Samakithor, près de la décharge, 1996) ;



Abri de 1,5 m² sur le toit terrasse du cinéma Heam Cheat, centre-ville.

- ♦ entre 10 et 40 m² (Bœung Salang, 2002) ;
- ♦ entre 20 et 40 m² (Zone D8, 1995).

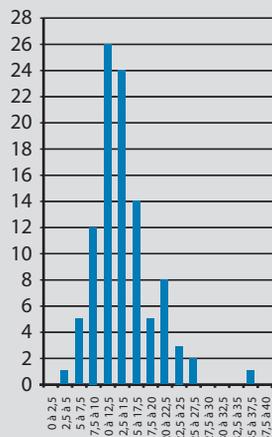
L'analyse d'enquêtes exhaustives sur la taille des maisons dans les quartiers informels en 1996 fait apparaître une variété à l'intérieur même de la catégorie des petits logements (voir graphiques).

Variété de taille des très petits logements

Les tailles des logements dans ces deux quartiers, l'un en ville près du boulevard Mao Tse Toung et fondé deux ans auparavant (Klang Romsev), et les deux autres en banlieue, dans une zone alors en développement rapide (Chrouy Changvar), ne sont pas très diffé-

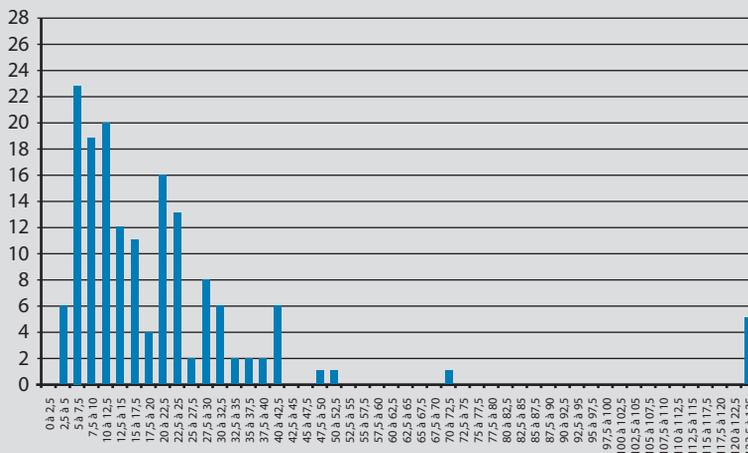
rentes : une très large majorité des ménages vit dans moins de 25 m² et plus de la moitié vit dans moins de 15 m². Dans les deux cas, une part non négligeable (20 à 30 %) des ménages vit dans de très petits logements (moins de 10 m²).

Nombre de maisons (total 101)



Taille des maisons à Klang Romsev en 1996 (m²)

Nombre de maisons (total 160)



Taille des maisons à Chrouy Changvar en 1996 (m²)

Source : HARRIS CONSULTING, Infrastructure, Health & Development, mai 1996, [169].

À revenus égaux, des logements plus petits en centre-ville

Pour des mêmes tailles de logement, les revenus des ménages de ces quartiers diffèrent, suggérant que le prix du logement serait plus élevé en ville qu'en banlieue et qu'à revenu égal des ménages, les logements seraient plus grands en banlieue. Ainsi, en 1996, les ménages qui vivent avec moins de 1,5 \$ [4 000 R] par jour sont 10 % à Klang Romsev et 40 % à Chrouy Changvar, et ceux qui vivent avec un revenu de 2,27 à 4,54 \$ [6 000 à 12 000 R] par jour sont 50 % à Klang Romsev et 15 % à Chrouy Changvar (dans les trois quartiers, seuls 5 % gagnent plus de 4,54 \$ [12 000 R] par jour).

Si l'on superpose l'échelle des revenus à celle de la taille des logements¹⁴⁸, on constate que dans ces quartiers, en 1996, le nombre de ménages qui gagnaient moins de 1,5 \$ [4 000 R] par jour correspond au nombre de logements de moins de 10 m² en ville et 12 m² en banlieue, le nombre de ménages qui gagnaient entre 1,5 et 2,27 \$ [4 000 et 6 000 R] par jour correspond au nombre de logements de 10 à 15 m² en ville et de 12 à 30 m² en banlieue et le nombre de ménages qui gagnaient entre 2,27 à 4,54 \$ [6 000 et 12 000 R] par jour correspond au nombre de logements de 15 à 22 m² en ville et de 30 à 45 m² en banlieue¹⁴⁹.

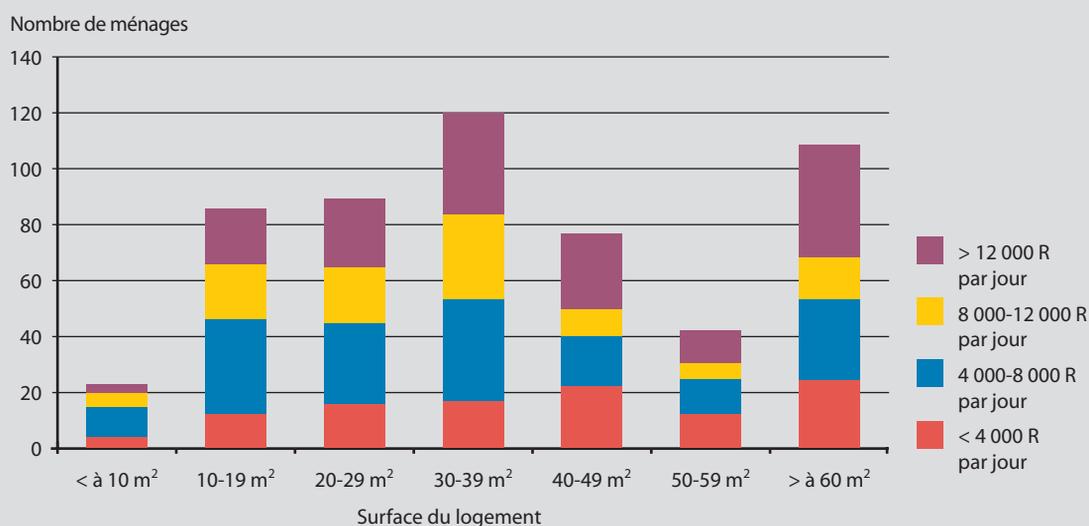
La taille des logements aujourd'hui souvent indépendante des revenus

La taille des logements serait cependant globalement assez indépendante des revenus. Elle serait plutôt dépendante de l'ancienneté du ménage dans le quartier. Il y avait déjà 20 000 ménages dans les quartiers informels en 1994, soit la moitié du nombre actuel. Si une partie a assurément déménagé, de nombreux ménages habitent encore aujourd'hui dans un logement acquis, il y a de nombreuses années, à des prix inférieurs aux prix actuels, voire gratuitement. Par ailleurs, un ménage qui habite un logement depuis longtemps l'a souvent agrandi progressivement. Le logement d'un ménage est alors souvent plus grand que celui qu'il aurait les moyens d'acheter aujourd'hui.

Les graphiques présentés précédemment concernaient des quartiers qui, en 1996, étaient alors récents. Lorsque l'on considère des quartiers plus anciens, comme celui du D8 au Bœung Kak¹⁵⁰ ou celui du Bœung Salang en 2002¹⁵¹, on constate que :

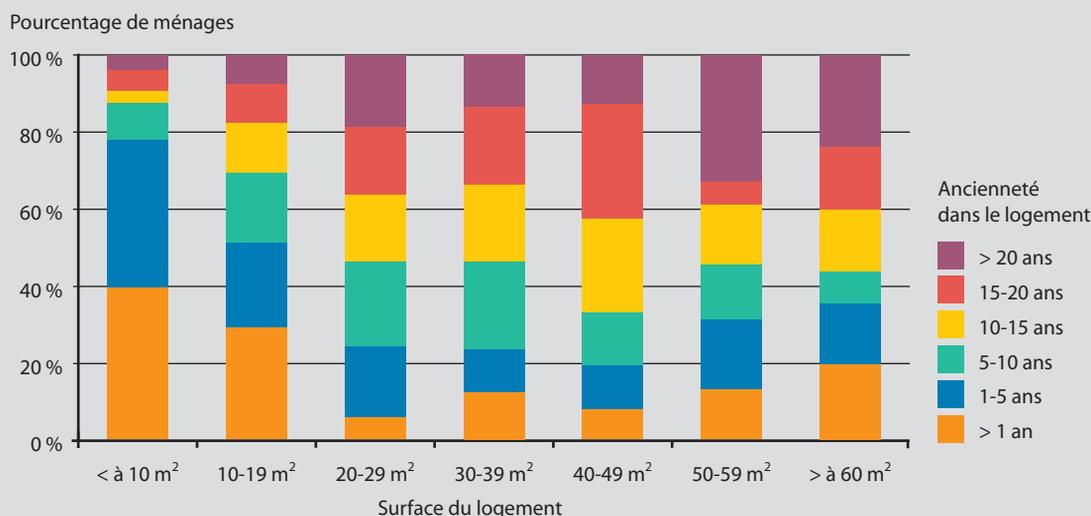
- ♦ la majorité des maisons est plus grande (20 à 60 m²) ;
- ♦ la taille du logement ne dépend que peu du revenu du ménage qui l'occupe ;
- ♦ les logements les plus grands correspondent plus fréquemment aux ménages les plus anciennement ins-

Nombre de ménages par surface de logement et par revenus à Bœung Salang en 2002



Source : URBAN SECTOR GROUP (USG), *Bœung Salang Survey*, 2002, [148].

Taille des logements en fonction de l'ancienneté des ménages à Bœung Salang en 2002



	Klang Romsev 1996	Chrouy Changvar 1996	Samakithor 1996	Bœung Salang 2002	Zone de squat D8 1995
< 19 m ²	86 %	59 %	36 %	20 %	15 %
20-39 m ²	14 %	32 %	52 %	38 %	37 %
40-60 m ²	0 %	5 %	9 %	22 %	21 %
> 60 m ²	0 %	4 %	3 %	20 %	27 %

Sources : URBAN SECTOR GROUP (USG), *Bœung Salang Survey*, 2002, [148] ; HARRIS CONSULTING, *Infrastructure, Health & Development*, mai 1996, [169] ; ESPONDA M., DE MATOS J. et RENBERG A., *Banque de données urbaines et foncières*, juillet 1995, [152].

tallés, tandis que les plus petits correspondent aux ménages installés récemment.

● **Infrastructures et services**

L'amélioration des infrastructures : plus de cent projets par an

L'amélioration des infrastructures est la principale réalisation des multiples microprojets menés par UN-Habitat et de nombreuses ONG depuis 1996 et la principale réalisation que recouvre les projets de réhabilitation de cent quartiers par an pendant cinq ans depuis 2003.

Les chiffres disponibles, donnés ci-dessous, datent de 1999 (enquête socio-économique) et sont souvent antérieurs à ces projets. La situation actuelle est meilleure aujourd'hui.

Les principales réalisations sont le bétonnage des

rues, la réalisation de passerelles, la mise en place d'un tuyau de drainage et d'assainissement, le soutien des habitants dans leur démarche pour obtenir l'eau, la construction de latrines publiques, la mise en place d'un système de collecte des ordures, ainsi que la sensibilisation en matière d'environnement et de santé.

L'accès aux services et infrastructures

Les chemins d'accès

Les quartiers sont souvent difficiles d'accès (chemins de terre, passages étroits, passages sur l'eau ou dangereux), ce qui a un impact sur la sécurité, l'accès aux services et équipements de santé ou d'éducation, l'accès aux marchés, l'accès à l'emploi. En saison des pluies, l'accès est plus dangereux encore et les passages se font bien souvent au-dessus de l'eau (passerelles incertaines), voire dans l'eau sale, entraînant



Chba Ampeuv, quartier sous les eaux lors de la crue du Mékong.

infections, maladies ou noyades. Les conditions d'accès au quartier conditionnent souvent l'accès aux autres infrastructures et services.

L'amélioration des accès est la principale demande et la principale réalisation des projets de réhabilitation des quartiers.

L'accès à l'eau

Plusieurs systèmes d'accès à l'eau sont utilisés dans un même quartier. Certains ménages ont accès à l'eau de la ville, d'autres sont branchés illégalement, d'autres sont branchés au réseau d'un particulier revendeur, d'autres ne sont pas branchés et achètent l'eau à des revendeurs dans des récipients (charrette, jarres, bidons, bouteilles...), d'autres ont des puits, d'autres enfin utilisent l'eau des mares et des rivières, qu'ils vont chercher eux-mêmes, parfois loin. Mis à part le branchement à l'eau de la ville, qui ne peut se faire que dans les quartiers situés à proximité des réseaux existants, ces options dépendent davantage des revenus des ménages que de la localisation des quartiers.

Selon l'enquête de 1999, l'accès à l'eau se fait à 17 % par l'accès au réseau public, 69 % a recours à des vendeurs ou revendeurs.

- Parfois, les réseaux publics piratés sont contrôlés par les autorités locales. Le chef de la commune 4 autour du Bœung Kak (dont la presqu'île) serait ainsi le distributeur d'eau de cette zone.

Depuis 2000, avec l'extension du réseau, la Régie des eaux de la ville a mis en place une politique spécifique de branchement à l'eau pour les populations pauvres dans les quatre *Khan* centraux. Des programmes de branchement ont été mis en œuvre avec l'aide des ONG (étalement sur un an du paiement des frais de branchement, coût de branchement subven-

tionné à 15 % par la Régie des eaux). La Régie fournit également des branchements principaux à des communautés organisées, lesquelles assurent la distribution interne au quartier et le recouvrement des factures. Le nombre de revendeurs privés aurait considérablement diminué. Cependant, il subsiste une activité importante de vente d'eau par d'autres moyens¹⁵².

Dans les *Khans* périphériques, certains quartiers sont encore trop éloignés des réseaux primaires pour être branchés aujourd'hui.

L'accès à l'électricité

Plusieurs systèmes d'accès à l'électricité peuvent exister dans un même quartier. Certains ménages peuvent avoir accès au service public (EDC) et être branchés légalement. Comme les ménages des quartiers informels ne peuvent pas officiellement avoir de connexion, EDC aurait développé un réseau de vendeurs enregistrés qui revendent l'électricité aux maisons non enregistrées, avec un compteur, mais à des prix de près de trois fois supérieurs à ceux de EDC. À défaut de revendeur agréé, l'électricité peut être achetée à de simples ménages branchés officiellement (prix de trois à cinq fois supérieurs)¹⁵³. D'autres sont branchés illégalement sur le réseau d'autrui. D'autres achètent l'électricité à un producteur vendeur (générateur) ou à un particulier revendeur (quelle que soit sa source). D'autres ont des batteries qu'ils font recharger régulièrement. D'autres enfin ne sont pas branchés et s'éclairent à la lampe à pétrole, à la lampe à huile ou à la bougie. Les plus pauvres s'éclairent à la lueur de la lumière émise chez les voisins, n'utilisant une bougie que de temps à autres.

En 2004, URC comptait environ 37 % des ménages connectés à l'électricité publique, 51 % approvisionnés à une source privée et 12 % d'utilisateurs de bougies, huiles et batteries¹⁵⁴. La situation n'aurait pas beaucoup évolué depuis 1999¹⁵⁵.

Le drainage et l'assainissement

En 1999, un tiers des communautés n'avait ni assainissement ni drainage. Un autre tiers avait installé un système de drainage avec l'aide des associations communautaires et les agences internationales (DFID, UN-Habitat). Un dernier tiers avait un accès aux égouts publics. De nombreux ménages sont situés dans des zones régulièrement inondées par les eaux sales¹⁵⁶.

Pour les toilettes, certains ont des fosses septiques, d'autres rejettent leurs eaux dans les canaux ou les lacs s'ils sont sur l'eau, d'autres utilisent les toilettes publiques ou, pour les plus pauvres, utilisent des sacs plastiques qu'ils vont jeter. Un tiers des ménages des quartiers informels seulement a des toilettes dans le logement en 1999¹⁵⁷. Sur cette question, la situation se serait bien améliorée. Une enquête URC en 2004 montre que 70 % des ménages a des toilettes chez soi, 9 % utilise des toilettes communes ou privées et 21 % n'a pas encore de toilettes¹⁵⁸.

L'assainissement et le drainage ont constitué les principaux travaux d'amélioration depuis 1996 et font encore partie, avec l'accès en dur, des travaux prioritaires d'amélioration menés dans le cadre de la réhabilitation de cent quartiers par an. Des tuyaux de drainage sont généralement posés sous les chemins d'accès. Par ailleurs, les projets de réhabilitation comprennent souvent la réalisation de latrines communes.



Latrines collectives financées par une ONG, quartier du Bassac.

Les ordures

Les ordures sont généralement jetées sur les espaces publics ou sous la maison, dans les lacs dans le cas des maisons sur pilotis sur l'eau.

Des tentatives de sensibilisation ont eu lieu dans le cadre de projets municipaux (Phnom Penh Waste Management (PPWM)/MPP) ou sont réalisées par des ONG (HIANS au Bœung Kak).

Quelques quartiers se sont organisés pour collecter leurs ordures afin qu'elles soient ramassées par la société CINTRI en charge de la collecte des ordures de la ville. Ces communautés sont en général situées à proximité des axes sur lesquels les camions de poubelle passent et ont été organisées par des ONG travaillant sur l'environnement.

- Les habitants du quartier Juliana ont conclu un accord avec

l'hôtel derrière lequel ils sont situés pour avoir le droit de jeter leurs ordures dans les bennes de l'hôtel contre une participation financière, sauf pour les familles les plus pauvres qui ne paient pas.

- Les habitants de quartiers situés près du Bœung Kak, à proximité des rails de chemin de fer, bénéficient d'un ramassage mis en place par HI. Depuis 2003, 163 poubelles (des fûts à pétrole coupés en deux) ont été distribués dans un quartier de 484 familles appartenant aux villages 14, 21 et 23. Certaines poubelles sont destinées à une famille, d'autres sont partagées par cinq familles (pour celles qui vivent sur l'eau). Le camion n'entre pas dans le quartier. CINTRI a accepté de rémunérer deux habitants (40 \$ par mois) qui sont chargés de vider les poubelles et de transporter les déchets, par chariot à roulettes ou sur rail, vers deux sites de décharge intermédiaire où un camion de l'entreprise vient collecter les déchets quotidiennement. CINTRI a accepté de négocier ses tarifs (le tarif normal est de 1 \$ [4 000 R] par mois et par famille). Les familles paient 0,37 ou 0,5 \$ [1 500 ou 2 000 R] par mois. Le taux de recouvrement est d'environ 60 %. Une partie des familles paie de façon irrégulière, notamment les locataires. HI se chargeait du recouvrement jusqu'en 2005. Il a depuis transféré cette activité à CINTRI.

Coût des services

Lorsque les ménages des quartiers informels ne bénéficient pas de l'accès aux services urbains formels (eau et électricité de la ville), les coûts sont supérieurs.

Les différences de prix entre les coûts des services informels et formels (eau, électricité...) doivent être pris en compte dans une comparaison entre les prix des logements formels et ceux de l'informel. Il s'agit de dépenses régulières excédentaires, des « trop payés » qui pourraient sans doute être « récupérés » en partie dans le cas d'un passage de l'habitat informel au formel. Cependant, ils ne peuvent pas l'être totalement : ceux qui n'arrivent pas à acheter assez d'eau ou d'électricité pour leur consommation consommait sans doute plus si le coût était plus bas.

L'eau

Il y a une forte différence de prix entre l'eau de la Régie et l'eau achetée à des revendeurs. L'eau achetée pour remplir les jarres est payée entre 0,5 et 5 \$ [2 500 et 20 000 R] le m³, soit entre cinq et vingt-cinq fois plus cher que le tarif de base de la Régie

(0,14 \$ [550 R] le m³). Elle est souvent payée autour de 2,5 \$ [10 000 R] le m³, soit entre quinze et vingt fois plus cher. L'eau achetée en très petite quantité (bidons de 15 litres) est payée entre vingt-quatre et trente-six fois plus cher au m³ que ce tarif¹⁵⁹ (voir tableau des prix de l'eau en annexe).

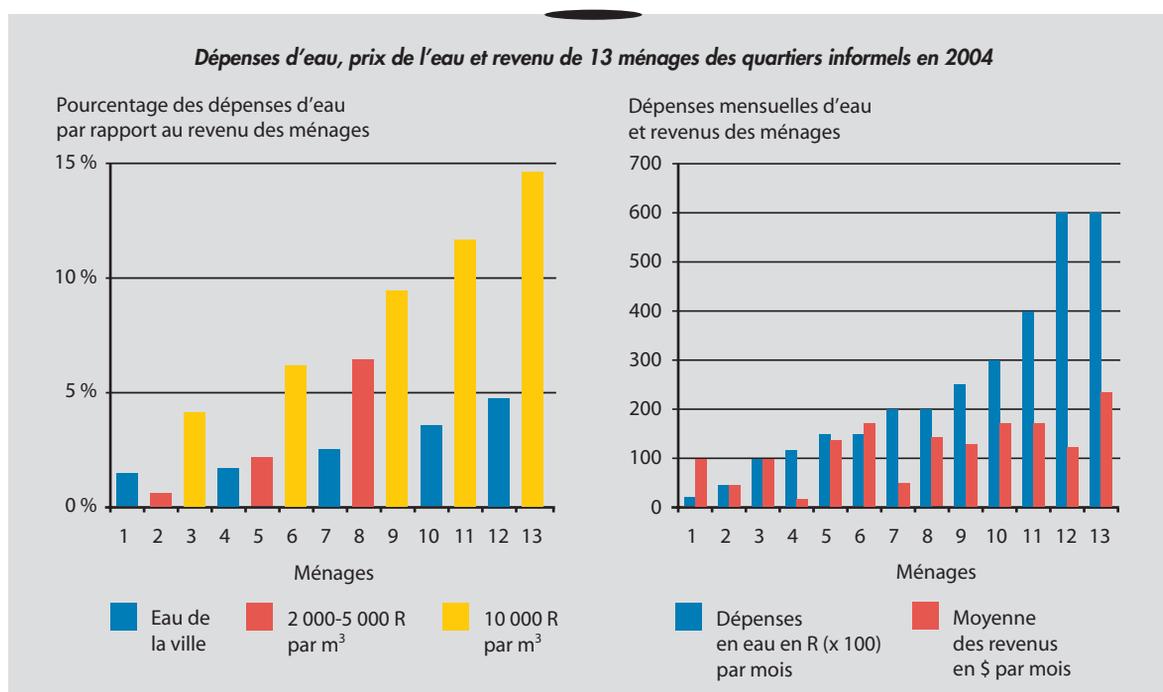
Les dépenses consacrées à l'eau par les familles sont très variables : entre 0,5 et 15 \$ [2 500 et 60 000 R] par mois recensés dans l'enquête GRET de 2004.

Les dépenses mensuelles consacrées à l'eau par les ménages qui paient l'eau dix-huit fois plus cher que le prix de la Régie (2,5 \$ [10 000 R] le m³, soit 0,5 \$ [2 000 R] la jarre) sont cependant seulement de deux à trois fois plus importantes que celles des ménages qui ont l'eau de la ville, car ils consomment cinq à dix fois moins (1 à 6 m³ par mois pour ceux

qui achètent l'eau dans les jarres au lieu de 9 à 34 m³ pour ceux qui ont l'eau de la ville).

L'enquête montre que la part des dépenses consacrées à l'eau dépend du prix de l'eau. Ces dépenses consacrées à l'eau correspondent de 1,5 à 5 % des revenus dans les familles qui ont accès à l'eau de la ville et de 4 à 15 %, voire 20 %, des revenus des familles qui achètent l'eau à 2,5 \$ [10 000 R] le m³ (voir graphique)¹⁶⁰.

Enfin, les dépenses d'eau dépendent aussi des revenus. Les ménages qui, pour acheter de l'eau dépensent plus de 5 \$ [20 000 R] par mois pour l'eau ont, en moyenne, des revenus supérieurs de 50 % à ceux qui en dépensent moins (en moyenne respectivement 100 et 150 \$). Les revenus ne sont cependant pas proportionnels aux dépenses en eau.



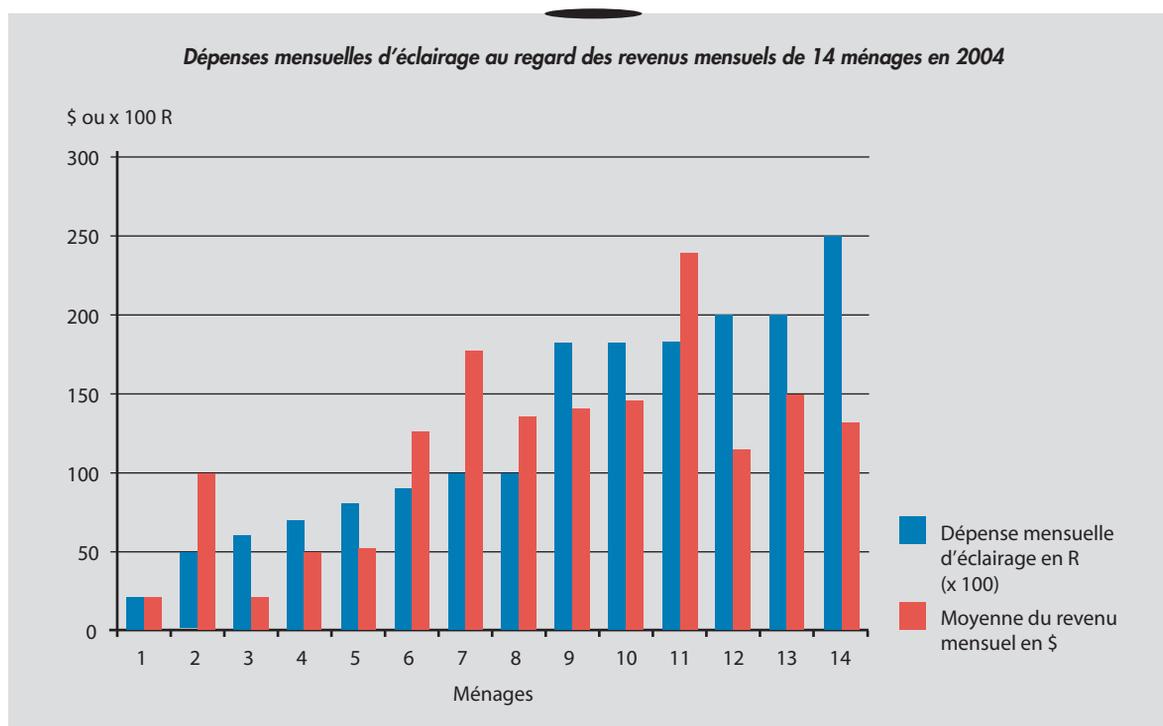
L'électricité

Le surcoût de l'électricité revendue par les particuliers n'atteint pas, en proportion, celui de l'eau. Dans l'enquête, le prix de l'électricité revendue varie du simple au double ou triple (entre 0,2 et 0,45 \$ [800 et 1 800 R] le kW)¹⁶¹. Cela représente entre deux et cinq fois le prix de la tranche basse de EDC (0,4 \$ [350 R] le kW).

Les pourcentages des dépenses mensuelles d'électricité par rapport au revenu global ne dépendent pas

du prix de l'électricité (comme c'était le cas pour l'eau). L'enquête montre que quel que soit le prix de l'électricité, les ménages dépensent entre 1,5 et 5 % de leurs revenus au paiement de l'électricité ou de l'éclairage.

Contrairement à l'eau, il est possible de se passer d'éclairage. Les ménages qui dépensent le moins pour l'éclairage sont le plus souvent ceux qui ont le plus faible revenu. Parmi eux, on trouve ceux qui s'éclairent à la lueur de l'éclairage des voisins, à l'huile, à la batterie, à la bougie et également ceux qui cherchent à épargner.



Ordures

Il y a quelques exemples de communautés de pauvres qui paient pour l'enlèvement des ordures (Juliana...). En général, chaque famille paie 1 \$ [4 000 R] par mois (tarif normal appliqué à tous les

ménages khmers). On trouve certaines exceptions. À Juliana, les huit familles les plus pauvres utilisent les bennes sans rien payer. Au Bœung Kak, le projet de HI a permis que les ménages ne paient que 0,37 ou 0,5 \$ [1 500 ou 2 000 R] par mois dans ce quartier.

Profils des habitants

● Caractéristiques générales des ménages

Dans les quartiers informels, il y a en moyenne 5,7 personnes par ménage, ce qui est similaire à la moyenne nationale de 5,8¹⁶². Les ménages des quartiers informels du centre-ville seraient composés de ménages en moyenne moins nombreux (d'après les données l'enquête URC de 2004). Par exemple, il y a 3 personnes par ménage à Juliana (Prampi Makara), 4,4 personnes par ménage à Prasat Pitch (Prampi Makara), ou 4,9 personnes par ménage à Psah Thmey Phum 10 (Daun Penh).

La proportion de femmes est légèrement supérieure à la moyenne nationale (53,6 pour 52,8 %).

Plus de la moitié de la population (52 %) est en âge de travailler (15-64 ans). Les moins de 15 ans forment

45 % de la population.

Les habitants sont principalement des Khmers et, dans une moindre mesure, des Vietnamiens.

● Emplois et revenus des ménages

Les revenus des ménages des quartiers informels sont mal connus : les enquêtes existantes ne donnent souvent que le revenu du seul chef de famille, alors que les ménages des quartiers informels ont souvent plusieurs sources de revenus.

Ces revenus sont souvent informels, mais pas toujours. De nombreux fonctionnaires et ouvriers des usines habitent dans ces quartiers.

Ces revenus sont très souvent irréguliers : nombreux sont les journaliers (ouvriers de la construction par

exemple) et les petits vendeurs.

Le taux de chômage n'est pas supérieur à la moyenne de la ville.

Les revenus des ménages dans les quartiers informels seraient en moyenne de 4 \$ [15 000 R] par jour (112 \$ par mois) avec de fortes disparités entre les ménages. La plupart des ménages ont des revenus inférieurs, voire très inférieurs, à cette moyenne.

La part du logement proprement dit dans ces revenus se situe entre 10 et 20 %, pour les quatre premiers déciles, en 1999.

Le nombre d'actifs par ménages

Il y aurait en moyenne entre 2 et 2,5 revenus par ménage dans les quartiers informels¹⁶³. Les revenus des ménages seraient de 1,75 fois le revenu du chef de famille¹⁶⁴. Les familles les plus pauvres sont plus nombreuses et comportent environ trois adultes par ménage¹⁶⁵. Pour étudier la pauvreté, l'observation des revenus des ménages est donc plus pertinente que celle du seul revenu du chef de famille.

Par ailleurs, l'individu identifié comme chef de famille au Cambodge n'est pas forcément celui qui gagne le plus, mais plutôt le plus vieux et le plus respecté. Il s'agit souvent d'une veuve, de la génération des grands-parents. De telles familles ne sont pas les plus pauvres, car elles ont plusieurs membres adultes actifs.

Cependant, de nombreux ménages n'ont qu'un seul revenu. Dans les quartiers de relocalisation, pour lesquels on a des chiffres, 55 % des ménages n'a qu'un seul revenu, et pas de revenu complémentaire, 3 % n'a aucun membre du ménage qui travaille plus de deux semaines par mois¹⁶⁶.

Les familles dont un membre a un travail peu rémunérateur, comme les microvendeurs dans les marchés, n'ont pas forcément d'autres revenus : une part importante des petits vendeurs dans les marchés constitue la seule source de revenu dans le ménage¹⁶⁷. À l'échelle du pays, l'incidence de la pauvreté est la plus grande parmi les ménages dont le chef travaille dans l'agriculture, puis dans la construction.

Malgré la faiblesse du traitement (actuellement 20 \$ par mois), les ménages dont le chef travaille dans l'administration, l'éducation ou la santé sont parmi les moins pauvres, car ils sont capables de produire des revenus supplémentaires par leur éducation ou leur situation.

Les familles les plus riches ont plus d'adultes inactifs (un luxe que ne peuvent se payer les pauvres), de membres non employés (ils peuvent attendre de trouver un emploi qui leur convienne), ont moins de travailleurs non payés et moins d'enfants.

Irrégularité de l'emploi

Les revenus des ménages dans les quartiers informels sont généralement irréguliers. Une enquête réalisée en 2002 dans les sites de relocalisation montre que 24 % des personnes seulement a le même revenu chaque jour. Une enquête du CDRI en 2001 montre qu'entre 39 et 47 % des membres des ménages a travaillé la semaine précédente (39 % pour les ménages sous le seuil de pauvreté absolue, 44 % des ménages sous le seuil de pauvreté, 47 % des ménages non pauvres)¹⁶⁸.

Les employés et les fonctionnaires, quand ils touchent leurs salaires, ont ce revenu mensuel régulier. Pour 69 %, les revenus journaliers dépendent de la clientèle¹⁶⁹.

Certains métiers n'ont pas des revenus tous les jours. Les ouvriers de la construction ont des revenus très irréguliers, travaillant certains jours et d'autres non, les périodes sans emploi pouvant durer plusieurs semaines. Mais ils peuvent travailler sept jours par semaine quand ils ont un emploi.

Beaucoup travaillent sept jours par semaine, notamment les microvendeurs (qui sont à 83 % des revendeurs de fruits et légumes). 86 % des microvendeurs travaillent au marché toute l'année, d'autres ne s'arrêtent de vendre qu'aux saisons des semailles et des récoltes¹⁷⁰.

La génération d'un revenu dépend de la santé : être malade représente à la fois une perte de revenu et des dépenses de santé.

Proportion des pauvres et très pauvres dans les quartiers informels

Deux enquêtes peuvent être prises en compte pour connaître la proportion de pauvres parmi les ménages habitant dans les quartiers informels.

Les ménages sous le seuil de pauvreté, dans l'enquête socio-économique de 1999

En considérant que les ménages pauvres sont principalement situés dans les quartiers informels et dans les villages périurbains, on peut estimer pour 1999 que :

- ♦ environ 56 % (47 à 68 %) des ménages des quar-

tiers informels était sous le seuil de pauvreté (105 \$ par mois pour une famille de 5,5 personnes) ;

- ♦ environ 20 % était sous le seuil de pauvreté absolue (74 \$ par mois pour une famille de 5,5 personnes)¹⁷¹.

Le seuil de pauvreté

Le seuil de pauvreté est le seuil en dessous duquel une personne est dite pauvre. Il est défini à partir de la somme qu'il faut pour qu'une personne puisse se nourrir dans une journée (2 100 calories) et qu'il reste un peu d'argent pour les dépenses hors nourriture, comme le logement et les vêtements. On parle alors de seuil de pauvreté, *Overall Poverty Line* (OPL). Le seuil de pauvreté absolue, *Food Poverty Line* (FPL) ne prend en compte que les dépenses alimentaires (*National Reduction Poverty Strategy, 2002-2005*).

En 1999, la valeur monétaire des seuils de pauvreté à Phnom Penh était (*Poverty Profile of Cambodia, 1999*) :

- seuil de pauvreté absolue (FPL) : 0,45 \$ [1 737 R] par jour par personne ou 2,5 \$ [9 553 R] par jour par ménage de 5,5 personnes ou 74,5 \$ par mois et par ménage de 5,5 personnes.

- seuil de pauvreté (OPL) : 0,63 \$ [2 470 R] par jour par personne ou 3,5 \$ [13 585 R] par jour et par ménage de 5,5 personnes ou 105,5 \$ par mois et par ménage de 5,5 personnes.

Le *Poverty Gap Index* (PGI) mesure l'intensité de la pauvreté en calculant la différence moyenne entre le niveau de revenu de la population pauvre et le seuil de pauvreté, exprimé en pourcentage du seuil de pauvreté. À Phnom Penh en 1999, il est de 2 %.

Les plus pauvres des quartiers informels en 2002

En 2002, les descriptions exhaustives de sept quartiers informels¹⁷² indiquent que les familles les plus pauvres représentent entre 25 et 35 % des ménages des quartiers.

- La définition de la pauvreté utilisée ici n'est pas seulement monétaire, c'est celle des études sur la pauvreté¹⁷³ dans lesquelles de nombreux critères (éducation, santé, logement, intégration communautaire...) entrent en ligne de compte.

Cette même étude indique que ceux qui sont dans le plus grand dénuement forment 5 à 15 % des ménages.

- Dans deux quartiers, les chiffres sont importants (35 à 65 %) par le fait qu'un endroit de ces quartiers est entièrement peuplé de familles très pauvres : l'intérieur du cinéma

Heam Cheat (36 familles dans des cabanes de 4 à 6 m² sans lumière du jour) et les cabanes adossées à l'entrepôt de ciment à côté de Samaki, *Phum 4* au Boeung Kak.

Les métiers des habitants des quartiers informels

Les quartiers informels hébergent typiquement des petits vendeurs (généralement ambulants), des ouvriers de la construction (qualifiés ou non), des ouvriers journaliers ou à la tâche (*free workers*), souvent porteurs, des ouvriers d'usine, des petits artisans, des motodops et des cyclos, des chiffonniers, des fonctionnaires.

Des fourchettes de répartition peuvent être réalisées à partir des enquêtes existantes et de l'enquête menée dans le cadre de cette étude.

Répartition des métiers dans les quartiers informels¹⁷⁴

Fonctionnaires	5 à 15 %
Employés	3 à 5 %
Ouvriers de la construction	6 à 18 %
Ouvriers en usine	5 à 18 %
Ouvriers qualifiés	0 à 18 %
Ouvriers non qualifiés	8 à 35 %
Motodops et cyclos	6 à 44 %
Vendeurs	15 à 28 %
Artisans et agriculteurs	2 à 13 %
Autres	0 à 2 %
Au foyer et chômeurs	8 à 25 %
NSP	0 à 7 %

Le taux de chômage ou de personnes restant à la maison est similaire au taux de chômage de Phnom Penh (12,6 %).

Les revenus des métiers des habitants des quartiers informels

Les exemples de revenus des métiers fournis dans les différentes enquêtes montrent des revenus compris entre 13 et 225 \$ par mois. Les métiers représentés dans les quartiers informels permettent typiquement un revenu de 35 à 55 \$ par mois, avec une moyenne de 50 \$ par mois et entre la moitié et

les deux tiers des revenus en dessous de cette moyenne¹⁷⁵.

On peut noter une grande variabilité des revenus dans certaines catégories (les employés et les artisans) ou pour un même métier.

- Deux motodops situés dans des quartiers différents (situés plus ou moins loin de la ville) peuvent gagner l'un 1 à 1,67 \$ [3 000 à 5 000 R] par jour, l'autre 2,67 à 5 \$ [8 000 à 15 000 R] par jour. Dans une même famille, même, un motodop peut gagner 2,67 à 3,34 \$ [8 000

à 10 000 R] par jour, tandis que l'autre gagne 1,34 à 1,67 \$ [4 000 à 5 000 R], en fonction du temps passé et de la façon d'exercer le métier...

- Une étude sur les ramasseurs de déchets de 1997 montrait également une grande variation des revenus de ce métier pratiqué par les plus pauvres (voir annexe) : 12 % d'entre eux gagnait moins de 0,34 \$ [1 000 R] par jour, la majorité, soit 52 %, gagnait 0,34 à 1 \$ [1 000 à 3 000 R], 31 % gagnait de 1 à 1,67 \$ [3 000 à 5 000 R] et 5 % gagnait de 1,67 à 6,67 \$ [5 000 à 20 000 R] par jour¹⁷⁶.

Quelques revenus des métiers des habitants des quartiers informels¹⁷⁷

	Revenus en R par jour	Revenus en \$ par mois	Années des enquêtes de référence	Moyenne des revenus selon CDRI 2004, en R par jour
Fonctionnaires	2 300 à 4 000 R	17 à 30 \$	2001-2004	2 700 R
Employés	2 000 à 15 000 R	15 à 112 \$	2001	-
Ouvriers en usine	4 000 à 9 300 R	30 à 70 \$	2001-2004	9 700 R
Ouvriers de la construction qualifiés	8 000 à 15 000 R	60 à 112 \$	2001-2004	13 800 R
Ouvriers de la construction non qualifiés	4 000 à 10 000 R	30 à 75 \$	2001-2002	-
Ouvriers	1 700 à 7 000 R	13 à 52 \$	2001-2002	-
Porteurs, tâcherons	4 000 à 15 000 R	30 à 112 \$	2001-2004	8 900 R
Décharge	4 000 à 10 000 R	30 à 75 \$	2004	-
Très petits vendeurs	1 700 à 4 500 R	13 à 34 \$	2001-2004	-
Petits vendeurs	5 000 à 15 000 R	37 à 112 \$	2001-2004	-
Cyclos	4 000 à 7 000 R	30 à 52 \$	2001-2004	9 350 R
Motodops	4 000 à 10 000 R	30 à 75 \$	2001-2004	11 350 R
Petits artisans	3 000 à 30 000 R	22 à 225 \$	2001-2004	-

Les revenus des ménages dans les quartiers informels

Le revenu moyen des ménages dans les quartiers informels en 2001 serait compris entre 3 et 5 \$ [12 000 et 20 000 R] par jour, probablement autour de 3,75 \$ [15 000 R], soit 112,5 \$ [450 000 R] par mois¹⁷⁸. L'enquête menée dans le cadre de cette étude en 2004 trouve des chiffres similaires : 4 \$ par jour ou 120 \$ par mois¹⁷⁹.

- Ce chiffre correspond à peu près au revenu moyen (3,7 \$ [14 200 R]) des 20 % ménages les plus pauvres en 1999 (premier quintile)¹⁸⁰. Cette moyenne correspond à 0,72 \$ [2 730 R] par jour et par personne (pour une famille moyenne de 5,5 membres), soit à peine plus que le seuil de pauvreté de 1999.

Ceux qui gagnent moins que cette moyenne sont plus nombreux que ceux qui gagnent plus. Au Boeung Salang, par exemple, plus de la moitié des ménages aurait un revenu inférieur à 2 \$ [8 000 R] par jour en 2002¹⁸¹.

De très grandes disparités se cachent derrière cette moyenne et l'on trouve des familles dont les revenus sont vraiment très faibles (20 \$ par mois), voire nuls.

Les ménages aux revenus importants sont parfois des grandes familles et le revenu mensuel, rapporté par personne, peut donc être faible. Ainsi, un ménage de 18 personnes gagne entre 210 et 263 \$ par mois, ce qui fait entre 11 et 15 \$ par mois et par personne. L'enquête a indiqué qu'avec des revenus par ménage situés entre 20 et 260 \$, les ménages ne disposaient que de 5 à 40 \$ par mois et par personne.

Part des dépenses de logement dans les revenus des ménages

La part du logement proprement dit dans les revenus des ménages se situe entre 10 et 20 % des revenus des quatre premiers déciles de la population de Phnom Penh en 1999¹⁸².

Cette part dépend des niveaux de revenus : la part des dépenses de logement est de 11,75 % en moyenne

pour le premier décile, 15,6 % pour le second, 16,4 % pour le troisième et 20,4 % pour le quatrième. Lorsque l'on prend en compte l'eau et l'électricité, cette part se situe entre 15 et 24 %.

Ces chiffres ne semblent pas très différents de ceux de 2002 pour les déciles inférieurs. Ils recourent ceux des enquêtes de 2002 de Pierre Fallavier pour les locataires¹⁸³. Dans plus de la moitié des exemples qu'il donne (60 %), la part du loyer est située entre 11 et

Dépenses de logement et services selon les revenus des ménages à Phnom Penh en 1999, par mois et par personne

	Moyenne pour Phnom Penh	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile
Loyer	55 197 R	6 833 R	13 102 R	16 825 R	24 876 R
Eau	2 676 R	1 111 R	1 754 R	2 135 R	2 092 R
Fuel et éclairage	4 445 R	1 097 R	1 727 R	2 383 R	3 009 R
Bois	3 488 R	1 939 R	2 346 R	2 784 R	2 959 R
Total	65 806 R	10 980 R	18 956 R	24 127 R	3 936 R
Total pour un ménage de 5,5 personnes	361 933 R	60 390 R	104 258 R	132 699 R	181 148 R

Source : ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Report on the Cambodia Socio-economic Survey 1999*, mai 2000, [101].

12,5 %. Typiquement, ce sont des ouvriers de la construction, des cyclos, des petits vendeurs (un à trois revenus par ménage) qui dépendent 3,75 ou 7,5 \$ [15 000 ou 30 000 R] par mois de loyer. D'autres (ouvriers, motodops, balayeurs), dépendent 15 à 17 % de leurs revenus en loyer (7,5 à 10 \$ [30 000 à 40 000 R] par mois).

Toutefois, on trouve également quelques ménages qui, pour le même type de revenus, ont des loyers plus chers et dépendent 25 à 30 %, voire 45 %, de leurs revenus pour le loyer (7,5 à 15 \$, voire 17,5 \$ [30 000 à 60 000 R, voire 70 000 R] par mois).

● Les nouveaux installés dans les quartiers informels

Les informations données ci-dessous concernent non pas l'ensemble des ménages des quartiers informels, mais seulement les ménages qui s'installent dans ces quartiers, c'est-à-dire ceux qui y ont acheté ou construit une maison récemment. Les résultats sont principalement issus de l'enquête qualitative réalisée dans le cadre de cette étude.

Les raisons de l'installation dans les quartiers informels

Les nouveaux arrivants dans les quartiers informels viennent en majorité parce qu'ils cherchent à se loger à moindre coût. Il s'agirait également des ménages ayant généralement déjà séjourné dans la ville, prêts à courir un risque (l'insécurité foncière essentiellement) pour saisir une opportunité, comme l'installation sur un terrain vacant ou à proximité de la rivière ou des marchés¹⁸⁴.

La sécurité « compensée » (travail + logement) semble avoir une influence sur l'installation dans les quartiers informels. La majorité des travailleurs informels s'installe dans les quartiers informels pour y trouver un logement pas cher, tandis que la majorité des personnes employées dans le secteur formel (qui ne fournit pas forcément des revenus supérieurs) a saisi une opportunité, pris le risque d'une installation en quartier informel et dit être venue pour d'autres raisons que celle d'un logement à moindre coût.

Par ailleurs, ce sont ceux qui ont les revenus les plus faibles et ceux qui ont les revenus les plus élevés

(notamment les célibataires qui envoient l'argent à leur famille) qui disent être venus pour se loger à moindre coût, tandis que ceux qui ont un revenu moyen disent être venus pour d'autres raisons¹⁸⁵.

La possibilité de choisir se réduirait avec le temps : ceux qui viennent chercher dans les quartiers informels un logement pas cher sont les migrants récents qui louent ou ont acheté leur logement à un occupant précédent, tandis que les autres sont les migrants anciens et ceux qui se sont installés les premiers sur le terrain.

La connaissance du quartier, directement ou par l'intermédiaire d'une personne, est généralement préalable à l'installation.

La composition des ménages nouvellement installés

Derrière une moyenne de 5,7 personnes par famille, les ménages dans les quartiers informels sont de taille diverse. Les ménages de 5,7 personnes sont souvent des familles avec trois ou quatre enfants, voire l'époux (se) de l'un d'entre eux avec ses jeunes enfants.

Parmi les nouveaux installés dans les quartiers informels, on trouve de nombreux ménages de une à quatre personnes :

- ◆ des personnes seules,
- ◆ des parents âgés se séparant de leurs enfants,
- ◆ des jeunes couples avec un ou deux enfants.

On trouve également de nombreux très grands ménages. Le tiers des ménages enquêtés comporte entre neuf et dix-huit personnes.

Plusieurs types de ménages nombreux existent :

- ◆ des grandes familles, comprenant père et mère plutôt âgés, de nombreux enfants, mariés et/ou non mariés, souvent des petits-enfants, éventuellement d'autres personnes âgées ;

- ◆ des familles de petite ou moyenne taille qui hébergent de nombreuses personnes (un homme seul en hébergeant treize autres qui ne sont pas de sa famille, un couple avec deux enfants hébergeant six neveux et nièces de province venus travailler à la ville, un autre couple avec quatre enfants et deux petits-enfants hébergeant huit neveux et nièces venus de province) ;

- ◆ des ménages comportant deux familles de taille moyenne (frères et/ou sœurs, mariés, vivant en copropriété).

Les ménages qui s'installent dans leur propre mai-

son dans les quartiers informels seraient souvent âgés de 40 à 49 ans. Mais de jeunes ou très jeunes ménages (30-39 et 20-29 ans) s'y installent aussi, ainsi que des ménages dont les chefs de familles sont âgés de plus de 50 ans, voire 60 ans.

L'origine des ménages nouvellement installés

Tous les nouveaux installés dans les quartiers informels ne viennent pas de province. Un certain nombre sont issus des quartiers, formels ou informels, de Phnom Penh.

La mobilité intra-urbaine

Un certain nombre de ceux qui s'installent dans les quartiers informels vivait auparavant à Phnom Penh, soit dans le même quartier, soit dans un autre quartier informel, soit, et la situation n'est pas exceptionnelle, dans un quartier formel.

Certains quittent la maison paternelle, d'autres la maison de leurs enfants, certains divisent leur terrains, d'autres prennent possession d'un autre terrain, certains migrent suite à un appauvrissement, d'autres reviennent après avoir été expulsés ou relocalisés. Bien qu'habitant déjà Phnom Penh, un certain nombre passe quand même par la location et/ou l'hébergement avant de s'installer.

Migration intra-urbaine : un passage du formel à l'informel par la décohabitation

Un policier vivait avec sa femme, coiffeuse, et leur deux enfants en bas âge dans sa famille à lui, dans un logement d'un quartier formel à côté du marché Toul Tumpoung. Il voulait avoir sa propre maison. Après qu'il eut cherché dans plusieurs quartiers, son cousin lui a indiqué une maison avec un panneau « à vendre » dans le quartier de Teresa en banlieue ouest, à un prix qui s'est révélé lui convenir. Il a téléphoné au numéro indiqué, contacté le propriétaire, négocié le prix et fait affaire. La maison était vide. Les locataires qui l'occupaient auparavant étaient partis car elle n'était pas équipée. Lui-même n'y habite pas encore car les réparations ne sont pas finies et il n'y a pas l'eau et l'électricité. Il vit toujours avec sa famille et vient de temps en temps. Il prévoit de rester là plusieurs années. Il fera plus de travaux, installera l'eau et l'électricité et construira un étage supplémentaire, quand il aura de l'argent.

L'arrivée de province

Une partie des nouveaux installés dans les quartiers informels vient de province. Bien qu'ils se définissent comme tels lors des enquêtes, ces ménages sont généralement en ville pendant plusieurs mois, voire plusieurs années, avant de s'installer dans leur propre maison dans les quartiers informels.

L'étape quasi-incontournable de l'hébergement ou de la location

Pratiquement aucun ménage n'arrive directement de province pour s'installer dans sa propre maison dans les quartiers informels. Quasiment tous ceux qui se sont

installés dans les quartiers informels (achat ou construction d'une maison) ont d'abord été hébergés et/ou locataires, seuls ou en famille.

Cette période de location et/ou d'hébergement est variable. Elle peut durer quelques mois ou plusieurs années (généralement entre un et cinq ans, parfois neuf ou dix ans).

L'hébergement ou la location a lieu souvent dans le quartier même où le ménage s'installera ensuite (ou à proximité), mais ce n'est pas systématique.

Souvent, les nouveaux arrivants sont successivement hébergés un temps, puis locataires. D'autres sont hébergés plusieurs années et ne louent pas. D'autres enfin louent directement, sans avoir été hébergés auparavant.

Hébergés, puis locataire et hébergeant

Faute de pouvoir y gagner suffisamment d'argent, Mme N3 arrive de Kandal à Phnom Penh fin 2003 avec une partie de sa famille (son mari, trois filles, un fils et deux petits-enfants). Elle avait dû emprunter 1 000 \$ à ACLEDA (à 3 % par mois) pour se soigner et il fallait trouver de l'argent pour rembourser. La famille a gardé sa maison en province, dans laquelle vit un autre fils, sans travail. Les membres de la famille vont d'abord sur la décharge car ils connaissent quelqu'un qui en était revenu avec une meilleure situation économique. Là, ils sont hébergés chez des parents pendant deux ou trois mois. Ils ne paient rien pour le gîte, mais paient leurs repas et aident pour la cuisine. Toute la famille travaille dur à ramasser les déchets pour rembourser une première partie de la dette. Début

2004, ils viennent s'installer dans la maison à louer (17 \$ par mois) que leur a indiqué le jeune frère de Mme N3 dans un quartier informel où il squatte lui-même un terrain depuis 2001 (lui-même était arrivé directement de province dans ce quartier, guidé par un parent qui y habitait). Là, ils hébergent quatre nièces, ouvrières à l'usine, et quatre neveux, tâcherons saisonniers, contre une petite somme d'argent (2 ou 3 \$ par mois et par personne, y compris l'eau qui représente environ 1 \$ par personne). Ils ne remboursent plus le capital de la dette, mais paient encore les intérêts. Ils doivent encore 500 \$. Ils voudraient s'installer eux aussi, squatter et avoir leur maison à eux dans le quartier, mais ils ont demandé et le chef de *Krom* a refusé.

La location

Cinq principaux types de location sont identifiables dans les quartiers informels.

- ◆ Une famille (parfois deux) loue une chambre :
 - chez l'habitant,
 - dans une maison locative (souvent « en long »).
- ◆ Une personne seule loue une chambre en colocation avec trois ou quatre autres personnes du même sexe, qu'elle ne connaît parfois pas auparavant :
 - chez l'habitant,
 - dans une maison locative.
- ◆ Une famille loue une maison entière, auquel cas il arrive qu'elle héberge ou sous-loue ensuite à d'autres.



Chambre locative.

De province et du voisinage, une famille locataire recomposée

Ils vivent à deux ménages dans la petite chambre à louer d'une maison en long en bois du quartier de Toul Sangkæ (12 \$ par mois). M. TS4, 24 ans, est venu à Phnom Penh de la province de Kompong Speu, où il habitait avec sa tante, pour travailler en usine. Il devient motodop. Il s'est marié et a loué cette chambre où il vit avec sa femme, 21 ans, venue de Kandal, ouvrière à l'usine qui vivait avant chez une amie, et leur enfant de 1 an. Son petit frère, 19 ans, vit avec eux. Lui habite le quartier depuis son enfance, avec sa mère. Il travaille à l'usine depuis 2003. Avant, il travaillait dans des restaurants, où il a appris l'anglais et le français. Sa femme, 18 ans, a eu un bébé il y a un mois et ne travaille pas. M. TS4 paie le loyer, l'eau, l'électricité et la nourriture pour tout le monde. Il participe à une tontine pour s'acheter une meilleure moto. Son petit frère a consacré pour l'instant son argent à l'accouchement et aux soins du bébé.



Chambres locatives construites à l'étage d'une maison.

L'hébergement

De nombreuses situations d'hébergement sont identifiables, selon le lieu de l'hébergement et les liens entre l'hébergé et celui qui l'héberge.

L'hébergement proprement dit semble être en général gratuit. Une participation est demandée pour l'eau et pour l'éclairage (2 ou 3 \$ par mois et par personne par exemple). Un cas ingénieux de rétribution de l'hébergement est reporté en 1996 : pendant les trois mois pendant lesquels il a épargné pour acheter sa maison, un homme a confié à son frère, qui l'hé-

bergeait, l'argent qu'il économisait, sans intérêt, en paiement de son hospitalité¹⁸⁶.

Les personnes ou les familles hébergées font souvent leur cuisine elles-mêmes, à part, et les frais de repas sont séparés. Les personnes hébergées qui mangent avec la famille d'accueil donnent une participation pour la nourriture, en plus de celle pour l'eau et l'électricité (5 \$ par mois et par personne par exemple).

Différents types d'hébergement

L'enquête a permis d'identifier plusieurs types d'hébergement.

L'hébergement dans la famille à l'arrivée à Phnom Penh

La famille joue véritablement le rôle de relais lorsque des jeunes ou des familles viennent de province. Ils rejoignent un membre de la famille habitant un quartier informel (un père installé dix ans plus tôt, une fille ouvrière, une sœur ou un oncle installé récemment, des parents éloignés...) et restent chez eux quelques mois ou quelques années.

Le phénomène s'est probablement accru avec l'industrialisation et le boom de la construction : l'enquête a mis en évidence que des ménages récemment arrivés dans les quartiers informels (locataires ou propriétaires) hébergeaient facilement six à huit neveux et nièces venus travailler à la ville, comme ouvrier en usine, à la tâche ou sur les chantiers. Ils disent qu'ils en hébergeraient davantage s'ils avaient plus de place.

L'hébergement des jeunes de la famille, d'une génération à l'autre

En 1997, M. PT3 arrive de Kompong Cham à Phnom Penh avec sa femme et ses deux enfants. Ils sont hébergés chez son père, qui vit depuis 1987 dans une maison en bois dans un quartier informel à proximité du pont Monivong. Souhaitant décohabiter, il achète en mai 2002 un terrain à Prek Tanou, quartier situé en zone industrielle, et y construit une maison deux ans plus tard, en mai 2004. Entre temps, en 2003, plusieurs membres de la famille sont venus de Kompong Cham habiter chez le père. Quand sa maison a été construite, ils sont tous venus habiter chez lui. Aujourd'hui, il héberge à son tour trois nièces, un neveu et un beau-frère, tous ouvriers à l'usine, et un neveu, ouvrier de la construction.

L'hébergement chez des connaissances, parfois très récentes

Des personnes sont fréquemment hébergées gratuitement, parfois sur un lit à l'extérieur de la maison, chez d'autres qui les prennent en pitié. En contrepartie, les personnes hébergées aident parfois à la maison.

De nombreuses années hébergé avant d'héberger soi-même

Agriculteur pauvre de la province de Prey Veng, M. B2 est arrivé à Phnom Penh en 1994 pour chercher du travail, après un passage de deux ans (locataire dans le formel) à Battambang. Il envoie de l'argent chaque année à sa femme et ses cinq enfants encore aujourd'hui en province, où il n'a pas les moyens de retourner. À Phnom Penh, l'homme, devenu tâcheron et ouvrier de la construction, a été hébergé gratuitement pendant sept ans, à de nombreux endroits, notamment à Bassac, chez des connaissances ou à la pagode. Au début, il a logé chez quelqu'un qu'il connaissait, mais ensuite, chez des gens qu'il ne connaissait pas du tout ou pas vraiment, et chez qui il demandait à rester quelque temps, juste pour dormir, sur un lit, dehors. Il ne payait pas, ou alors un tout petit peu, en fonction de ses revenus, irréguliers. Voyant des gens qui reconstruisaient après le feu qui a ravagé Bassac en 2001, il a décidé d'essayer de s'installer et construire à son tour. Il a choisi l'emplacement, payé les autorités, construit un lit avec un toit en sacs de ciment, puis a progressivement construit sa maison autour du lit, jusqu'à ce jour. Quand il aura de l'argent, il lui faudra encore réparer le toit qui fuit de partout. Aujourd'hui, il héberge à son tour quatorze personnes, gratuitement : des neveux, parfois un fils, des saisonniers. Ces personnes souhaiteraient s'installer, elles aussi, mais ne le peuvent pas, faute de moyens.

L'hébergement sur le lieu de travail

L'hébergement sur le lieu de travail est très fréquent. Plusieurs ménages interrogés ont vécu entre quelques mois et de nombreuses années sur leur lieu de travail avant de s'installer dans un quartier informel proche.

Toutes les entreprises et les employeurs sont susceptibles d'héberger des personnes, ne serait-ce que comme gardien. Certains lieux de travail sont plus particulièrement susceptibles de permettre l'héberge-

ment, souvent temporaire : les chantiers de construction, les terrains des usines et des entrepôts (des paillottes ou des lits abrités sont construits sur les espaces non utilisés), les terrains militaires (caserne, entrepôt...), les stalles des marchés...

De l'hébergement en usine au squat

Mme K1 vient de Kompong Kravey à Prey Veng, où elle avait une petite maison. Plus pauvres que les autres et ne pouvant plus cultiver, son mari est venu chercher un travail à Phnom Penh en 1997. Il travaillait comme porteur tâcheron (*free worker*) dans une usine de confection. Elle est venue l'aider pour lui faire cuire son riz. Il n'y avait pas de logement et ils ont demandé à vivre temporairement dans l'enceinte de l'usine. Ils vivaient sous une tente. En 1998, après quelques mois, l'usine a eu besoin de davantage de place pour stocker les marchandises et a dit aux ouvriers de partir. Ils se sont alors installés devant l'usine, le long de la route, sans l'autorisation des autorités, le jour même. Il n'y avait pas encore de maison à cet emplacement. Ils ont commencé à s'installer, les autorités sont venues leur dire d'arrêter, mais ils ont continué. Quatre familles étaient dans leur cas, trois se sont installées devant l'usine. Mme K1 a ensuite progressivement fait venir ses sept enfants de province.

L'hébergement temporaire suite à une expulsion

Des familles sont parfois hébergées provisoirement chez des voisins ou dans la famille suite à une expulsion, dans l'attente d'avoir les moyens de reconstruire ou la possibilité d'habiter une nouvelle maison.

L'hébergement, une étape parfois intra-urbaine

Les seuls qui pourraient théoriquement s'installer dans un quartier informel sans passer par la location ou l'hébergement sont ceux qui vivaient auparavant chez des parents à Phnom Penh. Ils pourraient rester chez eux tout en cherchant un logement à acheter dans un quartier informel ou en attendant que les travaux soient faits. L'enquête montre que même cette catégorie de nouveaux arrivants dans les quartiers informels passe parfois par l'hébergement dans la famille dans les quartiers informels, notamment lorsqu'ils ont des difficultés à anticiper ou lorsqu'ils sont trop pauvres pour avoir des projets pour l'avenir ou pour se déplacer chaque jour pour suivre les travaux.

Le rôle des réseaux dans le choix du quartier

Beaucoup de ménages d'un même quartier sont issus d'une même région ou d'un même village. Ce n'est pas un hasard. Les réseaux de connaissance ou de proximité influencent et facilitent l'installation dans un quartier.

Dans les années 1990, les nouveaux arrivants à Phnom Penh y ont le plus souvent des connaissances, desquelles ils reçoivent de l'aide et des informations (entre les deux tiers et les trois quarts des arrivants). Ceux qui sont arrivés depuis plus longtemps savaient qu'il restait des logements vides ou des espaces disponibles pour s'installer dans la ville¹⁸⁷.

En 1998, environ 60 % des habitants avait des connaissances dans le quartier informel avant de s'y installer. Cette proportion était jusqu'à deux fois plus importante pour l'installation dans les quartiers informels que lors de la migration en ville. La population aurait eu davantage besoin de préparer son déménagement et de réunir les informations pour évaluer les pressions et le risque de conflits et d'éviction par les autorités¹⁸⁸.

Si l'on ne peut affirmer avec certitude que le rôle des réseaux est moins important aujourd'hui, il est toutefois clair qu'ils ne forment pas actuellement la seule voie d'entrée dans les quartiers. Les habitants ont souvent connu le quartier autrement. Par ailleurs, si une personne de la famille ou une connaissance a conduit jusqu'au quartier, elle n'y habite pas toujours elle-même.

Il apparaît dans l'enquête que les nouveaux arrivants ont connu le quartier dans lequel ils se sont installés

principalement de six façons. L'enquête ne montre pas particulièrement de mode plus fréquent que les autres.

◆ Par contacts :

– le bouche-à-oreille : ils ont su par des connaissances ou par la famille (qui n'habite pas dans le quartier) qu'une maison était à vendre (ou à louer) ;

– la famille : un membre de la famille ou un proche les a guidés vers le quartier où il habite et les a le plus souvent hébergés avant qu'ils n'y trouvent un logement.

◆ Par la proximité de l'ancien logement :

– l'hébergement au travail : ils habitaient auparavant sur leur lieu de travail (usine, caserne, décharge) et se sont ensuite installés dans le quartier informel qui le jouxte ;

– la location : ils louaient dans ce quartier et ont décidé de s'y installer ou d'y acheter un logement. La construction de logements locatifs ouvriers dans ces quartiers a probablement permis un développement de ce mode d'accès.

◆ Par une recherche personnelle, sans réseau :

– près du lieu de travail : quand ils trouvent un emploi dans une usine, ils se mettent à chercher dans les quartiers proches, dans lesquels ils ne connaissent personne ;

– quelques personnes disent avoir été visiter de nombreux quartiers avant de se décider pour le plus agréable.

Le maintien dans les quartiers informels suppose de développer des contacts avec les autorités locales. Les réseaux de connaissance jouent un rôle important en cas d'expulsion sans relocalisation.

La solidarité d'un groupe d'occupants du domaine public face à l'expulsion

M. K2 est venu travailler à Phnom Penh en 1997, laissant sa famille en province. Pendant deux ans, il a vécu dans l'enceinte de l'usine qui l'employait, sur un lit pliant installé le long d'un entrepôt et abrité par des sacs de ciments cousus entre eux. Sa femme est venue deux ans plus tard, en 1999. Après son arrivée, ils se sont installés temporairement sous un abri au bord de la route devant l'usine. Ils y sont restés pendant trois ou quatre ans. En 2002, le propriétaire de l'usine l'a louée à un homme d'affaire chinois qui a voulu nettoyer et faire enlever toutes ces constructions temporaires devant son usine. Ils ont dû s'en aller. Environ vingt à trente familles étaient dans leur cas. Toutes se sont déplacées de l'autre côté de la route. Seules quatre ou cinq familles, cependant, ont eu les moyens de recon-

struire tout de suite une maison. Elles ont hébergé les autres. Par la suite, dès qu'un ménage hébergé avait suffisamment d'argent, il construisait et hébergeait à son tour. Le propriétaire payait les matériaux et les autres aidaient par leur travail. Cette famille a ainsi été hébergée pendant plus d'un an chez des voisins, avec deux autres familles, avant d'avoir suffisamment épargné pour construire. Première du groupe à se séparer (la famille était la plus nombreuse), elle a d'abord construit un lit avec un toit en plastique derrière les autres maisons, au-dessus du canal, puis, dans les deux ou trois mois qui ont suivi, elle a remplacé le plastique par un toit en chaume et a posé des murs en plastique, puis elle a remplacé le plastique par des murs en paille.

L'arrivée seul ou en famille

En 1998, la majorité de la population migrante était arrivée à Phnom Penh avec sa famille. Ceux qui arrivaient seuls venaient d'abord sans leur famille pour y trouver un travail (plus rarement parce qu'ils n'avaient pas les moyens de l'amener) et étaient généralement des Vietnamiens¹⁸⁹. Depuis, le développement de l'industrie à Phnom Penh a manifestement changé le contexte et de nombreux jeunes migrent à Phnom Penh pour y travailler en usine.

La proportion de personnes déménageant sans leur famille dans un quartier informel est supérieure à la proportion de migrants sans famille à Phnom Penh. Seules, les personnes auraient ainsi pu prendre ou évaluer le risque d'une installation en quartier informel qui leur semblait précaire. Cette proportion de personnes migrant seules a augmenté avec l'arrivée en ville de très nombreux ouvriers¹⁹⁰.

Des parents arrivent parfois en ville sans leurs enfants, qu'ils font venir ensuite progressivement de province.

Un exemple d'exode rural familial lié à l'industrie : cinq ans d'installation progressive dans un même quartier

Originnaire de Kompong Cham, une jeune fille est venue travailler à l'usine à Phnom Penh début 1997. Hébergée gratuitement pendant un an chez sa tante (également ouvrière), près du pont Monivong, elle loue ensuite une chambre avec des collègues dans le quartier de Prek Tanou, à proximité de l'usine où elle travaille. Après deux ou trois mois, inquiet pour sa fille installée seule à Phnom Penh, le père envoie la mère la rejoindre. Elle vient loger dans la même chambre. Puis les sœurs viennent aussi. Un an plus tard, lui-même les rejoint. Il ne peut pas partager la même chambre et dort dans le couloir extérieur. La situation est inconfortable. Après trois mois, la famille s'installe dans une maison en location (un an), puis dans une deuxième (trois mois) et enfin dans une troisième (un an), toujours dans le même quartier. Ils changent de maison chaque fois que le propriétaire veut la récupérer. Pendant cette période, ils relogent aussi plusieurs fois dans une chambre (quinze jours, un mois, deux mois...). Lorsqu'ils louent les maisons, ils en sous-louent des chambres à dix, quinze, voire vingt personnes. Ils ont ainsi économisé, puis acheté un terrain et commencé à construire progressivement, dans le même quartier, début 2002. Ils ont vendu leur maison en province. Là-bas, cinq ans après le départ de la première fille, il reste encore un petit terrain, mais plus personne de la famille, qui s'est définitivement installée en ville.

L'installation des saisonniers dans les quartiers informels

De nombreuses personnes viennent travailler à la ville plus ou moins temporairement. Elles sont généralement locataires ou hébergées dans leur famille (oncles, tantes...) ou chez des connaissances. Elles habitent très souvent dans les quartiers informels.

Types de saisonniers

Plusieurs types de saisonniers, demandeurs de logements temporaires, peuvent être mis en évidence.

- ◆ Les saisonniers « pendulaires » : des jeunes hommes viennent travailler à la ville pendant deux ou trois semaines comme tâcheron ou ouvrier de la construction, puis, quand ils ont assez d'argent, ils rentrent en province. Ils reviennent quelques semaines plus tard, quand ils ont à nouveau besoin d'argent. Ils logent typiquement chez des parents ou sur leur lieu de travail.

- ◆ Les saisonniers de la saison sèche : des membres de familles paysannes viennent travailler en ville lorsqu'il n'y a plus de travaux aux champs, pendant la saison sèche. Ils peuvent être locataires ou hébergés.

- ◆ Les saisonniers de la saison des pluies : les ménages des quartiers informels (généralement les plus pauvres) dont les maisons sont inondées à la saison des pluies louent un logement au sec quelques semaines ou quelques mois par an.

- ◆ Les ouvriers et ouvrières d'usine sont habituellement considérés comme des saisonniers : ils viennent en effet souvent de province, n'ont le plus souvent pas l'intention au départ de s'installer en ville, rentrent au village à chaque fête pour ramener leur épargne et n'ont parfois qu'un contrat à durée déterminée. Même s'ils changent souvent de logement locatif, on ne peut cependant pas considérer que leur logement est temporaire, car ces ouvriers restent en général toute l'année à Phnom Penh. Une partie est également hébergée toute l'année chez des parents.

L'installation parfois définitive des saisonniers

Un certain nombre de ces travailleurs saisonniers s'installe à terme à Phnom Penh. L'enquête a montré que de nombreux ouvriers saisonniers (du bâtiment, tâcheron...) et ouvrières en usine vivent déjà en couple chez des parents qui les hébergent. Certains d'entre eux disent qu'ils ne veulent pas s'installer à Phnom Penh

et souhaitent retourner en province. D'autres ont le projet de s'installer et quittent leur lieu d'hébergement pour s'installer dans un logement à eux dès ils en ont les moyens.

Les stratégies d'installation n'existent pas toujours au départ

Pour certains, l'hébergement comme la location permettent d'être logé sans investissement ni grande insécurité le temps d'épargner et de chercher un logement à soi dans ces quartiers.

Pour d'autres, il n'y a pas le projet, antérieur à l'arrivée, de s'installer dans sa propre maison dans ces quartiers, mais le fait d'y être hébergé ou locataire en donne l'idée.

Squat et aide familiale, une opportunité de sortir de l'hébergement

Le jeune homme habitait avec sa femme dans la maison en bois de sa grande sœur, dans un quartier formel du centre de Phnom Penh, à Psah Dépôt 1 (*Khan Toul Kork*). En 2002, la maison n'étant pas assez grande pour les trois familles qui l'habitaient, ils ont déménagé et se sont installés dans la maison d'une autre de ses sœurs, dans un quartier informel de la banlieue ouest. L'environnement leur semblait meilleur et ils pouvaient ajouter un lit à côté de la maison. Au bout de six mois, la maison étant petite, sa sœur leur a suggéré d'avoir leur propre maison. Ils n'y avaient pas pensé. Au printemps 2003, quand ils ont eu un bébé, ils ont emprunté et acheté un lit avec un toit à un voisin et ils ont installé l'abri, dans la journée, sur un emplacement disponible dans le même quartier, sans demander l'autorisation aux autorités. Ils y ont vécu un an et demi, jusqu'à ce qu'ils aient un deuxième enfant. Ils ont alors décidé d'acheter des matériaux pour construire une maison autour de l'abri initial. Ils l'ont construite à l'automne 2004, en trois jours, avec les matériaux du premier abri et ceux qu'ils avaient achetés ensuite. La sœur a emprunté et avancé l'intégralité de la somme, qu'ils rembourseront quand ils auront de l'argent.

2.4 Mobilité résidentielle

Il y a peu d'informations sur la mobilité résidentielle dans les quartiers informels dans les enquêtes existantes, excepté sur la durée de résidence. Les informations données ci-dessous sont essentiellement issues des enquêtes menées dans le cadre de cette étude.

Faible mobilité de la plupart des ménages

Le temps passé dans les quartiers informels est difficile à évaluer. Les chiffres disponibles sur la date d'arrivée dans les quartiers informels sont fortement tronqués par le désir des personnes enquêtées de faire admettre qu'elles sont présentes sur place depuis plus de cinq ans (la loi de 1992 permettait de transformer en propriété les possessions légales de plus de cinq ans) et/ou depuis une date antérieure à 2001 (date à partir de laquelle il n'est plus possible de prendre possession d'une terre disponible)¹⁹¹.

50 % des habitants n'aurait pas changé de maison dans les dix dernières années

Plusieurs enquêtes s'accordent cependant pour affirmer qu'environ 50 % des ménages des quartiers informels est arrivé dans son logement actuel avant 1992¹⁹². Puisqu'il y avait à l'époque environ la moitié moins de ménages qu'aujourd'hui (20 000 en 1994), ces chiffres indiqueraient que les maisons construites avant 1992 ont peu changé de main et les habitants qui étaient là en 1992 y sont toujours pour la plupart.

Par ailleurs, les proportions de l'enquête URC de 2004 rapportées à l'ensemble des 569 quartiers pauvres suggèrent que 26 000 ménages (y compris dans les villages), soit 12 000 ménages au minimum dans les quartiers informels, étaient déjà là en 1989, avant même la désignation de ces quartiers comme quartiers de squatters. Une bonne partie des quartiers informels serait donc encore peuplée d'habitants installés avant 1989.

Situations différentes selon l'âge des quartiers

Ces chiffres reflètent des situations disparates.

- ◆ Dans certains quartiers informels, de nombreux habitants sont arrivés en 1979 ou dans les années 1980 : cinéma Heam Cheat, hôtel International, Raksmei Kong Kear en centre-ville¹⁹³, Teresa, Lou Pram ou Prek Tanou en banlieue. Ils sont donc restés dans le même quartier, souvent dans la même maison, pendant quinze, vingt ou vingt-cinq ans.

- ◆ Des quartiers plus récents ne contiennent bien sûr pas de ménages installés depuis si longtemps. Les quartiers du Bassac, principalement peuplé au début des années 1990, les quartiers situés le long des rails

de chemin de fer dans le *Khan Russey Keo* ou des quartiers en banlieue sud-ouest de la ville se sont formés au cours des années 1990. Dans ces quartiers, la quasi-totalité de la population est arrivée dans les années 1990 et 2000.

L'enquête SUPP/CDS de 2003 indique qu'aucun nouveau quartier pauvres, hormis les quartiers de relocalisation, n'a été créé après 1998. Cela ne signifie pas qu'il n'y a pas de nouvelles arrivées de ménages après cette date dans les quartiers existants.

Les nouveaux installés habitent souvent depuis longtemps dans des quartiers informels

Rares sont ceux qui s'installent dans leur propre maison dans les quartiers informels sans y avoir passé un certain temps auparavant. Quelques uns, squatters ou acheteurs, viennent directement des quartiers formels (où ils étaient locataires ou vivaient chez leurs parents) ou viennent directement de province. Mais le plus souvent, ceux qui viennent de s'installer dans un quartier informel ne sont pas des nouveaux venus dans ce type de quartier. Ils sont nombreux à y avoir un passé plus ou moins long.

Trois principales vagues d'arrivée dans les quartiers peuvent être distinguées à partir de l'analyse des parcours des ménages qui s'installent aujourd'hui dans leur propre maison dans les quartiers informels : les années 1980, le milieu des années 1990 et le début des années 2000.

Pour chacune de ces périodes, plusieurs raisons font que, bien qu'ils habitent parfois les quartiers informels depuis longtemps, ils s'y installent ou s'y réinstallent maintenant. L'enquête en a donné plusieurs exemples¹⁹⁴.

- ♦ Des nouveaux installés qui habitent dans les quartiers dits aujourd'hui informels depuis les années 1980. Ils s'y installent à nouveau car : ils ont divisé leur terrain et construit une nouvelle maison (densification) ; ils se sont appropriés un autre terrain ; ils habitaient depuis longtemps les quartiers informels, ont été relogés dans des quartiers de relocalisation par la municipalité et sont ensuite revenus ; ils ont été déplacés par la puissance publique sur d'autres terrains du domaine public et sont aujourd'hui dans un quartier informel créé par cette relocalisation ; ils habitaient chez des parents dans un quartier informel et s'y installent à leur tour.

- ♦ Des nouveaux installés arrivés dans les quartiers

informels au milieu des années 1990. Parmi ces ménages ils sont nombreux à être arrivés en 1996-1997. Ils arrivaient à l'époque soit de province, soit des quartiers formels de Phnom Penh : ils sont arrivés comme hébergés dans les quartiers informels à cette époque, mais ne s'installent que maintenant ; ils sont arrivés comme locataires dans les quartiers informels à cette époque, mais ne s'installent que maintenant ; ils ont alterné hébergement, location, voire retour temporaire en province, et ne s'installent que maintenant ; ils se réinstallent après une éviction sans indemnisation ; ils se réinstallent dans un quartier informel après le rachat de leur ancienne maison (dans un quartier informel) par une compagnie privée (éviction indemnisée) ; ils ont été hébergés dans un quartier informel et deviennent locataire dans un autre.

- ♦ Des nouveaux installés arrivés dans les trois ou quatre dernières années. Ils viennent de province, de Phnom Penh, et pour certains ménages composés, pour partie de province et pour partie de Phnom Penh : ils ont été locataires un ou deux ans et ont économisé pour acheter une maison ; ils ont été hébergés un ou deux ans et ont économisé pour acheter une maison ; ils ont dû quitter leur hébergement sur leur lieu de travail et squattent ; ils ont été hébergés par des proches et ont eu l'idée de s'installer (squat).

L'enquête n'a pas donné d'exemple de ménage qui vend une maison pour en racheter une autre ailleurs dans un quartier informel, sauf suite à une éviction indemnisée. Cela ne signifie pas que le cas n'existe pas. Peut-être la situation n'est-elle pas si fréquente. Si c'était le cas, cela expliquerait l'importance du nombre d'habitants anciens dans les quartiers. On pourrait alors faire l'hypothèse que quand une personne a une maison dans un quartier informel, elle la garde, sauf éviction, besoin d'argent ou passage au formel.

Parcours ascendants, descendants, oscillants et stables

L'enquête a essayé de saisir un instantané de la situation des ménages au moment où ils s'installent dans une maison à eux dans les quartiers informels (à nouveau ou pour la première fois). Elle analyse donc peu les ménages stables, installés depuis longtemps dans la même maison, et s'attache aux parcours des ménages mobiles, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas restés dans la même maison jusqu'à aujourd'hui. Ces derniers se sont soit déplacés une ou

plusieurs fois entre les quartiers formels et informels, soit sont passés d'un logement à l'autre sans quitter les quartiers informels.

Se loger dans les quartiers informels ne représente pas la même étape dans le parcours résidentiel pour tous les ménages. Pour certains, c'est une dernière étape avant de pouvoir accéder au marché formel. Pour d'autres, c'est une étape d'un parcours descendant commencé dans les quartiers formels. De nombreuses variantes existent. Des parcours sont alternativement

descendant et ascendant. Certains parcours, enfin, sont relativement stables, l'amplitude des changements de statut étant faible.

Parcours ascendants et descendants

Dans les parcours ascendants, l'informel peut constituer une étape importante, de plusieurs années, entre le logement formel très à l'étroit en centre-ville, et les moins chers des logements formels de taille correcte.

L'informel, un maillon de la chaîne dans un parcours ascendant

Quand elle revient à Phnom Penh début 1980, Mme M est hébergée gratuitement sur son lieu de travail, dans une annexe du département des Relations extérieures de l'armée. Son mari, taxi, habite avec des amis à Chba Ampeuv. Les enfants sont entre les deux. En 1989, l'annexe étant récupérée pour faire des bureaux, elle déménage et s'installe avec sa famille dans une chambre, située dans une maison longue en bois sur le boulevard de la Confédération de Russie, qu'un responsable militaire a mise à sa disposition à cette occasion, ainsi qu'à six ou sept autres employés. En 1992, en même temps que les autres occupants, elle vend cette chambre, avec l'accord du militaire, et achète une partie d'une maison en bois partagée

par onze familles près du marché de Samaki. Elle est employée comme femme de ménage à l'UNTAC, puis par des occidentaux. En 1997, la maison est vendue. Avec sa part de la vente, elle achète à un militaire (qui l'avait reçu de son supérieur) un terrain avec une petite maison en paille, qu'elle remplace par une maison en bois de plein pied, dans le quartier informel situé en face du Sénat. En 2004, craignant le feu et l'expulsion, elle vend cette maison et donne l'argent à sa fille, employée par une administration des Nations unies. Celle-ci emprunte le complément et achète un petit compartiment R + 1, pour elle et sa famille, dans un quartier formel de Bœung Tumpun.

Dans les parcours descendants des familles qui s'appauvrissent, souvent à cause d'importantes dépenses de santé, le logement informel est l'un des

derniers maillons de la chaîne, le lieu qui permet d'éviter d'être à la rue, quand on ne peut plus être hébergé.

Du formel à l'informel par appauvrissement

Jusqu'en 1996, Mme PR était propriétaire d'une grande maison dans un quartier formel à Tek Laok 1 (*Khan Toul Kork*). Elle avait un titre délivré par le *Sangkat*, un livret de famille, un carnet de résidence. Elle travaillait comme fonctionnaire dans un hôpital militaire. Pour soigner sa mère malade, elle s'est endettée. La mère est morte, elle n'a pas pu rembourser ses dettes et la maison a été saisie par le prêteur. Pendant les trois années suivantes, elle a été locataire de chambres à quatre endroits différents : à Psah Hengli, près de l'hôpital Lok Sang, ailleurs près du même hôpital, puis à Teuk Laok 3. Elle payait au début 40 \$ de loyer, puis 20 \$, puis 15 \$. Elle changeait soit parce que le propriétaire vendait son logement, soit parce qu'elle trouvait moins cher ailleurs. En 1999, son salaire de fonctionnaire étant insuffisant, et ne sachant pas où aller, elle a pensé s'installer temporairement dans le quartier informel

situé sur la décharge. Elle y est restée quatre ans. Elle n'a pas eu à payer l'emplacement, qui lui a été indiqué par un ancien habitant. Elle s'est en revanche endettée avec un intérêt de 20 % par mois pour acheter les matériaux de construction de sa maison (qu'elle a construite avec l'aide des voisins contre une petite rémunération). Elle n'a jamais réussi à rembourser le capital (200 \$). Au bout de quatre ans, elle a été expulsée par le *Sangkat*, avec les autres habitants de la décharge. Elle a alors été hébergée à la pagode pendant six mois, en attendant que le *Sangkat* leur trouve un terrain de relocalisation, qu'elle doit louer 2,5 \$ [10 000 R] par mois, à *Phum Russey*. Elle s'y est installée en avril 2004, empruntant à nouveau pour construire la maison (100 \$, sans intérêt cette fois). Aujourd'hui, elle craint que le prêteur pour l'ancienne maison ne vienne saisir la nouvelle.

Ces exemples de parcours, ascendant et descendant, sur les chemins desquels se trouvent un ou plusieurs logements dans les quartiers informels, montre l'importance de la place que tiennent ces quartiers dans de nombreuses trajectoires résidentielles, y compris dans celles des ménages qui n'en font plus partie aujourd'hui. Ils constituent un ou plusieurs maillons des histoires résidentielles, confirmant l'interdépendance des marchés immobiliers des quartiers formels et informels.

Parcours oscillants

Certains habitants n'ont pas des trajectoires aussi linéaires et peuvent passer du formel à l'informel plusieurs fois. Cela peut se produire ne serait-ce que pendant une période d'hébergement ou de location (passage de l'hébergement ou du logement locatif formel à l'hébergement ou au logement locatif informel et inversement). Il se produit également lors de la relocalisation et du retour dans un quartier informel après l'échec de celle-ci, ou lors d'un retour en province, pendant quelques mois ou quelques années, avant de revenir à Phnom Penh.

Oscillations entre le formel et l'informel et entre la province et Phnom Penh

Mme TS2, originaire de Kratie, vivait avec sa famille sur un petit bateau loué, sur lequel son mari transportait des biens entre Kratie et Phnom Penh. Elle a ensuite vécu et travaillé sur un bateau de tourisme qu'elle détenait en copropriété avec un européen. Quand le bateau a fait naufrage en 1997, elle a cherché un endroit où vivre à Phnom Penh. Après avoir été hébergée six mois chez des parents à Stœung Meanchey, elle a vécu environ quatre ans dans plusieurs logements locatifs de quartiers formels et informels : à Kolap 1 près du pont japonais pendant deux ans, dans une chambre près du Psah Chas pendant un an, dans une maison locative d'un quartier formel à Toul Kork pendant six mois, puis dans le quartier informel de Toul Sangkae pendant trois mois. En 2001, elle est partie travailler trois ans en province, à Pailin, dans les mines de pierres précieuses. Revenue à Phnom Penh en 2004, elle a été hébergée un mois dans le logement locatif de ses quatre enfants, à nouveau à Toul Sangkae. Trop à l'étroit, ils ont cherché une deuxième chambre à louer pour séparer les familles. Voyant une maison à vendre pendant leur recherche, ils ont changé d'avis et ont acheté une maison, en copropriété, toujours à Toul Sangkae, et l'ont séparée en deux logements.

Parcours à l'intérieur des quartiers informels

Enfin, de nombreux ménages restent en permanence dans les quartiers informels, mais contrairement aux ménages qui vivent dans la même maison depuis plus de vingt ans, ils changent de maisons à l'intérieur des quartiers informels. Le cas se produit lors de la vente d'une maison pour en racheter une autre dans un quartier informel, pour en construire une autre, lors de la reconstruction d'une maison après éviction ou lors du passage de la location ou de l'hébergement dans un quartier informel à un achat ou un squat dans le même quartier.

Les enquêtes ne forment qu'une photographie de la situation à un moment du parcours, et il est possible qu'une partie de ceux qui, aujourd'hui, n'ont effectué leur parcours que dans les quartiers informels en sortiront un jour, tandis que d'autres y resteront.

Plus de quinze ans d'une maison à l'autre dans le même quartier

En 1987, après avoir vécu successivement dans différentes casernes de la région de Kandal, puis de Phnom Penh à partir de 1984 (Chrouy Changvar, ambassade de France, Banteay Sluk à côté de l'hôtel Intercontinental...), M. LP, militaire, a acheté à des collègues un terrain proche de Lou Pram, en banlieue ouest de la ville, à proximité d'une zone militaire qu'il connaissait pour y avoir travaillé. Il s'y est installé avec sa femme, ses enfants et son père. Dix ans plus tard, en 1997, laissant à son père la maison existante, il a « acheté » aux autorités locales (*Krom, Phum et Sangkat*) un nouveau terrain, sur un *boeung* proche, et y a bâti une nouvelle maison pour lui et sa famille. En 2004, il a été évincé de son terrain, ainsi que vingt-huit autres familles voisines, par un fonctionnaire de haut rang qui leur avait fait un procès en 2002 au motif que le terrain qu'ils occupaient était le sien. La justice n'aurait pas pu résoudre le cas, mais les familles ont dû déplacer leur maison quelques centaines de mètres plus loin, sur un terrain inondé sur lequel ils devraient à terme obtenir une concession. Lui-même et neuf autres y ont déjà reconstruit leur maison, mais ils ne peuvent pas y habiter, car il n'est pas accessible sans passer par la propriété d'autrui. Sollicité, le Premier ministre aurait donné un million de riels (250 \$) pour acheter le terrain nécessaire à la création d'un chemin, mais c'est insuffisant et les autorités locales ont été contactées pour avoir des fonds complémentaires.

● Organisation politique et associative

Un important réseau d'associations et de programmes soutient les communautés de pauvres. En 1994, des représentants des pauvres urbains ont créé les actuelles USG et SUPF, deux associations dont l'objectif est d'aider les pauvres urbains à s'organiser en communautés pour planifier leurs propres projets d'amélioration de quartiers et se faire entendre du gouvernement. Depuis, plusieurs autres organisations populaires ont vu le jour en vue de renforcer cette approche par le bas de la planification urbaine, offrant par exemple une aide technique pour l'aménagement à petite échelle (URC) ou développant du microcrédit pour le logement et la génération de revenus (UPDF).

Les habitants des quartiers informels ont ainsi été progressivement organisés en communautés par ces associations depuis 1994. Aujourd'hui, plus de la moitié des 569 communautés de pauvres serait organisée. En 2003, environ la moitié des ménages habitant les quartiers dans lesquels une communauté avait été organisée participait à cette communauté. La création de communautés se poursuit, voire s'accélère, aujourd'hui, initiée et soutenue par les organisations internationales et les autorités locales, qui, les unes comme les autres, voient un intérêt à avoir dans chaque quartier des interlocuteurs et des membres épargnants afin de mettre en place des projets auxquels les habitants participent.

De multiples associations sont par ailleurs actives dans les quartiers informels et soutiennent les communautés, notamment dans le domaine social (éducation, santé, environnement, enfants...) ou dans le domaine juridique. Par exemple, le *Public Interest Legal Advocacy Project* (PILAP) de l'association locale *Community Legal Education Center* (CLEC) offre une aide juridique aux habitants menacés d'éviction.

Par ailleurs, un réseau de veille sur les évictions et le droit au logement, la HRTF, a été mis en place au sein de l'organisation de l'ONU en charge des Droits de l'homme et soutient les communautés.

Ces associations sont très actives et toujours présentes lorsqu'il faut défendre leurs intérêts et droits ou ceux des habitants des quartiers informels, notamment lors des évictions, des opérations de relogement et des opérations de *land sharing*. Elles collectent de nombreuses informations (elles ont réalisé plusieurs enquêtes de grande ampleur sur les quartiers informels). Elles collaborent avec les associations internationales, comme ACHR, (dont certaines d'entre elles dépendent financièrement) ou HI, et avec les organisations internationales (notamment UN-Habitat), dans le cadre de projets et programmes d'amélioration des quartiers (plusieurs projets de réduction de la pauvreté urbaine depuis 1996, CDS en 2003, Campagne pour la sécurité de la tenure aujourd'hui...).

Chapitre 4

Marchés fonciers et immobiliers

Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels ont de nombreux points communs avec ceux des logements formels : une part importante de l'accès à la terre et au logement s'est faite à titre gratuit après 1979, la marchandisation est aujourd'hui quasi-généralisée et les transactions y sont informelles à une écrasante majorité. Ils

s'en distinguent cependant par une encore plus grande informalité des procédures et par des prix inférieurs, qui reflètent la plus grande insécurité foncière et les moins bonnes conditions environnementales, ce qui explique la présence d'une plus grande proportion de pauvres que dans le reste de la ville.

Les modes d'accès à la terre et au logement

Le logement actuel des Cambodgiens a été acquis de multiples façons, en raison des modalités variées d'accès à la terre et au logement qui se sont succédées depuis vingt-cinq ans. La loi foncière de 2001 prend en compte les droits qui se sont succédés entre 1979 et sa promulgation, mais de nombreuses confusions sont encore faites et les procédures formelles des transactions ne sont généralement pas appliquées.

● Typologie des modes d'accès à la terre et au logement

L'accès au logement est divisible en catégories relativement similaires dans les marchés formels et informels. La distinction se fait souvent en fonction du degré de formalité ou de sécurité du bien objet de la transaction (pour la location, la mise en gage ou l'héritage par exemple) et du degré de légalité du mode d'accès (pour la possession acquisitive par exemple).

L'énumération des catégories ci-dessous réunit

les modes d'accès formels et informels et précise, pour chaque catégorie, où se trouvent les « niches » d'informalité.

Les types d'accès à la terre et au logement dans les quartiers informels à Phnom Penh ont été très variés. Des situations sont devenues informelles, d'autres l'ont été d'emblée.

Accès sans possession

- ◆ Hébergement (dans un logement formel ou informel).
- ◆ Location d'un logement (lit, chambre, étage, maison), dans le secteur formel ou informel, avec un contrat formel et paiement de la taxe locative ou non.

Accès par transfert d'une personne à l'autre

- ◆ Achat (abris, appartement, maison avec son terrain, terrain à bâtir, emplacement à bâtir sur terre, sur eau ou sur toiture) au précédent propriétaire ou pos-

sesseur d'un bien formel ou informel, suivant la procédure légale complète ou non.

- ◆ Héritage d'un bien formel ou informel, avec succession enregistrée ou non.
- ◆ Transfert suite à mise en gage ou hypothèque. Pour les logements informels, il s'agit généralement de la conservation par le prêteur sur gages du « titre » (parfois un simple livret d'épargne) mis en gage par l'emprunteur.
- ◆ Don familial (bâti, tout ou partie d'un terrain), enregistré ou non, suivant la procédure légale ou non.
- ◆ Dons de terre et/ou de logement (après 1989) de la part de l'État, de la municipalité ou de compagnies privées, avec participation financière ou en nature éventuelle des institutions internationales ou des ONG, en particulier dans les sites de relocalisation en échange de l'éviction d'un quartier informel.

Accès par la possession

- ◆ Occupation d'un logement ou d'un terrain attribué par l'État ou l'administration, ou installation individuelle dans un bâti existant ou sur un terrain, avec délivrance d'une autorisation, avant 1989. La propriété pouvait revenir à l'occupant en 1989, s'il suivait la procédure de demande de propriété jusqu'au bout. Beaucoup de personnes se sont arrêtées en cours de processus, notamment en raison de son coût (elles ne détiennent qu'un reçu). Certaines n'ont pas jugé nécessaire de faire la demande (militaires). Celles qui occupaient un « édifice public », non appropriable en 1989, se retrouvaient en situation illégale.
- ◆ Prise de possession légale d'un terrain vacant appropriable après 1989 et avant 2001, avec déclaration et transformation en propriété après une occupation pendant cinq ans. Beaucoup n'ont pas eu les moyens ou n'ont pas été au bout de la procédure de demande de reconnaissance de la propriété, et n'ont pas le titre.
- ◆ Prise de possession d'un bien public (non défini) ou d'un terrain non appropriable (suivant les textes de 1989 et 1992), illégale ou avec autorisation d'occupation temporaire (nous avons rencontré également des autorisations non temporaire), après 1989 et avant 2001.
- ◆ Prise de possession d'un terrain déjà approprié, après 1989 et avant 2001. Vraisemblablement, à par-

tir de la seconde moitié des années 1990, les installations se seraient souvent faites sur des terrains vacants mais non appropriables et/ou sur lesquels il y a des conflits et/ou des superpositions de droits (prises de possession concomitantes, l'une avec seule déclaration et l'autre avec seule occupation effective, titres antidatés...).

- ◆ Prise de possession, postérieure à 2001, soit temporaire soit illégale.
- ◆ Accession à la propriété possible après cinq ans d'occupation sur une concession sociale fournie par le gouvernement (terrains privés de l'État) depuis 2003.

Accès par création d'un bien

- ◆ Construction d'un logement, sur un terrain détenu formellement ou informellement, suivant les procédures formelles (permis de construire, réglementation...), ou non.
- ◆ Division ou lotissement d'un terrain, formel ou informel.

● Le poids de l'accès à titre gratuit

Dans les quartiers informels de Phnom Penh, comme dans l'ensemble du Cambodge, l'accès au logement et à la terre se serait fait pour moitié sans paiement à un précédent propriétaire et pour moitié contre un paiement au précédent propriétaire ou possesseur.

Cette situation est en grande partie due au fait que tous les habitants des logements acquis lors de la distribution des terres après que la propriété foncière privée a été rétablie n'ont pas encore déménagé. Elle est due également au fait que toutes les installations dans les quartiers informels ne sont pas gratuites.

Aujourd'hui, parmi les modes principaux d'accès à la terre et au logement, notons que :

- ◆ la location et l'achat d'une maison ou d'un terrain sont payants (y compris dans les quartiers informels),
- ◆ l'hébergement est généralement gratuit,
- ◆ l'installation illégale sur un terrain peut être entièrement gratuite, sans paiement aux autorités locales (dans ce cas, la construction de la maison est le seul prix à payer) ou nécessiter des paiements aux autorités ou associations locales.

Paiements des biens et/ou des services

Il faut distinguer le paiement du bien lui-même et les paiements annexes. Ceux-ci ne sont pas du même ordre de grandeur que le paiement du bien.

- ◆ Le bien lui-même est payant ou gratuit. Dans un cas, l'accédant achète ou loue un bien (formel ou informel, suivant la procédure légale ou non) contre un paiement au propriétaire ou possesseur. Dans l'autre, il s'est installé sans payer la terre ou le logement (installation dans un logement vacant ou sur une terre vacante).

- ◆ Il peut exister des frais annexes ou non. De nombreux paiements sont afférents à l'accès à la terre et au logement, formel ou informel. Il s'agit par exemple des taxes légales en cas de procédure légale de transfert de propriété (4 %), des formalités administratives payantes lors de la reconnaissance de propriété, du paiement informel aux fonctionnaires lors des procédures formelles ou informelles de transfert de propriété, du paiement informel (aux fonctionnaires, à la police, aux chefs de village, aux autorités locales du *Sangkat* ou du *Khan*, à des militaires...) lors d'une installation, du paiement informel pour les autorisations et la réalisation des documents officiels, du paiement aux

chefs de communauté pour être recensé comme habitant... Il arrive cependant que des ménages ne paient aucun des frais mentionnés ci-dessus (squat, don des parents...).

La limite est parfois difficile à établir entre le paiement d'un emplacement à un fonctionnaire ou une autorité locale, qui a pris possession d'un espace et le vend par lots (qui peut s'assimiler à la vente d'un bien), et le paiement informel aux autorités pour avoir l'autorisation de s'installer dans le périmètre de sa région administrative ou pour obtenir les documents de résidence (procédure d'installation).

Les enquêtes citées ci-dessous concernent l'éventuel paiement du bien à un précédent propriétaire. Les paiements annexes sont traités de la page 126 à la page 129.

Un habitat acquis gratuitement pour 50 % des ménages au Cambodge

Aujourd'hui, dans l'ensemble du pays, les logements et les terrains auraient été obtenus pour moitié contre un paiement au propriétaire, pour moitié sans paiement au propriétaire¹⁹⁵. L'enquête ne distingue pas les quartiers informels des quartiers formels.

Modes d'accès à la terre et au logement au Cambodge

	Obtention contre paiement au propriétaire		Obtention sans paiement au propriétaire		
Terrain à bâtir	Achat		Don gouvernement	Don des parents	Allocation gratuite
	58 %		20 %	17 %	5 %
	58 %		42 %		
Logement	Achat	Location	Don gouvernement	Don des parents	Transfert - héritage
	29 %	10 %	28 %	14 %	19 %
	39 %		61 %		

Source : CAMCONSULT CO., LTD. et UPDF, *Housing Situational Survey*, septembre 2003, [11].

➤ Une grosse moitié (58 %) des terrains à bâtir est achetée. Ces terrains ne seraient ni loués (ou presque, ce type de tenure n'existe que pour le logement), ni hérités. Les autres, c'est-à-dire moins de la moitié, seraient obtenus gratuitement : les dons de terrain, qui correspondraient aux dons du gouvernement après la période khmère rouge (20 %), le don par des parents (17 %) et l'allocation gratuite (qui correspondrait à l'installation sans autorisation).

➤ Entre le tiers et la moitié des logements est obtenu contre un paiement au propriétaire : maisons achetées (30 %) et maisons louées (10 %). Les autres sont obtenus par attributions gratuites et dons, essentiellement du gouvernement (30 %), des parents (15 %) ou par transfert, principalement l'héritage (20 %). Il n'est pas fait mention dans l'étude des maisons construites par leur propriétaire.

Raréfaction et persistance de l'accès gratuit dans les quartiers informels

Les quartiers informels ne se caractérisent pas uniquement par le squat ou l'installation gratuite. Les enquêtes montrent que dès 1990, les occupants ont payé leur emplacement, notamment à des fonctionnaires ou des autorités locales. Les chiffres ont évolué dans le sens d'un paiement de plus en plus fréquent.

Mais un grand nombre d'habitants des quartiers informels vit encore dans des logements acquis gratuitement, même récemment.

- ▶ En 1998, le tiers des terrains des quartiers informels était occupé par des personnes qui s'y étaient installées gratuitement¹⁹⁶. Aujourd'hui, un nombre significatif de ces habitants primo-installés est encore là, en particulier ceux qui sont arrivés en 1979 et au début des années 1980 (on trouve des exemples à Raksmei Kong Kear, à Juliana...).
- ▶ À Rongvong Moul (un quartier de Borei Keila) en 2003, 27 % vivrait encore sur un emplacement obtenu gratuitement¹⁹⁷.
- ▶ Enfin, en banlieue ouest par exemple, tous les habitants de certains quartiers récents ont acquis gratuitement leur terrain (squats du bord des routes).

Importance grandissante de l'accès payant dans les quartiers informels

Dans les années 1990, plus de la moitié des ménages des quartiers informels aurait accédé au

logement dans le cadre d'un marché foncier et immobilier, d'accession ou locatif, comme le suggéraient les deux enquêtes présentées ci-après.

- ♦ Dans l'enquête de 1994 sur les squats, réalisée par USG pour la municipalité, les résidents interrogés ont indiqué pour 58 % avoir payé pour vivre là et 42 % n'avoir pas payé (sans qu'il soit précisé si le paiement a eu lieu aux autorités locales pour un emplacement ou au précédent propriétaire pour un logement). Parmi les personnes interrogées, un certain nombre d'occupants étaient déjà là avant 1990.

- ♦ Une enquête réalisée dans le cadre d'un travail universitaire en 1998 montre que l'accès au logement dans les grands quartiers informels varie d'un quartier à l'autre (voir tableau ci-dessous). Selon les quartiers, entre 40 et 75 % des installations (61 % en moyenne) s'est fait moyennant paiement au propriétaire ou au propriétaire précédent, en achetant le terrain ou la maison (40 à 55 %) ou en louant. En moyenne, le quart des occupations seulement résulte d'un squat direct, considéré par les occupants non comme un squat mais comme l'occupation gratuite d'une terre vacante¹⁹⁸.

Depuis 1998, le nombre de ménages dans les quartiers informels a augmenté, limitant les places vacantes disponibles. Par ailleurs, la politique de relogement puis de relogement sur place en faveur des quartiers pauvres a probablement rendu plus onéreuses les places dans les quartiers.

L'accès au logement dans trois grands quartiers en 1998

	Bassac		Est pont Monivong		Boeung Kak		Moyenne	
Achat	40 %	74,3 %	35,7 %	40 %	54,3 %	70 %	43,4 %	61,5 %
Location	34,3 %		4,3 %		15,7 %		18,1 %	
Squat direct	21,4 %		37,2 %		17,1 %		25,2 %	
Donné gratuitement	1,4 %		15,7 %		10 %		9 %	
Gardien de propriété	2,9 %		7,1 %		2,9 %		4,3 %	

Source : BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255], (enquêtes 1997-1998).

Persistance d'une part importante de terrains acquis gratuitement

L'accès à la terre et au logement par transactions marchandes ne forme qu'une partie des modes d'accès auxquels les habitants des quartiers informels ont eu

recours. Une part importante des ménages n'a rien payé ou presque pour accéder au terrain et/ou au logement.

- ▶ Il s'agit d'une part des ménages installés entre 1979 et le début des années 1990 (Boeung Kak, Chba Ampeuv, Bassac, Boeung Salang, Heam Cheat, hôtel International...), quand il était encore possible de s'installer sur des terres

ou des emplacements vacants et d'autre part de ménages installés plus récemment, et de façon beaucoup plus précaire, principalement sur le domaine public.

Aujourd'hui, certaines de ces familles ont l'avantage d'avoir investi à l'époque des espaces assez grands tout en vivant aujourd'hui avec un revenu qui ne leur permettrait plus d'accéder à une telle surface.

- On voit ainsi dans l'enquête du Boeung Salang 2002 que les plus récemment arrivés sont dans les logements les plus petits, manifestation de la densification du quartier, de sa position aujourd'hui plus centrale et de la hausse du coût du logement, mais également du fait que les premiers arrivants ont pu obtenir à coût faible ou nul la surface dont ils avaient besoin¹⁹⁹.

Cette installation ancienne constitue pour certains une richesse potentielle ou partiellement utilisée (certains ont revendu une partie de leur terrain pour faire face à des dépenses imprévues²⁰⁰ ou pour bâtir une nouvelle maison lorsque la famille s'est étendue), mais ne permet pas de préjuger de leur capacités financières.

Enfin, une proportion non négligeable des personnes vivant dans ces logements a aujourd'hui des revenus très faibles, qui ne lui permettraient pas de payer un autre emplacement ou un autre logement, même en location.

- C'est le cas de ceux qui ont construit des cabanes dans le cinéma Heam Cheat dans les années 1980²⁰¹, de ceux qui ont bénéficié d'une distribution de parcelles en limite du terrain de leur ancien employeur, de ceux qui ont tendu une bâche entre deux logements pour s'abriter, de ceux à qui un propriétaire a permis de construire une cabane sans payer l'emplacement, de ceux à qui des voisins ont donné un lit qu'ils ont installé dans le couloir d'un immeuble²⁰². On pourrait connaître la valeur de leur logement par comparaison, mais on ne pourrait pas les assimiler à ceux qui se paient aujourd'hui un logement de cette valeur, si faible soit-elle.

Aujourd'hui, un certain nombre de ménages s'installent encore gratuitement sur un terrain

Un nombre non négligeable de ménages s'installent encore aujourd'hui sur les terrains d'autrui (généralement des terrains publics, des bords de route, des canaux ou dans les quartiers vidés précédemment de leurs occupants relogés ailleurs) sans rien payer à un éventuel possesseur antérieur. La seule dépense est celle de la construction. Cette opération de squat s'effectue rapidement, de peur que les autorités n'ar-

rivent et n'interrompent la construction. En général, la construction consiste en un lit surmonté d'une toiture sommaire (sac de ciment, plastique).

On peut distinguer plusieurs cas de figure typiques en 2004. Dans tous les cas, certaines personnes arriveraient à ne rien payer du tout.

- ◆ Soit une autorisation de construire ou de faire des travaux est demandée à l'autorité (le sous-chef de *Phum*, à Bassac). Il s'agit d'un papier manuscrit avec tampon donnant la possibilité d'habiter temporairement. Pour une simple réparation, elle coûte moins cher (2,5 \$ [10 000 R] en 2004 à Bassac) que pour la construction (15 \$ en 2001 à Bassac). Certains réussiraient à ne pas payer.

- ◆ Soit les habitants construisent d'abord puis les autorités passent et demandent de l'argent. La police du *Sangkat* à Toul Sangkae réclamerait au moins 15 \$ en 2004. Elle ne donne aucun reçu. Les tarifs se négocient, on peut passer de 20 à 10 \$ pour la construction d'une maison. Certains habitants refusent et réussissent à ne pas payer.

- ◆ Soit les habitants construisent d'abord, les autorités passent ensuite mais ne demandent pas d'argent, au motif que les gens seraient trop pauvres (ce que confirment les habitants). Elles informent les nouveaux habitants de l'interdiction de construire à cet endroit, leur annoncent qu'ils ne peuvent rester là que de façon temporaire et que, en cas de travaux publics, ils devront accepter de partir sans réclamer aucune indemnité. Les habitants acceptent le contrat oral (*Phum Treah*, *Krom* 13). Lorsque le quartier s'étend, les autorités peuvent décider de ne plus tolérer l'installation, même provisoire, et détruire les nouvelles constructions.

● Procédures officielles et prix du marché formel

Les procédures officielles sont encore peu suivies et les parcelles de Phnom Penh sont proportionnellement encore peu nombreuses à avoir été enregistrées au Cadastre municipal²⁰³. La situation se normalise progressivement avec l'avancement du programme national et municipal d'enregistrement foncier.

La procédure officielle de transfert de propriété

Les transactions formelles ne peuvent être réalisées que pour les terrains ayant des certificats authentiques.

**Un investissement important
pour une installation temporaire insécure**

Mme N4 était cultivatrice à Takeo. En 2000, n'ayant pas d'argent, elle vient avec son mari et ses trois enfants s'installer dans un petit quartier formel de la banlieue ouest éloignée, dans une chambre à louer indiquée par son frère qui habitait à proximité immédiate (dans une maison construite dans les années 1990 sur un terrain acheté cinq ans auparavant). Elle vend des gâteaux, tandis que son mari est motodop. En 2003, trop nombreux dans la chambre, elle avise un espace vacant sur le canal bordant le terrain de la maison locative, juste de l'autre côté du grillage. Quelques autres maisons longent le canal. Elle décide de s'installer et épargne 400 \$ en un an, malgré le loyer, les difficultés financières et la maladie du mari. En 2004, elle construit en deux mois une petite maison en bois et tôle de 600 \$ au-dessus du canal, empruntant avec intérêt les 200 \$ de différence. Elle souhaite pouvoir vivre là temporairement. Elle espère compléter son revenu par la vente, dans quelques mois, de deux ou trois cochons, achetés par une autre personne, qu'elle héberge à côté de sa maison et qu'elle nourrit. L'autorité locale est venue, en son absence, et a fait passer le message, par un de ses enfants, que cet endroit était réservé pour la réalisation d'une route et d'un canal. Quand ils devront le réaliser, elle devra bouger. Elle est d'accord : si on devait l'évincer, elle partirait sans conditions. Les autres ménages du quartier devront aussi bouger. Bien qu'elle ait un livret de famille et une carte d'électeur, obtenus quand elle était locataire, elle ne se sent pas en sécurité.

Dans le cas d'un transfert foncier formel, l'acheteur et le vendeur remplissent un formulaire de vente définitive (*definitive sale form*) indiquant les adresses du vendeur et de l'acheteur, la taille du terrain et son prix. La transaction doit être approuvée par les autorités locales compétentes. La procédure ne passe pas par les autorités de la commune, sauf si celles-ci sont mobilisées pour clarifier certains points comme les limites du terrain.

Puis, à Phnom Penh et Kandal avant 2001 et dans le reste du Cambodge jusqu'à aujourd'hui, le formulaire, approuvé par le chef du district, est transféré par le bureau du Cadastre du district au MATUC. Une taxe de 4 % doit être payée au département provincial des taxes. Une fois la transaction authentifiée par le département provincial du MATUC, le formulaire de transfert et le certificat qui lui est attaché est soumis pour approbation finale au département général du

Cadastre et de la Géographie (GDCG) du MATUC à Phnom Penh. Une copie est conservée au département et l'autre est donnée à l'acheteur. Les données sur les transactions sont détenues par le MATUC : le GDCG y conserve les actes (*records*) des transactions foncières officielles.

À Phnom Penh et Kandal, la procédure est la même, mais une autonomie provinciale a été mise en place en janvier 2001 et rien ne passe plus par le CDCG du MATUC. À Phnom Penh, les transactions sont transférées par le bureau du Cadastre du district à la direction de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction (DATUC) de la municipalité. Les transactions sont détenues par la municipalité²⁰⁴. La taxe de 4 % est versée au département municipal des taxes.

Le contrat de location

La procédure formelle de location prévoit la réalisation d'un contrat et le paiement par le propriétaire d'une taxe de 2 %.

En réalité, le contrat n'existe pas toujours, ni le paiement de la taxe.

Le changement d'adresse

Le changement d'adresse, qui a généralement lieu à l'occasion d'une transaction, est noté dans le livret de famille. La modification d'une information dans le livret de famille nécessite elle aussi une procédure, officiellement gratuite mais en réalité onéreuse. La famille fait la demande à l'autorité locale, généralement au niveau du *Sangkat*. Le livret est délivré par la police du *Sangkat* du lieu de résidence (il est signé par le *Sangkat*, le *Khan* et la police du *Khan* et du *Sangkat*).

Selon le cas, la nouvelle adresse est notifiée sans changement de livret ou avec changement de livret (notamment lorsque le chef de famille change, ce qui est le cas lorsqu'un parent âgé vend un bien pour en racheter un autre au nom de l'un de ses enfants, qui devient alors chef de famille). Lorsqu'un nouveau livret doit être créé, une carte temporaire de résidence est émise en attendant.

Ces formalités sont importantes car, dans le cas où il n'y a pas de titre de propriété, de reçu ou de contrat, le livret devient la principale pièce officielle attestant du changement d'occupation, de possession

ou de propriété du bien et de la nouvelle installation de l'occupant.

Les prix du marché formel

Trois produits de logement sont généralement proposés sur le marché formel : les maisons individuelles dans un lotissement, les lots à bâtir et les compartiments. Ces derniers sont de loin les plus nombreux²⁰⁵.

Les prix des compartiments varient selon leur longueur, leur niveau de finition et le mode de connexion aux services de base. Les prix varient entre 4 000 et 180 000 \$, le prix moyen pour un compartiment de 4 par 12 mètres à 16 mètres étant de l'ordre de 20 000 \$. La pratique dans les opérations neuves est un versement à l'achat de l'ordre de 50 % qui se fait au tout début des travaux, et le solde à l'achèvement.

La fourchette de prix des terrains à bâtir varierait de 600 à 4 000 \$ la parcelle. Le prix du terrain à l'achat en périphérie varie de 1 à 3 \$ le m². Une carte d'évaluation des prix du terrain a été produite par le Cadastre afin de fixer le barème pour les taxes. Les valeurs qu'elle indique permettent de donner une image des prix du marché foncier, sachant que l'estimation proposée est généralement sous-estimée surtout dans les zones de forte spéculation foncière.

Dans les sites de relocalisation, les habitants reçoivent le titre de propriété cinq ans après leur installation et ne peuvent pas vendre leur parcelle avant cette échéance. Dans les faits, des ventes ont lieu dans certains sites. Dans le quartier de relocalisation Samaki 1, par exemple, deux mois après le feu qui avait provoqué la relocalisation, de nombreuses parcelles avaient changé de propriétaire. Les parcelles ont été vendues 800 ou 1 000 \$ à des familles plus riches et à des fonctionnaires de la police ou de l'armée²⁰⁶. Les autorités vendent également des terrains, dans une fourchette de 150 à 200 \$²⁰⁷.

● **Les zones d'informalité des procédures de transactions**

Les transactions foncières et immobilières ne suivent généralement pas les procédures formelles et les pratiques informelles sont courantes. De ce point de vue, les pratiques sont parfois similaires dans les quartiers formels (au sens morphologique du terme) et dans les quartiers informels.

La procédure de transaction formelle est toutefois encore moins suivie dans les quartiers informels. Les processus décrits ci-dessous concernent le Cambodge et Phnom Penh.

Une majorité de transactions suivent des processus informels

La plupart des transactions au Cambodge ne suivent pas la procédure formelle, même lorsque le terrain est détenu avec un certificat de propriété. Sur les 518 000 parcelles qui ont un titre de propriété, seules 16 000 transactions ont été officiellement enregistrées entre 1995 et 2001. En province, vu la difficulté du parcours (quelle que soit la province, tout doit être approuvé à Phnom Penh) et donc sa cherté, ce sont surtout les acheteurs de Phnom Penh qui ont recours à cette procédure, car ils n'habitent pas sur place et c'est une sécurité pour eux.

Le formulaire lui-même n'est pas forcément utilisé. À la place, une lettre informelle de transaction « sous seing privé » constitue un accord mutuel et est signée avec l'approbation (*endorsement*) des autorités locales²⁰⁸.

Ceux qui ne passent pas par la procédure formelle malgré la détention d'un titre, quand ils ne sont pas eux-mêmes fonctionnaires, le font pour éviter une procédure qui leur paraît compliquée, voire inutile (en cas de conflit), au regard de la valeur de leur bien, et pour éviter de payer les fonctionnaires et les taxes d'enregistrement, qu'ils estiment trop fortes ou dont ils ne savent pas anticiper la valeur. Lors de la revente, pour éviter ces taxes, de nombreuses personnes ne feraient pas enregistrer leurs biens ou déclareraient la transaction comme un don.

Les différents types de processus informels

Plusieurs types de processus informels peuvent être distingués. Ils recoupent parfois la procédure officielle :

- ◆ les transactions avec ou sans accord formel entre les parties, sans que les autorités locales en soient informées,
- ◆ les transactions avec l'accord de l'autorité du village (*Phum*),
- ◆ les transactions avec l'accord de l'autorité de la commune (*Sangkat*),
- ◆ les transactions avec l'accord de l'autorité du

**Une zone d'informalité de la procédure formelle :
la sous-évaluation négociée des biens fonciers**

Dans le cadre de la procédure formelle de transaction foncière, on assiste à un procédé informel de détermination du montant de la transaction à déclarer en fonction de la taxe qu'on accepte de payer. Suivant la procédure formelle, le bureau du Cadastre du district est responsable de l'évaluation des prix fonciers, le département provincial des Taxes calcule le montant à payer (4 %) et l'argent est déposé au Trésor de la province (les fonds sont utilisés pour l'administration provinciale). À Phnom Penh, une carte d'évaluation des prix du terrain a été produite par le Cadastre afin de fixer le barème pour ces taxes. Or, aucune des parties de la transaction n'a intérêt à ce que la procédure formelle soit suivie et à ce que le véritable prix soit déclaré : l'acheteur et le vendeur ont intérêt à sous-évaluer le bien dans leur déclaration pour payer moins de taxes, les fonctionnaires du Cadastre et les fonctionnaires des Taxes ont intérêt à enregistrer un prix plus faible, car ils reçoivent alors un pot-de-vin. La négociation se fait entre les acheteurs, les vendeurs et les fonctionnaires des Taxes. Puis le fonctionnaire des Taxes dépose l'argent au Trésor provincial, les fonctionnaires du Cadastre calculent le prix foncier afin que la taxe de 4 % corresponde à la somme et le reportent sur le document. En moyenne, dans le pays, 40 % du prix payé est enregistré dans les documents officiels (40 à 80 % n'est pas enregistré).

district (*Khan*) ou de la province (ces cas sont rares, car, à ce niveau, seuls sont impliqués les titres avec un certificat, qui en général vont ensuite au GDCG ou au DATUC à Phnom Penh).

Un nombre significatif de transactions foncières rentrent dans les deux premiers cas, notamment dans les zones rurales où les prix fonciers sont bas et les dépenses d'enregistrement inabornables. Ce sont aussi celles que l'on trouve le plus souvent dans les quartiers informels. Les personnes aux revenus faibles préfèrent réaliser ainsi leurs transactions en accord avec le voisinage et avec l'autorité locale qui détient les informations sur les biens n'ayant pas de titre²⁰⁹.

Les transactions les plus fréquentes sont celles qui impliquent le consentement et l'approbation des chefs de communes (*Sangkat*). Ceux-ci signent et mettent leur tampon sur un accord écrit. Le procédé est considéré comme suffisamment « officiel » pour garantir le transfert de propriété. Dans certaines communes, ce processus est suivi dans 90 % des transactions.

On trouve parfois ce type de procédure dans les quartiers informels.

À Phnom Penh, on estime que 80 % des changements de propriétaire passe par le *Sangkat* et le *Khan* et seulement 20 % passe légalement par le Cadastre²¹⁰.

Les procédés utilisés dans les quartiers informels

L'enquête a montré une grande diversité de processus, mais qui suivent tous un schéma similaire.

Typiquement, lorsqu'un acheteur et un vendeur sont d'accord pour une vente à un prix donné, ils vont voir ensemble le chef de *Krom*, qui confirme que le vendeur est bien le propriétaire et mesure le terrain. Puis ils vont tous ensemble, avec des témoins (souvent des membres de la famille ou des voisins), voir le chef de *Phum* qui rédige un contrat sous forme de lettre (*sell and buy letter*). L'acheteur, le vendeur, les témoins et le chef de *Krom* signent de leur empreinte digitale. Le chef de *Phum* signe et appose son tampon. Une petite somme est donnée aux chefs de *Phum* et de *Krom*.

De nombreuses variantes existent.

Les rôles et les actes varient

Cela peut être le chef de *Krom* ou de *Phum* qui mesure le terrain ou seulement les acheteurs et vendeurs.

L'acheteur, le vendeur et les témoins signent en général par leurs empreintes digitales. Les chefs de *Krom* et de *Phum* peuvent soit mettre leur empreinte digitale, soit signer. Le chef de *Phum* met parfois un tampon, mais ce n'est pas systématique. Parfois il n'y a ni signature ni tampon mais seulement les empreintes digitales de tous les intervenants.

Une validation au niveau inférieur (*Krom*) ou supérieur (*Sangkat*)

Certains ne vont pas jusqu'au niveau du chef de *Phum*. L'acheteur et le vendeur ne vont voir que le chef de *Krom*. À l'intérieur d'un même quartier, un contrat peut être validé par le chef de *Krom* ou de *Phum*. C'est le cas à Toul Sangkae, par exemple.

Le chef de *Phum* peut, après l'avoir rédigée et signée, soumettre la lettre au chef de *Sangkat*, qui signe, voire met un tampon. Le chef de *Sangkat* peut refuser d'avaliser les transactions, comme cela semble avoir

été le cas à partir de 1994 sur le toit de l'immeuble Tampa²¹¹.

L'intervention du *Sangkat* ne signifie pas qu'il y ait un titre foncier, simplement que la sécurité foncière est supposée être un peu meilleure.

- ▶ C'est le cas à Prek Tanou, où les terrains auraient été donnés au début des années 1990 aux membres d'un *Krom Samaki* existant à cet endroit et où certains habitants, mais pas tous, ont un titre. Des transactions y sont avalisées par le *Sangkat*.
- ▶ Une personne affirme avoir vendu sa maison à une compagnie privée (derrière l'ambassade de Thaïlande) au moyen d'un contrat de vente signé par le *Krom*, le *Phum* et le *Sangkat*, alors qu'elle n'avait ni titre ni livret de famille. Elle avait seulement un contrat d'achat et une carte de résidence.

Le contrat sans signature du vendeur

Lors de l'achat, directement aux autorités, d'un emplacement sur le domaine public (*boeung* par exemple), il peut y avoir un contrat, avec signature des chefs de *Krom*, de *Phum* et du *Sangkat*, avec le tampon du *Sangkat* et avec l'empreinte digitale de l'acheteur, mais pas du vendeur, qui n'existe pas. La somme payée est bien plus importante que les sommes données habituellement aux autorités pour la validation de ce type de contrat et peut être assimilée au prix du terrain (un exemple évoque 5 \$ le m² en 1998). Elle est vraisemblablement répartie entre les autorités.

L'utilisation des documents de résidence

Lorsqu'il n'y a pas de titre de propriété, ce qui est généralement le cas, il n'y a pas de titre échangé. Lorsque les contractants ont un livret de famille ou une carte d'occupation provisoire, l'ancien et le nouveau propriétaire y font tous deux changer leur adresse, dans un deuxième temps, ce dont les autorités locales sont également responsables (rayer l'ancienne adresse du vendeur et inscrire la nouvelle adresse de l'acheteur). Parfois, lorsqu'il n'y a pas de document de résidence, le livret d'épargne peut justifier la possession du vendeur.

● Le « permis de construire » informel

Le sous-décret 86 de 1997 indique que tous les types de bâtiments petits et insignifiants construits en bois et/ou en feuilles, de même que les bâtiments de moins de 50 m², ne nécessitent pas l'obtention d'un permis de construire. Rares sont donc les bâtiments des quartiers informels qui dérogent à la loi sur le permis de construire.

Le permis de construire formel et le processus de son approbation étant coûteux (en raison des paiements informels) et lent (jusqu'à un an), ceux, rares, qui souhaitent l'obtenir préfèrent, en général, utiliser la voie informelle et payer les fonctionnaires de façon informelle (1 500 \$), directement ou par le biais d'intermédiaires.

Règlements	Autorité	Formel	Informel
Permis de construire			
Paiement taxe foncière	Cadastre	900 à 1 800 R par m ²	Pas de paiement
Informers le <i>Sangkat</i>	<i>Sangkat</i>	Paiement informel	Paiement informel
Informers le <i>Khan</i>	<i>Khan</i>	Paiement informel	Paiement informel
Faire la demande	MDLMUCC	Paiement informel	Pas de demande
Mesurer terrain et rapport	<i>Phumabal</i>	Paiement informel	Pas de demande
Expert de la construction	MDLMUCC	Paiement informel	Pas de demande
Vérifier le site de construction	<i>Phumabal</i>	Paiement informel	Pas de demande
Vérifier les dessins	MDLMUCC	Paiement informel	Pas de demande
Approbation	MPP et gouverneur	Paiement informel	Pas de demande
Autorisation de débiter la construction	MPP	45 jours	Construit sans autorisation
Connexion aux services	Non	Non	Non

Source : PAYNE G. AND ASSOCIATES, *Increasing Tenure Security*, mai 2003, [6].

Les transactions dans les zones d'habitat informel

La distinction entre transaction formelle et informelle ne recoupe donc pas la séparation entre quartiers formels et quartiers informels. Fréquemment, les processus de transactions dans les quartiers informels ne sont pas très différents de ceux ayant cours ailleurs : pour l'achat d'une maison, un contrat écrit entre deux parties, authentifié par le tampon et/ou la signature des autorités locales ; pour la location d'un logement, un contrat, éventuellement ; pour le déménagement, la création ou la modification d'un livret de famille, quand il y en a, ou la délivrance d'une carte de résidence, éventuellement.

Mais dans les quartiers informels, les transactions sont plus souvent informelles qu'ailleurs. Bien souvent, il n'y a ni contrat, ni signature des autorités, ni document officiel.

En revanche, même si elles sont très rares, il peut y avoir des transactions formelles dans les quartiers informels, puisque certains y ont obtenu des certificats de propriété (au moins un cas à Raksmei Kong Kear)²¹².

La politique de relocalisation a modifié le nombre de logements et les prix des marchés fonciers et immobiliers dans les quartiers informels susceptibles de faire l'objet d'une relocalisation : de nombreuses personnes ont un pied-à-terre dans ces quartiers ou plus simplement un ou plusieurs livrets d'épargne garantissant leur qualité de membre de la communauté afin de pouvoir bénéficier d'un éventuel relogement ultérieur. Dans ces quartiers, les prix des emplacements, des logements

(en location ou à l'achat) et des livrets d'épargne intègrent aujourd'hui la probabilité d'obtenir une parcelle dans les sites de relocalisation.

● La location

La location serait plus répandue dans les zones de logement informel qu'en moyenne à Phnom Penh. Cependant, il est difficile de connaître le nombre exact de locataires. Ils ne sont généralement pas enregistrés par les autorités comme des habitants permanents et les bailleurs ne les déclarent pas officiellement pour ne pas avoir à payer la taxe locative. Les propriétaires ont une autorisation de louer émise par le chef de *Khan* et inscrivent seulement les nouveaux venus sur un formulaire pour la sécurité. Les leaders communautaires essayent de rester informés de leur présence et gardent les autorités locales informées quand ils arrivent ou partent²¹³.

Part locataires/« propriétaires »

La proportion des locataires dans les quartiers informels apparaît très variable : de 3 à 68 % selon les quartiers²¹⁴. La moyenne se situerait autour de 20 à 25 %²¹⁵. Il y aurait donc une proportion supérieure de logements locatifs dans les quartiers informels qu'en moyenne à Phnom Penh (17 % d'après le recensement de 1998)²¹⁶.

Proportion de locataires dans quelques quartiers de Phnom Penh entre 2000 et 2004

Quartiers	Nombre de ménages enquêtés	Nature de l'enquête	Proportion de locataires
Phum Treah, Krom 13, canal ¹	27	exhaustive	3 %
Raksmei Kong Kear, Chamcarmon ²	31	exhaustive	12,5 %
Klang Romsev, rues 230 et 231 ²	150	exhaustive	13 %
Juliana, rues 152 et 161 ²	48	exhaustive	16,7 %
Bœung Kak ³	480	échantillon (15 %)	17 %
Bœung Salang, canal et bœung ⁴	437	échantillon	17,7 %*
Bœung Salang, le long du canal ⁵	100	échantillon	20 %
Bœung Salang, le long du canal ⁶	690	échantillon	20,4 %
Tampa, toiture ⁷	250	exhaustive	21,6
Bassac ⁸	1 697	exhaustive	21,7 %**
Sites de relocalisation ⁹	140	échantillon	25 %

Rong Vong Moul à Borei Keila ¹⁰	40	échantillon	27 %
Toul Sangkae ¹	130	exhaustive	35 %
Samaki, Phum 4, Bœung Kak S-E ²	68 à 83	exhaustive	36 % à 48 % (sans ou avec les saisonniers)
Samaki, Phum 4 et bord cimenterie ²	98 à 113	exhaustive	56 à 62 % (sans ou avec les saisonniers)
Teresa ¹	52	exhaustive	60 %

*Ce chiffre est la moyenne sur cinq zones enquêtées, pour lesquelles les chiffres varient de 8 à 24 % (8, 10, 16, 22 et 24 %).

**Ce chiffre reflète des situations très disparates dans les dix des treizes communautés du Bassac pour lesquelles des chiffres sont disponibles. Ces chiffres sont manifestement des estimations, car ces dix quartiers sont totalement détruits par le feu au moment de l'enquête et les chiffres concernant les locataires sont arrondis. Selon les communautés, qui comprenaient entre 100 et 300 ménages chacune, il y aurait eu entre 3 et 42 % de locataires (3, 13,6, 15, 19, 21, 25, 27, 32, 41 et 42 %).

Sources : ¹Enquête menée dans le cadre de cette étude, 2004. ²FALLAVIER P., *Community Profile*, 2002, [23] à [29]. ³HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD et URBAN RESOURCE CENTER CAMBODIA (URC), *Bœung Kak*, s.d. (après septembre 2001), [207]. ⁴PETILLOT C. et ASIA-URBS, *Bœung Salang*, juin 2002, [147]. ⁵MORO C., *Risque d'inondations*, 1999-2000, [262]. ⁶URBAN SECTOR GROUP (USG), *Bœung Salang Survey*, 2002, [148]. ⁷BELMOUAZ L. et MAILLARD B., *Bloc Tampa*, 1997, [162]. ⁸FALLAVIER P., *Fire in the Tonle Bassac*, novembre 2002, [24]. ⁹FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22], la question portait sur le statut des ménages dans le quartier qu'ils avaient quitté, dont Bassac (les deux tiers des enquêtés), Klang Romsev (14 %) et Juliana (5 %). ¹⁰OU M V., *La Situation socio-économique des habitants de la communauté Rongvong Moul*, juin 2003, [263].

La disparité des chiffres à petite échelle ainsi que les proportions par quartier sont similaires à celles des années précédentes²¹⁷.

Localisation du locatif informel

Quelles que soient les dates, on trouverait en moyenne plutôt des taux de locataires inférieurs ou égaux à ceux de l'ensemble de la ville de Phnom Penh dans les petits quartiers dispersés dans la ville (le long des rues et en cœur d'îlots) et des taux supérieurs dans les quelques grands quartiers informels (Bœung Kak, Bœung Salang, Borei Keila, Bassac), peut-être en raison de la présence de taux encore supérieurs dans certaines parties de ces mêmes quartiers, que l'on peut presque considérer comme « spécialisés » dans la location²¹⁸.

La grande variabilité des pourcentages de locataires dans les quartiers, alors que les découpages géographiques sont fins, laisse penser qu'il y a des quartiers où il y a une plus forte demande locative, incitant les ménages qui y habitent à louer une chambre et des petits investisseurs à y construire des maisons locatives. Ce serait le cas dans les quartiers situés à proximité des zones d'emploi, en particulier à côté des usines, où des taux très importants de locataires sont observés.

Dans certains quartiers, quasiment tous les ménages louent une partie de leur maison

Le quartier de Teresa est situé à proximité de deux usines. Il comprend 47 maisons, 52 familles et 248 « habitants » (comprendre habitants de ces familles). Les chefs de communautés et de *Krom* ne savent pas exactement combien il y a de locataires : entre 300 et 400. En revanche, ils savent que ces locataires sont répartis dans 43 maisons, dont les propriétaires ont obtenu du *Khan* une autorisation de louer. Dans chacune de ces maisons, il y a entre une et cinq chambres à louer. Une seule maison est entièrement locative. Construite en 1998-1999, elle a été agrandie en 2002-2003 et comporte aujourd'hui plus de vingt chambres à louer. Les chambres sont parfois louées à une famille, mais, à une écrasante majorité, elles sont louées à des ouvriers ou des ouvrières qui partagent à cinq la chambre et le loyer. Il y a un taux de rotation important, les locataires restant seulement quelques mois ou quelques années, mais quand une place est libre, elle trouve preneur en quelques jours.

La présence de saisonniers fait monter les taux de locataires. Dans le quartier Samaki, Phum 4 au Bœung Kak (le long du chemin de fer, près de l'entrepôt de ciment), la majeure partie des saisonniers est locataire. Ces saisonniers ne seraient cependant pas aussi nom-

breux à être locataires partout. L'enquête USG de 1995 dans quatre quartiers du site du Bassac indique que les saisonniers ont généralement une maison, qu'ils n'occupent qu'une partie de l'année. Ils n'étaient là que deux fois plus souvent locataires que les autres : 14 % des 81 % de permanents du quartier et 28 % des 12 % de saisonniers étaient locataires au Bassac à l'époque.

Location et sites de relocalisation

Contrairement à une idée reçue²¹⁹, la location est bien présente en 2002 dans les sites de relocalisation. Les bailleurs peuvent être des familles (à Veng Steng par exemple) qui louent une partie de leur maison pour avoir un revenu supplémentaire ou des familles (à Samaki 1 par exemple) qui se sont arrangées pour obtenir des agences d'aide des parcelles sur plusieurs sites afin de les louer²²⁰. Après 2003, les bénéficiaires de relocalisations faites par attribution de concessions sociales ne peuvent théoriquement plus louer car le sous-décret stipule que les terrains obtenus en concession sociale ne peuvent être donnés en location. Contrairement à une autre idée reçue, selon laquelle les locataires d'un quartier informel n'obtiennent pas de parcelle dans un site de relocalisation, l'enquête PME UN-Habitat fait apparaître que sur certains sites les trois quarts des locataires d'un site relocalisé ont obtenu une parcelle enregistrée à leur nom sur le site de relocalisation. Le dernier quart attend, sur une liste officielle ou non. Sa situation est toutefois précaire. Parmi ceux qui attendent encore leur relocalisation, les anciens locataires sont majoritaires (60 %)²²¹. Le sort des locataires n'est cependant pas toujours identique. L'enquête PME UN-Habitat sur les incendies au Tonle Bassac donne l'exemple d'une des communautés du Bassac dans laquelle seuls les locataires qui ont pu payer une somme ont été relocalisés.

La population concernée

Les locataires d'un quartier sont souvent les plus pauvres (ouvriers, petits vendeurs, motodops, ramasseurs de poubelles, mendiants...). Par exemple, 17 % des locataires du quartier de Juliana gagne entre 2 500 et 5 000 R par jour et les locataires de la pagode à proximité sont enseignants et balayeurs de rue²²².

Les plus pauvres sont également souvent locataires²²³ : 42 % des ramasseurs de poubelles, 36 % des microvendeurs et 12 % des motodops sont des locataires de leur logement²²⁴.

Les ménages locataires sont soit des familles, soit plusieurs ouvriers (saisonniers, microvendeurs, ouvriers textiles, ouvriers du bâtiment, tâcherons...). Ils partagent la location d'une pièce.

Les locataires les plus pauvres louent dans les quartiers les moins chers, en particulier les plus insalubres (sur l'eau, inondables...) et les plus loin du centre-ville ou des usines. Ainsi, les locataires parmi les microvendeurs des marchés louent généralement dans les zones rurales ou loin des marchés²²⁵.

La location constitue le seul mode d'accès possible au logement lorsque les revenus sont insuffisants pour acheter un bien. Elle est adaptée aux familles qui cherchent à dépenser le moins possible à Phnom Penh et ramener le plus possible d'argent chez elles (cas des saisonniers) ou aider leur famille restée en province ou au Vietnam (cas des ouvriers ou ouvrières venus à Phnom Penh pour trouver un emploi).

Les biens loués

Typiquement, plusieurs types de biens peuvent être loués :

- ◆ une maison dans laquelle la famille locataire (parfois déjà nombreuse) héberge de la famille ou sous-loue des chambres ou des lits ;
- ◆ une petite maison d'une seule pièce, parfois en bois, souvent en feuilles ou matériaux de récupération de valeur inférieure à 30 \$²²⁶ ;
- ◆ une chambre, ou un étage, d'une maison habitée par son propriétaire ;
- ◆ une chambre dans une maison destinée à la location, souvent construite « en long », en bois ou en maçonnerie, et formée d'une coursive ou d'un couloir desservant plusieurs chambres d'une travée ;
- ◆ un lit, parfois séparé du reste de la maison par une cloison.

Les biens loués sont plutôt de petits logements construits en bois et toiture de tôle, sur un sol en bois ou en ciment²²⁷.

Certaines personnes louent une pièce, ou un emplacement, fourni par l'employeur, sur ou à proximité de leur lieu de travail. Par exemple : 5 % des microvendeurs vit dans les marchés, où ils louent de façon non temporaire un stand vide à son propriétaire²²⁸ ; les baraques construites par leur propriétaire le long de l'entrepôt de ciment près de chemins de fer au Boeung Kak ; les logements construits pour leurs ouvriers par certaines usines textiles.

Location, saisonniers et ouvriers

Une grande partie des saisonniers a recours à la location notamment quand elle ne peut pas être hébergée.

Locataires de la saison sèche et locataires de la saison des pluies

À la saison sèche, les saisonniers venus chercher du travail en ville quand il y a moins de travaux aux champs sont en grande partie locataires. Ils ont des emplois non qualifiés (ouvriers temporaires dans la construction ou le textile, tâcherons, vendeurs ambulants, balayeurs de rue, récupérateurs de déchets) ; ceux qui ont des motos sont motodops. Ils louent généralement la même maison d'une année sur l'autre. Ils y restent environ cinq mois²²⁹.

À la saison des pluies, les habitants permanents de Phnom Penh qui possèdent une maison située en zone inondable, généralement des pauvres parmi les « propriétaires », déménagent et louent temporairement un bien situé plus haut, au sec. En 1997, à Bassac, 500 familles situées sur la berge, sur les 2 136 décomptées par SUPF, devaient déménager quatre ou cinq mois par an²³⁰.

L'ouvrier, un locataire « saisonnier » particulier

Les ouvriers forment le cinquième de la population de Phnom Penh : 270 000 habitants sur 1 231 000 en 2004. Nombre d'entre eux habitent dans des logements locatifs des quartiers informels. Le logement ouvrier est cependant mal connu²³¹.

Ces logements sont généralement en colocation. On dénombre au moins 150 000 ouvrières de moins de 25 ans (85 à 90 % des 230 000 ouvriers du textile sont des femmes et 75 % a moins de 25 ans). Elles souhaitent généralement partager une chambre.

Les ouvriers et ouvrières d'usine sont habituellement considérés comme des saisonniers. Sur les 230 000 ouvriers des usines textiles en 2004, 90 % viendrait ainsi de la campagne.

On ne peut cependant pas toujours considérer que leur logement est temporaire, car beaucoup d'ouvriers restent longtemps à Phnom Penh, plusieurs mois ou plusieurs années. Ils ne rentrent chez eux que pour les fêtes.

L'instabilité de leur emploi contraint certains ouvriers à changer régulièrement de logement. Le nombre

d'employés des usines de confection varie considérablement au cours de l'année, en fonction des commandes que reçoivent les usines. De nombreuses compagnies n'emploient, à la basse saison, que 60 % des ouvriers qu'ils emploient à la haute saison. En basse saison, certaines usines proposent un long séjour en province contre un salaire réduit, d'autres libèrent les ouvriers en fin de contrat, d'autres enfin laissent partir les ouvriers en contrat indéterminé²³². Certains ne proposent que des contrats de trois mois renouvelables.

D'autres ouvriers, au contraire, peuvent rester plusieurs années dans le même logement. Ce ne sont pas des saisonniers et en général, ils souhaitent s'installer définitivement en ville. Une enquête récente sur l'industrie textile montre qu'il y a une faible mobilité de l'emploi et que quand une ouvrière trouve une situation stable, elle reste généralement dans la même usine plusieurs années. Un faible pourcentage change d'usine. Les ouvrières quittent leur emploi pour raison de santé, pour un meilleur salaire ou quand l'usine ralentit sa production ou ferme. Enfin, seulement 37 % dit vouloir rentrer au village à long terme (55 % souhaite monter son affaire)²³³.

D'après un chef de communauté, les ouvrières resteraient typiquement un ou deux ans dans une chambre. Elles quitteraient leur logement locatif pour deux motifs principaux : soit elles rentrent en province (elles ont amassé suffisamment d'argent pour s'installer en province ou n'ont plus de travail, sont tombées malades...), soit elles vont chercher un autre logement (elles ne se plaisent pas dans la chambre qu'elles partagent ; elles sont en conflit avec la propriétaire ou avec les colocataires ; elles ont fait l'objet de vols ; elles sont entre deux contrats ; elles ont trouvé mieux ailleurs...).

Les ouvriers sont le plus fréquemment jusqu'à cinq par chambre. En général, toutes les places sont prises. Tous veulent partager leur chambre pour payer moins cher. Lorsqu'une place se libère, elle est relouée en quelques jours. Le marché locatif serait fluide.

La location est considérée par beaucoup, à tort, comme marginale et non structurelle, en raison notamment de la soi-disant importante présence de saisonniers parmi les locataires. Lors des opérations de relocalisation, les locataires seraient ainsi souvent considérés comme des migrants saisonniers qui peuvent retourner chez eux, à la campagne. Ajouté au fait qu'ils ont financièrement plus de mal que les propriétaires à se faire

inscrire sur les listes « officielles », les locataires ont moins de chance que les autres d'obtenir une parcelle de relocalisation.

Le prix de la location

Deux études ont donné les principales indications sur le prix des loyers dans les quartiers informels.

Les loyers des plus pauvres

La première étude est une série d'analyses de cas sur des communautés de pauvres urbains²³⁴.

Elle n'est ni exhaustive, ni fondée sur un échantillonnage. Elle donne des informations sur la vie des plus pauvres et indique le loyer mensuel lorsqu'il est connu.

Il apparaît dans ces analyses de cas que lorsque les plus pauvres paient un loyer, celui-ci est typiquement compris entre 3,75 et 10 \$ [15 000 et 40 000 R] mensuels. Le montant de 7,5 \$ [30 000 R] revient le plus souvent, ce qui correspond à un loyer de 0,25 \$ [1 000 R] par jour.

Pour certains, ce loyer peut-être extrêmement faible : 1 \$ [4 000 R] par mois, soit moins de 0,05 \$ [200 R] par jour.

Quelques exemples de loyers payés par les plus pauvres

Lieu	Année	Loyer mensuel	Source
Bœung Kak zone inondable le long de l'entrepôt	2001	1 \$ [4 000 R] (1 000 R par semaine)	FALLAVIER P., CP - SP4, [28]
Domaine public, rue 231	2001	3,75 \$ [15 000 R]	FALLAVIER P., CP - KR, [26]
Tonle Bassac	2001	5 \$ [20 000 R]	FALLAVIER P., Floods, [30]
Tonle Bassac, Phum 14	2001	7,5 \$ [30 000 R]	FALLAVIER P., Fire, [24]
Tonle Bassac	2001	7,5 \$ [30 000 R]	FALLAVIER P., Fire, [24]
Tonle Bassac, Phum 14	2001	7,5 \$ [30 000 R]	FALLAVIER P., Fire, [24]
Juliana	2001	7,5 \$ [30 000 R]	FALLAVIER P., CP - Juliana, [29]
Stœung Meanchey	2001	10 \$ [40 000 R]	FALLAVIER P., Poverty Analysis, [45]
Bœung Kak zone inondable le long de l'entrepôt	2001	10 \$ [40 000 R]	FALLAVIER P., CP - SP4, [28]

Types de loyers dans un grand quartier informel

La seconde étude est une enquête réalisée dans le cadre de la réalisation d'un mémoire universitaire²³⁵ auprès de cent ménages, dont dix-neuf sont locataires, dans le quartier du Bœung Salang, le long du canal. Les prix des locations sont connus, ainsi que les matériaux de construction du logement loué, la composition du ménage et les métiers exercés.

Les loyers se situent quasiment tous entre 7,5 et 24 \$ [30 000 et 95 000 R]. Si l'on fait abstraction du loyer nettement supérieur aux autres (70 \$), la moyenne des loyers est de 13,1 \$ [52 700 R]. Le loyer médian (12,5 \$ [50 000 R]) n'est pas très différent²³⁶.

On retrouve dans ce quartier les mêmes loyers typiques pour les plus pauvres (dont font partie les vendeurs et les motodops lorsqu'il n'y a

qu'un seul revenu par ménage), à savoir 7,5 \$ [30 000 R].

Ces prix au Bœung Salang correspondent aux prix de 1998 et 1999 à Toul Sleng, Toul Roka, Treah, Kraol Khok (entre 5 et 15 \$ pour les plus pauvres et de 30 à 50 \$ dans les maisons en ciment)²³⁷ et sur le toit de l'immeuble Tampa (10 à 40 \$)²³⁸.

Les prix seraient dans la tranche supérieure pour une maison près des bassins d'emploi industriels : 70 \$ et 35 \$ par mois, en 2000 et 2002, pour une maison à Prek Tanou, mais 17 \$ par mois pour une maison avec terrain en banlieue plus lointaine (Phum Treah, Krom 13).

Loyers des saisonniers et des ouvriers

Lorsqu'une famille doit louer un bien au sec quand sa maison est inondée, elle paie typiquement 8,75 \$

Maisons, loyers et métiers d'un échantillon de ménages locataires dans le quartier du Bœung Salang en 2000

Taille de la maison	Composition des sol - mur - toit	Loyer mensuel	Métiers dans le ménage	Nombre personnes par ménage
Moyenne	ciment - bois - tôle	7,9 \$ [30 000 R]	motodop	3
Petite	ciment - bois - tôle	10 \$ [38 000 R]	motodop	3
Petite	terre - tôle - tôle	10,5 \$ [40 000 R]	3 vendeurs	3
Petite	bois - bois - tôle	10,5 \$ [40 000 R]	maçon + vendeur	5
Petite	bois - bois - bâche	10,5 \$ [40 000 R]	employé + ?	5
Petite	terre - bois - tôle	11,8 \$ [45 000 R]	maçon + employé	8
Petite	ciment - tôle - tôle	12 \$ [45 600 R]	ouvrier + 3 vendeurs	7
Petite	ciment - bois - tôle	12 \$ [45 600 R]	4 ouvriers	4
Petite	ciment - bois - tôle	13 \$ [49 400 R]	maçon + vendeur	5
Petite	ciment - bois - tôle	13,1 \$ [50 000 R]	maçon	4
Petite	ciment - tôle - tôle	13,1 \$ [50 000 R]	2 maçons + vendeur	6
Petite	ciment - bois - tôle	15 \$ [57 000 R]	3 vendeurs	5
Petite	ciment - bois - tôle	15 \$ [57 000 R]	maçon	4
Petite	bois - bois - tôle	15 \$ [57 000 R]	maçon + vendeur	6
Moyenne	ciment - bois - tôle	15 \$ [57 000 R]	?	7
Petite	ciment - tôle - tôle	20 \$ [76 000 R]	maçon + professeur	4
Petite	carreau - bois - tôle	20 \$ [76 000 R]	3 maçons	5
Petite	ciment - tôle - tôle	25 \$ [95 000 R]	fonctionnaire	3
Petite	béton - bois - tôle	70 \$ [266 000 R]	vendeur + ?	4

Source : MORO C., *Risque d'inondations*, 1999-2000, [262].

[35 000 R] par mois²³⁹ en 2002. Au Bœung Kak, en 1999, une maison pour les saisonniers se louait 6,5 \$ [25 000 R]²⁴⁰.

Les ouvriers ou les ouvrières paient entre 3 et 5 \$ de loyer par mois. Ils partagent typiquement une chambre de 15 \$. Lorsqu'ils sont cinq, ils paient 3 \$ chacun, lorsqu'ils sont trois, ils paient 5 \$²⁴¹...

Les chambres à louer dans les quartiers industriels coûtent entre 8 et 20 \$. Une chambre sans fenêtre de la taille d'un lit coûte 8 \$ par mois. Les chambres coûtent plus généralement 12 à 15 \$ par mois. Elles peuvent atteindre 20 ou 25 \$ si elles sont plus grandes. En banlieue ouest plus lointaine, une chambre coûte 10 \$.

Au Bassac, quartier bien localisé au centre-ville, la location d'un simple lit coûte 3,75 \$ [15 000 R], qu'il soit situé dans une maison au bord de la route ou à proximité de la rivière. Une place en sous-location dans une maison coûte 5 \$ dans le quartier industriel sur la route de Takhmau (Prek Tanou).

Des terrains loués

On ne trouve généralement pas de terrains à bâtir à louer dans les quartiers pauvres de Phnom Penh. Un cas existe au moins, suscité par les autorités locales, celui du site de relocalisation des habitants de la décharge, créé en 2004 à *Phum Russey (Khan Meanchey)*. Les habitants y louent un emplacement de 18 m² pour 2,5 \$ par mois, sur lequel ils ont investi pour construire une maison en matériaux de récupération. Le contrat de bail à durée illimitée que les habitants ont passé avec le propriétaire du terrain (inondable) stipule qu'ils peuvent être évincés s'ils ne paient pas. Bien que les autorités du *Sangkat*, qui ont trouvé le terrain et agissent comme témoins, disent pouvoir apporter une aide si nécessaire, les habitants ont peur de ne pas pouvoir payer et de devoir partir. De nombreux ménages ont préféré ne pas venir s'installer, car le loyer est trop élevé. D'après le chef de communauté, ils seraient venus si le loyer avait été moins cher.

Reversement d'une partie des loyers aux autorités locales

Des bailleurs semblent devoir s'acquitter d'une « taxe » auprès des autorités locales sous la forme du reversement d'une partie du montant des loyers qu'ils perçoivent. Au Bœung Kak en 1999, une propriétaire de chambres à louer aurait ainsi reversé au chef de commune 6 \$ chaque fois qu'elle touchait un loyer de 10 \$²⁴².

● L'achat d'un logement déjà construit

Dans un contexte de faible extension des quartiers informels, une part croissante des habitants des quartiers informels s'y installe suite à l'achat d'une maison.

Ampleur du marché

En 1998, un peu moins de la moitié des logements informels était détenue après avoir été achetée à leur précédent propriétaire²⁴³.

Aujourd'hui, quelques exemples indiquent que le marché foncier et immobilier des quartiers informels concernerait entre 3 et 5 % des maisons par an²⁴⁴.

Le marché serait limité. Il semble qu'il y ait plus de vendeurs que d'acheteurs. Certaines maisons restent plusieurs mois sans trouver d'acheteur. Les acheteurs n'ont pas de difficulté à trouver une maison. Ils disent souvent n'avoir mis que quelques jours entre le moment où ils ont commencé à chercher une maison et le moment où ils ont signé le contrat²⁴⁵. Ils estiment cependant ne pas avoir eu un grand choix, et les maisons leur semblent chères. L'enquête réalisée dans le cadre de cette étude montre des prix rarement revus à la baisse lors des négociations, et quand ils le sont, c'est très faiblement (0,5 %, 2 %). Quelques vendeurs sont cependant prêts à baisser leurs prix significativement, signe qu'il y aurait assez peu de concurrence entre les acheteurs (un exemple de baisse de 25 % par un jeune homme qui a fait venir ses parents de province pour l'aider à négocier).

Les prix

Trois grandes catégories de maisons à la vente peuvent être distinguées (voir tableau en annexe).

Les maisons des plus pauvres coûtent moins de 40 \$. L'enquête n'en a pas trouvés à la vente (seule-

ment à la construction), mais d'autres enquêtes les mentionnent²⁴⁶. Elles ont un toit de feuilles ou de vieilles tôles, bambous, murs en bois de récupération, ou bâches, cartons recyclés, plastiques et papiers. Elles n'ont souvent ni porte, ni fenêtre. Elles sont composées d'une seule pièce et meublées d'un lit, d'ustensiles de cuisine et d'un foyer. Elles n'ont pas d'eau, pas de toilettes et généralement pas d'électricité (elles sont éclairées par des lampes à huile ou des bougies). Elles sont souvent basses et inondables. Certaines sont de petits abris portés par des poteaux en bois, sans murs, ni toilettes.

La gamme juste au-dessus abrite également les familles très pauvres et coûte entre 40 et 100 \$. On les trouve dans plusieurs types de quartiers, y compris dans ceux dans lesquels on trouve une majorité de maisons de la catégorie supérieure²⁴⁷.



Maison à 100 \$ en lointaine banlieue.

Toute une gamme de maisons à prix faible ou intermédiaire, coûte typiquement entre 100 et 1 000 \$, selon l'emplacement et la qualité. Elles sont construites sur un ou deux niveaux, parfois au-dessus de l'eau, en bois et tôle ou en bois et paille, avec des fenêtres, des gouttières, mais n'ayant pas toujours l'électricité et stockant l'eau dans des jarres. On trouve ainsi, en centre-ville, des maisons en bois et tôle entre 100 et 300 \$ au Bassac (2004), des maisons en bois et tôle entre 300 et 1 000 \$ au Bœung Kak²⁴⁸, des maisons en chaume et tôle entre 250 et 500 \$ à Klang Romsev²⁴⁹, des maisons entre 200 et 600 \$ sur le toit de l'hôtel International²⁵⁰, des maisons entre 400 et 600 \$ sur les toits d'immeubles en mauvais état près du marché Kandal et du marché Central²⁵¹, des maisons en bois à 700 ou 800 \$ sur le toit de l'immeuble à Heam Cheat (2004). En proche banlieue, on trouve des maisons en bois d'un seul niveau entre 450 et 1 600 \$ (25 à 50 \$ le m²) le long des rails (Toul Sangkae 2004).



Maison à 750 \$ le long des rails.

Des logements beaucoup plus onéreux, entre 3 000 et 10 000 \$, sont inexistant dans certains quartiers, mais forment par exemple les trois quarts du quartier Juliana, situé en centre-ville (2002). Les appartements de l'ancien hôtel International, en plein cœur historique, sont également dans ces ordres de prix (2002). On trouve également en 2004 des maisons dans cette gamme de prix dans des quartiers situés en banlieue à proximité des zones d'emploi (3 700 \$ à Teresa, 7 000 \$ à Prek Tanou). Les maisons sont construites sur un ou deux niveaux, en bois avec toiture en tôle, de bonne qualité, ou en maçonnerie avec éventuellement un étage, lui-même en bois ou en maçonnerie. Elles sont raccordées à l'eau et à l'électricité de la ville et elles possèdent cuisine, salle de bain et W.C. Elles sont souvent situées dans des quartiers réhabilités, avec ruelle en béton et égouts et une sécurité foncière assez bonne.



Maison récemment achetée à 3 700 \$.

● L'acquisition d'un emplacement à bâtir

Types d'acquisitions

L'obtention d'un terrain à bâtir peut se faire de différentes façons.

- ◆ Soit en acquérant le bien contre un paiement au précédent propriétaire ou possesseur :
 - achat à un « propriétaire » qui l'a lui-même acheté à quelqu'un d'autre ;
 - achat à un « propriétaire » qui a obtenu son terrain gratuitement.
- ◆ Soit en s'installant sur un terrain sans paiement à un précédent propriétaire :
 - occupation d'un terrain avec versement d'une forte somme (de la valeur du prix du terrain) aux autorités locales ;
 - occupation d'un terrain avec versement d'une faible somme (de la valeur des frais annexes) aux autorités ou leaders locaux ;
 - occupation d'un terrain sans paiement aux autorités locales.

Types de terrains acquis

Il y a un marché des terrains dans les quartiers informels. Ces terrains peuvent être de plusieurs types.

Des terrains déjà possédés mais non construits et des terrains conservés pour la spéculation

Certains terrains sont possédés, délimités, mais non construits ni habités. Ils appartiennent soit à des personnes qui l'ont eu gratuitement et ne s'en servent pas, soit ils ont été achetés et revendus plusieurs fois avant que quelqu'un ne s'y installe. Il est difficile de déterminer où est la limite entre ces deux catégories, qui se superposent parfois. Des profits sont réalisés sur ces terrains, parfois à très court terme. D'autres sont encore conservés dans l'attente d'une hausse des prix. Les bénéfices attendus sont parfois importants.

- Dans le quartier de Teresa, deux terrains sont encore vacants. Le premier terrain fait 70 m² et appartiendrait à un riche fonctionnaire du service des Taxes de Phnom Penh qui l'aurait acheté en 1999 et voudrait le revendre 7 000 \$ (100 \$ le m²). De nombreuses personnes sont venues le voir, mais l'ont toutes trouvé trop cher. Le second terrain a changé de main successivement en 1998, 2000, 2003, 2004. Le précédent propriétaire l'aurait revendu avec profit au bout de trois mois.

L'actuel propriétaire, de Kompong Cham, voudrait le vendre environ 3 000 \$. Enfin, un terrain vide de 46 m² a été acheté 2 450 \$ en 2004 (53 \$ le m²). Le même terrain valait 1 000 \$ en 2000 (+ 150 % en quatre ans).

- Dans le quartier de Prek Tanou, un terrain libre de 58 m², avec un titre, a été acheté 800 \$ en 2002 (13,8 \$ le m²) avec contrat devant le *Krom*, le *Phum* et le *Sangkat*.

Des terrains créés par division

De nouveaux terrains sont mis sur le marché suite à la division d'un terrain plus grand. Cette pratique permet au vendeur de faire face à des dépenses imprévues (santé) ou de construire une nouvelle maison, de meilleure qualité. Ceux qui lotissent ainsi leur terrain l'ont souvent obtenu gratuitement. Un ou plusieurs lots peuvent être créés.

Vendre une partie de son terrain pour construire une nouvelle maison

M. T3 habitait avec sa femme et ses enfants sous une tente en plastique dans l'enceinte de l'usine de la compagnie d'irrigation Teresa où il travaillait. Au début des années 1990, connaissant des propriétaires fonciers alentours, il achète une rizière de 1 100 m² le long de l'enceinte de la compagnie, sans contrat, en présence des chefs de *Krom* et de *Phum*, puis va faire une demande au *Sangkat* en vue d'obtenir un titre, qu'il n'aurait toujours pas reçu aujourd'hui. Il achète ensuite (environ 600 \$) une maison en bois d'occasion et la remonte sur le terrain. Il a dû pour cela emprunter à des proches. Lui et sa femme s'installent là avec leur fils, leur belle-fille et leur petit-fils, ainsi qu'une tante et occasionnellement des saisonniers membres de la famille. En 2002, ils décident de diviser le terrain en trois parts. Le fils est resté dans la maison existante sur la moitié du terrain. Une parcelle de 150 m² a été vendue (officiellement donnée) à un cousin pour 1 100 \$ (7,3 \$ le m²). Le contrat comporte les signatures des chefs de *Krom*, de *Phum* et de *Sangkat*. Et avec le fruit de la vente, M. T3 et sa femme ont entièrement financé l'achat d'une nouvelle maison en bois d'occasion (située sur la route de l'école internationale de Northbridge, elle était destinée à être détruite), qu'ils ont remontée sur la parcelle restante pour y vivre.

Des terrains créés par « achat » du domaine de l'État

De nouveaux terrains sont mis sur le marché suite à une occupation payante. Ces terrains vacants n'exis-

taient pas comme parcelle et n'étaient pas délimités (ils sont créés sur un *baeung* par exemple). Ils appartiennent généralement à l'État, et sont souvent du domaine public. À la différence du squat avec ou sans paiement aux autorités locales, cette occupation coûte à « l'acheteur » le prix d'un terrain.

- En 1998, en banlieue ouest, un habitant a contacté les autorités locales pour acheter un espace sur un *prek*, qu'il supposait appartenir à l'État. Les autorités locales ont établi une lettre de vente signée par l'acheteur et les autorités locales, avec le tampon du *Sangkat*.
- Depuis le début de la réalisation du cadastre, ce phénomène se produit de plus en plus souvent, à une autre échelle. L'État vend son domaine public, en particulier les lacs et les bâtiments publics, à des investisseurs privés. À cette échelle, les titres sont émis au plus haut niveau (Cadastre).

Les prix du foncier informel

Rares sont les enquêtes qui donnent les prix des terrains. Quand ils sont connus, les dates le sont rarement (voir tableau en annexe)²⁵².

Les quelques prix de terrains libres obtenus dans l'enquête réalisée dans le cadre de cette étude montre des prix divers. Des terrains ont été vendus à 7,3 \$ le m² (2001), 13 \$ le m² (2002), voire 53 \$ le m² (2004) dans des quartiers informels réhabilités et d'une relativement bonne sécurité foncière. Certains propriétaires chercheraient, sans succès pour l'instant, à vendre à 100 \$ le m².

Forte augmentation des prix fonciers

Les prix fonciers auraient beaucoup augmenté entre 2000 et 2004. Par exemple un même terrain est passé sur cette période de 21 à 53 \$ le m².

Ces augmentations expliquent peut-être que dans un même quartier, le prix d'achat de l'emplacement peut varier beaucoup. Ainsi, à Klang Romsev, le long des rues 230 et 231, certains habitants disent avoir acheté l'emplacement 1 000 \$, d'autres 200 \$, d'autres enfin disent n'avoir rien payé²⁵³.

Les prix auraient beaucoup augmenté depuis le début des années 1990, où l'on pouvait trouver des terrains à moins de 200 \$ au *Bœung Kak*, ainsi qu'entre le milieu des années 1990 et le début des années 2000, période pendant laquelle les prix à *Stœng Meanchey* ont été multipliés par deux²⁵⁴.

● La construction d'une maison

On trouve dans un quartier informel une grande variété de types, de tailles et de styles de logements. On peut distinguer deux catégories principales de processus de construction, qui dépendent du type de terrain sur lequel est construite la maison.

Deux types principaux de construction

Une cabane sur un terrain squatté

Une personne, généralement très pauvre, squatte un terrain public (avec ou sans paiement informel aux autorités) et y construit une cabane en paille. La construction est progressive. En général, elle construit d'abord un simple lit avec toiture sommaire. Conçue pour être temporaire, cette situation peut toutefois durer plusieurs années. Puis dans un second temps, elle bâtit autour de ce lit une cabane de paille ou en matériaux de récupération. La maison peut ensuite être agrandie progressivement.

Même si elle en avait les moyens, l'insécurité de la tenure ou le contrôle du maintien du caractère temporaire de l'abri par les autorités locales n'incite pas à bâtir une maison en dur, plus chère.

Certains construisent cependant des maisons en bois et tôle, malgré l'insécurité foncière, mais rarement en matériaux plus solides.

Une maison sur un terrain acheté

Une personne achète, au prix du marché, un terrain libre dans un quartier informel dont il considère que la sécurité foncière est suffisante et y construit une maison. Ayant investi pour le terrain, il compte aussi investir pour la maison, même si ce n'est que dans un second temps. Le terrain acheté peut contenir une cabane, qui peut servir d'abri le temps de réunir les fonds pour construire la maison et qui sera ensuite détruite.

Suivant les revenus du ménage, plusieurs cas de figure peuvent être distingués. Certains mettent plusieurs années, après avoir acheté le terrain, pour réunir l'argent nécessaire à la construction. Ils vivent chez d'autres ou dans une cabane avant de pouvoir construire. D'autres s'arrangent en obtenant les matériaux à crédit ou par un don. Certains rachètent une maison d'occasion et reconstruisent sur leur terrain.

D'autres enfin construisent tout de suite une maison neuve, souvent en bois et maçonnerie, en une fois ou progressivement, selon leurs moyens. Certains font le gros œuvre et le couvert pour commencer et gardent les finitions pour plus tard.

Tous les stades existent donc, mais la caractéristique principale est que la construction évolue vers une maison en dur.

Autoconstruction et appel aux services d'un contremaître

Les propriétaires des maisons de meilleure qualité font appel à des constructeurs professionnels tout en pouvant solliciter l'aide de connaissances et amis, tandis que les cabanes des plus pauvres sont construites uniquement par les connaissances et amis, sans l'aide de professionnels²⁵⁵.

En 1996, on pouvait distinguer deux méthodes de construction des maisons dans les communautés urbaines pauvres²⁵⁶.

L'autoconstruction

Lorsque le propriétaire construit lui-même, il supervise la construction quand il a le temps (l'après midi quand il travaille le matin) et utilise, pour le « gros œuvre », les compétences des amis, connaissances et voisins à qui il fournit les repas, les frais de transport ou qu'il rémunère en cigarettes.

Pour une simple maison de bois, le travail prend dix à quinze jours. Une maison en paille peut être montée en trois jours, un lit avec abri dans la journée. Une maison en maçonnerie et bois demande un mois de travail.

L'autoconstruction concerne aussi des maisons parmi les plus chères des quartiers informels

En 2004, quand il a eu fini de rembourser les 1 000 \$ emprunté à son père en 2002 pour acheter son terrain, M. PT3 y a construit une grande maison en bois sur une structure en maçonnerie. Il a acheté (sur son épargne et en empruntant) pour 2 340 \$ de matériaux, dont 1 980 \$ de bois à crédit à un cousin. Il a construit la maison en une fois, en un mois, avec son jeune frère. Il savait faire. Deux ou trois autres personnes les ont aidés. Il les a payées un peu.

L'appel aux services d'un contremaître

Phnom Penh est doté d'un réseau informel (bouche-à-oreille) de contremaîtres de construction, utilisés tant dans les quartiers formels qu'informels. Le contremaître peut prendre la responsabilité de l'ensemble (achat de matériaux, embauche des ouvriers et autorisations) ou seulement du suivi des travaux. En 1996, il est payé au forfait (gros chantiers) ou bien 3,8 à 5,7 \$ [10 000 à 15 000 R] par jour (petits chantiers). Un contrat est généralement signé avec le client, indiquant le coût de la construction, la méthode, le dessin de la maison et la durée du chantier. Les maisons construites par ce système sont plus chères.

Les prix de la construction

Les prix des maisons des quartiers informels sont très variables et correspondent au type de matériaux utilisés et à la qualité de la construction (neuf, occasion). Les maisons les plus chères peuvent atteindre 500 fois le prix des abris les plus simples.

Lorsque le terrain est squatté, les abris et petites cabanes (25 \$) et les maisons en paille et tôle (100 \$) constituent la quasi-totalité des logements du quartier.

Dans les quartiers dont la sécurité de la tenure est plus forte et où les terrains sont vendus, les constructions sont plus souvent des maisons en bois (1 000 \$), éventuellement de deux niveaux et avec soubassement en maçonnerie (2 500 \$).

Coût de la construction des maisons des quartiers informels

Type de maison	Date	Coût de la construction
Lit surmonté d'un toit (sac de ciments cousus, plastique, tôle), abri sans mur	2004	
Cabane en feuilles, bambou, carton, sans porte ni fenêtre	2002	10 à 25 \$
Cabane en bois, tôle, bâches, feuilles, plastiques, chaume, recyclés	2002	
Maison en paille, tôle, carton	2004	75 à 250 \$
Maison en tôle sur structure bois, un niveau	2004	300 à 600 \$
Maison en bois, deux niveaux, d'occasion	2002	
Maison en bois, tôle, deux niveaux, 36 m ²	2001	700 à 1 600 \$
Maison en brique, bois, tôle, deux niveaux, 26 m ²	2002	
Maison en bois, pilotis, maçonnerie, soubassement en brique non fini, 100 m ²	2004	1 800 \$ à 3 500 \$
Maison en dur, un ou deux niveaux	2001	
Maison, deux niveaux, 100 m ²	2001	5 000 \$

Sources : FALLAVIER P., 2002, [22] à [32], VAUTRIN B. (ENTPE), *Bœung Kak*, juillet - septembre 2002, [132] et GRET, 2004.

● Les frais informels annexes

Les habitants des logements informels doivent faire face à des coûts supplémentaires pour le logement. La plupart sont des coûts « administratifs ». Mis à part le paiement informel des certificats de résidence, auquel tous les habitants de Phnom Penh sont soumis, ces paiements annexes sont liés à la seule présence dans un logement informel.

Les intermédiaires

Tous les acquéreurs ne font pas appel à un intermédiaire pour leur trouver un logement dans les quar-

tiers informels. Nombre d'entre eux trouvent un logement par le bouche-à-oreille ou grâce à un membre de leur famille non rémunéré. D'autres parcourent les quartiers et notent les numéros de téléphone inscrits sur les panneaux « à vendre » ou « à louer ».

Certains font toutefois appel à un intermédiaire au fait des ventes. D'autres font appel à lui pour négocier.

L'intermédiaire contacte parfois lui-même une personne locataire ou hébergée pour lui proposer d'acheter. Cet intermédiaire est parfois un membre de la famille.

L'intermédiaire est parfois payé par l'acheteur, mais il semble plus fréquemment payé par le vendeur.

L'intérêt financier de faire appel à un intermédiaire

M. et Mme T4 savaient depuis plusieurs années que ce terrain était à vendre. Ils économisaient pour l'acheter. Lorsqu'ils ont réuni une partie suffisante de la somme, ils ont fait appel à un intermédiaire pour contacter le propriétaire. Ils l'ont payé 20 \$. Cette personne connaissait le propriétaire et les a aidés à faire baisser le prix du terrain de 2 %, soit de 50 \$. Ils ont ainsi gagné 30 \$.

La validation du contrat de vente

La vente a généralement lieu en présence des chefs de *Krom* et de *Phum*, parfois du chef de *Sangkat*, qui apposent leur signature et ou leur tampon sur le contrat réalisé pour l'acheteur et le vendeur par le chef de *Phum*.

Une somme est parfois donnée à ces autorités pour leur participation. C'est souvent le vendeur qui paie (2,5 \$ [10 000 R], parfois plus). Plusieurs acheteurs disent ne pas avoir payé, mais il arrive que ce soit eux qui paient. Un acheteur dit avoir donné un paquet de cigarettes au chef de *Phum*. Un autre acheteur dit avoir proposé 2,5 \$ [10 000 R], mais les autorités auraient refusé en raison de la pauvreté de la famille.

Le droit de s'installer donné par les autorités

Un paiement est généralement dû aux autorités locales pour avoir le droit de s'installer²⁵⁷. Cette pratique n'est pas récente.

- ▶ Avant 1999, certains de ceux qui achètent un terrain et construisent une maison doivent verser une somme aux autorités locales, généralement le chef de *Sangkat*, qui redistribue ensuite aux autres chefs locaux, voire à la police²⁵⁸. En 1996, pour construire, le chef de groupe au minimum est informé²⁵⁹.
- ▶ En 1993 déjà, les occupants payaient pour avoir le droit de s'installer. Ainsi, 38 familles délogées en décembre 1993 d'un site derrière l'école de conduite de *Sangkat* Toul Svay 1 s'étaient à l'époque plaintes car elles avaient payé le *Sangkat* pour avoir le droit de s'installer là (leur plainte leur avait valu une indemnisation de 20 \$ [50 000 R] chacune)²⁶⁰.

Les sommes dépendraient de la taille et du type de logement, du statut, des relations et de la richesse extérieure du propriétaire et de l'humeur des autorités locales. Certains réussissent à ne pas payer.

- ▶ Au Bœung Kak, certaines personnes affirment avoir payé 120 \$ au chef de *Sangkat* pour avoir eu le droit de construire leur maison en 1998, tandis qu'un autre aurait pu résister car son mari était militaire²⁶¹.

Un paiement de 10 ou 20 \$ semble être requis dans le cas d'une installation sur le domaine de l'État. Le paiement peut se faire au début de la construction ou une fois que la construction est terminée, lorsqu'elle est constatée par les autorités. Par exemple :

- ◆ des paiements de 10 \$ aux autorités du *Sangkat* et de 20 \$ à la police auraient été versés pour avoir le droit de s'installer sur le domaine public, au bord des rues 230 et 231 (2002)²⁶² ;
- ◆ des paiements de 10 ou 20 \$ au *Sangkat* ont été effectués pour avoir le droit de s'installer sur un chemin menant à une pagode (2002)²⁶³. Ce montant est important pour les plus pauvres, atteignant presque la moitié du coût de l'installation, considérant que dans une telle pagode, il est rapporté que la construction d'une maison coûte 150, 50 ou 25 \$ (1999)²⁶⁴ ;
- ◆ des paiements de 15 \$ au minimum (négociables) versés à la police du *Sangkat* à Toul Sangkae en 2004 ;
- ◆ des paiements de 15 \$ au minimum versés à Bassac en 2001-2002.

Ces paiements étaient vraisemblablement plus volontiers effectués en nature auparavant. En 1996 à Bandos Vichea, donner environ deux cartouches (*packages*) de cigarettes aux autorités locales était suffisant pour avoir la permission de construire. Pour les simples maisons en bois, on donnait quelques paquets de cigarettes ou des boissons à la police locale (*passing local policeman*) ; pour les constructions en maçonnerie, le propriétaire informait les fonctionnaires du *Sangkat* et se mettait éventuellement en contact avec le *Khan*²⁶⁵.

Les fonctionnaires

Certains fonctionnaires jouaient un rôle parfois aussi important que les autorités locales. Ainsi, sur les terrains du chemin de fer, le chef de gare est parfois considéré localement comme plus puissant que les autorités locales. En effet, le rail confère légalement à la gare un droit sur tous les terrains se situant à 20 mètres de part et d'autre du rail. Les habitants verseraient une somme au chef de gare pour l'installation et le droit à rester.

Cette situation prolonge celle, historique, dans

laquelle des droits étaient alloués par les autorités du Chemin de fer à ses employés. Depuis la création des Chemins de fer, les parcelles qui jouxtent le terrain de la gare étaient distribuées aux employés (mécaniciens, agents de maintenance). Un nombre important des anciens ouvriers des chemins de fer seraient revenus sur ces terrains dans les années 1980²⁶⁶.

Dans les quartiers supposés devoir être relocalisés

Pour avoir le droit d'être sur les listes des ménages à reloger en cas de programme de relocalisation, il faut avoir un document prouvant la résidence, en particulier le livret de famille ou la carte temporaire de résidence (gratuite normalement, coûtant en réalité environ 20 \$). À défaut, le livret d'épargne délivré par les chefs de communautés, qui indique que le ménage participe au programme d'épargne de la communauté et le montant épargné, peut faire office de preuve de résidence. Ce livret est normalement gratuit. En raison des importants droits qu'il confère (l'attribution d'une parcelle gratuite dans les sites de relocalisation), sa délivrance est en réalité payante.

Dans les quartiers supposés devoir être relocalisés ou réhabilités, un marché s'est ainsi développé pour acheter des preuves de résidence : les cartes de résidence temporaire délivrées par le *Sangkat* et les livrets d'épargne délivrés par les leaders communautaires. Beaucoup cherchent le moyen légal d'acheter la terre ou se portent volontaires au relogement ce qui leur permet de choisir le quartier où ils achèteront leur bien. Des familles, résidant réellement dans le quartier ou non, se procurent plusieurs livrets d'épargne, aux noms de différents membres de la famille, afin d'avoir droit à plusieurs parcelles. Enfin, des autorités, des fonctionnaires et des spéculateurs corrompent les leaders communautaires et les autorités du *Sangkat* pour obtenir de tels documents²⁶⁷.

Première conséquence de cette pratique : comme les communautés recensent le nombre de ménages habitant un quartier en fonction du nombre de livrets d'épargne délivrés, les résultats d'enquête dans ces quartiers sont atypiques. Le nombre de ces ménages y est surestimé : une enquête dénombre 246 ménages au Bassac en 2001²⁶⁸ au moment où la communauté SUPF en dénombre 756 (ce chiffre n'inclut pas les habitants qui n'ont pas pu acheter le livret, mais compte plusieurs fois les familles qui ont acheté plusieurs livrets

et inclut des personnes qui n'habitent pas sur place : les prêteurs sur gages ayant récupéré les livrets, les familles qui ont acheté un emplacement...). Par ailleurs, le nombre de personnes par ménage est atypique : alors que la moyenne des familles dans ces quartiers est de 5,7 personnes environ, les familles sont là de 3,5 membres (familles partielles qui vivent là temporairement) et certaines familles ont quatorze ou quinze membres²⁶⁹.

Deuxième conséquence, le prix d'achat du livret d'épargne comporte souvent le prix de la cabane, achetée en même temps pour avoir un pied-à-terre, qui justifie la possession d'un livret. Ainsi, l'obtention d'un ensemble formé d'une cabane et d'un livret d'épargne sur lequel est inscrit 2,5 \$ [10 000 R] d'épargne, dans le quartier du Bassac, valait en 2001 entre 40 et 70 \$²⁷⁰, généralement 60 \$, payé au leader communautaire (vraisemblablement 55 \$ pour la cabane et 5 \$ pour le leader)²⁷¹.

Troisième conséquence, les prêteurs à gage ont compris la valeur de ce document et l'acceptent en gage lors de prêts.

La probabilité qu'un site a d'être l'objet d'une opération de relocalisation ou de réhabilitation induit d'autres pratiques marchandes de la part des autorités locales. Par exemple, un ancien responsable des affaires familiales au *Sangkat*, devenu leader communautaire au *Phum 15* (Dey Kraham) sur le site du Bassac (faisant l'objet d'un projet de *land sharing*), vendrait de « fausses » parcelles pour 200 \$ à des personnes qui espèrent ainsi être éligibles pour des parcelles gratuites.

Les faux habitants des quartiers informels à relocaliser : un phénomène mineur ?

Une enquête dans les sites de relocalisation montre que seule une minorité des personnes relogées aurait payé pour avoir une parcelle. Parmi ceux qui ont payé, 85 % a payé moins de 50 \$.

L'enquête indique que :

- 4,3 % a payé pour être sur la liste de relocalisation,
- 2,9 % a payé pour la parcelle seulement,
- 21,4 % a payé pour le bâti et/ou pour les dons des ONG,
- 2,1 % a payé pour le transport seulement,
- 69,3 % n'a rien payé du tout.

Source : FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22].

Le permis provisoire d'occuper et le livret de famille

L'obtention du livret de famille ou du permis provisoire d'occuper, tous deux officiellement gratuits, nécessite généralement un paiement dans les quartiers informels, comme pour les habitants des autres quartiers.

Ce paiement est de 20 \$ au *Sangkat* en 2001 tant au Bassac que dans le site de Psah Kandal 1, ancien hôtel International²⁷². En 1999 au Bæung Kak, le coût était de 2,5 \$ [10 000 R] le carnet²⁷³.

Ce coût peut être variable en fonction de la date d'arrivée que l'on veut faire inscrire sur le document : en raison des droits acquis au bout de cinq ans pour une arrivée avant 2001 (plus la date est ancienne, plus le livret est cher).

Le droit de rester : un paiement à la police

Dans un certain nombre de quartiers, la police locale demande aux habitants un paiement pour sa protection. Sans celle-ci, les habitants peuvent être évincés, les habitations incendiées. Ce paiement se confond parfois avec les paiements pour l'enregistrement ou les réparations, mais il vient parfois clairement en plus du paiement qui donne droit à s'installer.

- Dans toutes les communautés du *Sangkat* Tonle Bassac, les autorités locales demanderaient régulièrement des pots-de-vin pour permettre l'installation, la construction et l'amélioration des maisons et menaceraient les habitants, leur rappelant qu'ils vivent sur une terre illégale et peuvent être évincés s'ils ne reçoivent pas la protection du *Sangkat*²⁷⁴.
- À Bassac, où il est reporté qu'il faut payer d'une part une grosse taxe « d'enregistrement » aux autorités du *Khan* et d'autre part une taxe régulière de « protection » à la police. La protection de la police coûterait 32,5 \$ [130 000 R] pour un an, ou, pour ceux qui ne peuvent pas payer d'un coup, 1,7 \$ [6 500 R] par mois²⁷⁵.

Ce paiement peut être fait en une seule fois, au moment de l'installation ou de façon répétée, régulière (tous les ans, tous les mois) ou irrégulière.

- Ainsi, dans le quartier de Klang Romsev, de temps à autres, la police du *Sangkat* demandait de l'argent pour qu'elle « permette » aux habitants de rester plus longtemps. La « taxe » habituelle était de 10 \$²⁷⁶.

Cette protection de la police n'est pas demandée dans certaines communautés.

- Ainsi, dans l'ancien hôtel International, il n'y aurait pas

besoin de payer des pots-de-vin pour la protection de la police, sauf quand on a besoin d'un document administratif, comme le livret de famille²⁷⁷.

- Les enquêtes de 1999 et 2001 dans la communauté de Juliana, également, n'ont fait apparaître aucune corruption de ce type²⁷⁸.

Les relations et les actions politiques peuvent influencer sur la nécessité de payer cette protection.

- Les ménages de la communauté située le long des rues 230 et 231 ont refusé en 1999 de payer la police, bien que les membres actifs politiques aient reçu des menaces directes de sa part : en 1993, ils avaient demandé la protection du *Funcipec*²⁷⁹.
- L'enquête sur le quartier de Raksmev Kong Kear révèle que les autorités locales ne leur réclament aucune espèce de taxe spéciale pour l'enregistrement ou la protection²⁸⁰. À noter cependant l'existence dans le quartier de terrains appartenant à l'un des vices-chefs du *Sangkat* Tonle Bassac, dans lequel est située la communauté. Il semble qu'il fournisse une protection à cette communauté, d'abord en ne demandant pas de taxe, ensuite en reconnaissant une forme de droit de la tenure aux résidents.

Le permis de faire des travaux

Beaucoup d'habitants des quartiers informels construisent leur logement par phases. Or, toute amélioration (connexion à l'eau, construction de toilettes intérieures...), toute extension et même toute réparation nécessiterait une « autorisation » de la part du chef de village ou de quartier et du chef de la police locale. Ces autorisations sont payantes, sous peine de menace d'incendie²⁸¹.

Les prix sont élevés au regard de la valeur des maisons. Ainsi, à Klang Romsev (rues 230 et 231), pour obtenir une autorisation de réparer une maison, les autorités locales demandent 10 \$²⁸². À Bassac en 2004, elles étaient couramment de 2,5 \$ par réparation.

● Les modes de financement

Les ménages utilisent de nombreux modes de financement : l'épargne personnelle, la vente d'un bien personnel acheté ou acquis gratuitement, le don d'une somme par un parent, l'emprunt à taux 0 (remboursable à plus ou moins long terme), l'emprunt à taux bancaire, la tontine, l'emprunt à taux usuraire...

Une même personne emploie souvent plusieurs de ces modes de financement concomitamment. Ainsi, un

ménage a-t-il acheté un terrain et construit une maison d'environ 3 900 \$ en vendant la maison en province (environ 150 \$), en épargnant, en empruntant 200 \$ à taux 0 à un voisin (remboursé en moins de deux ans), en obtenant à crédit, d'un cousin, pour plus de 1 000 \$ de bois de construction (qui sera payé quand il aura de l'argent), et en empruntant 750 \$ à 20 % par an sur un an à une association (WSO).

Épargne, dons et emprunts pour réaliser un projet prévu de longue date

Arrivée très jeune de Prey Veng à Phnom Penh en 1993, Mme P. se marie en 1994 avec un ouvrier de la construction, venu de Kandal, avec lequel elle habite sur les chantiers. Elle retourne ensuite en province. En 2000, un voisin de province les guide dans le quartier de Teresa où ils louent pendant deux ans une chambre sans fenêtre (8 \$ par mois) dans une maison particulière. Ils y ont leur deuxième enfant. Repérant dans le quartier un terrain de 43 m² à vendre à 1 000 \$, ils décident d'acheter. Le quartier est près des usines et le terrain leur paraît abordable. Mme P. se met à travailler comme ouvrière de la construction à son tour, tandis que son mari quitte sa compagnie et va d'entreprise en entreprise, tout en gardant de bons contacts avec son ancien directeur, qui lui donne parfois de l'argent. La sœur aînée de Mme P. accepte de se joindre au projet et d'acheter avec eux en copropriété (elle était jusqu'alors locataire au Bœung Trabek). En 2002, ils retournent en province pour épargner en vue d'acheter le terrain. Ils y sont ouvriers de la construction et aident financièrement la mère qui les héberge. Lorsqu'ils reviennent en 2004, Mme P., son mari et sa sœur ont économisé 1 000 \$. Mais le terrain leur coûte finalement 2 450 \$, car une personne l'a entre temps acheté pour le revendre plus cher. Pour payer la différence, ils s'endettent de 1 400 \$ auprès de voisins en province, à un taux d'intérêt de 5 % par mois. Mme P. (aujourd'hui 26 ans) est ouvrière en usine temporaire ou sur les chantiers, son mari (30 ans) reste ouvrier de la construction et est également motodop. La sœur de Mme P. (33 ans) vend des bananes frites et son mari (36 ans) est également ouvrier de la construction. Après cinq mois, ils ont réussi à rembourser 400 \$. Il reste à payer 1 000 \$ et 50 \$ d'intérêts par mois, soit 25 \$ par famille. L'ancien directeur du mari leur a offert le remblai du terrain et l'équivalent de 300 \$ de matériaux de construction avec lesquels ils ont construit une maison sommaire, en bois et tôle, dans laquelle ils vivent à onze (deux familles). Plus tard, ils voudraient construire quelques chambres à louer pour avoir un revenu complémentaire.

L'épargne personnelle

Beaucoup de ménages financent leur logement sur leur épargne. Celle-ci n'est cependant pas toujours suffisante et on assiste souvent à une combinaison d'épargne et d'emprunt avec ou sans taux d'intérêt.

Une maison quasiment entièrement financée par une épargne de deux ans

Venu en 2002 de Kompong Cham où il avait laissé sa jeune femme, M. TS3, motodop, a été hébergé gratuitement pendant deux ans chez sa tante à Toul Sangkae, épargnant pour essayer de s'acheter une maison. En 2004, il achète à 750 \$ une maison en bois de plein-pied d'un peu plus de 20 m² le long des rails de chemin de fer. Il y fait 240 \$ de travaux (trois poteaux, les murs de façade et du fond, une reprise du plancher). Sa femme arrive alors avec son fils de 2 ans et devient ouvrière à l'usine. Ils ont financé l'achat de leur maison avec environ 700 \$ d'épargne et 290 \$ d'emprunt sans intérêt. En deux ans, lui avait épargné environ 260 \$ (0,375 \$ [1 500 R] par jour, environ 25 % de son revenu) pendant que sa femme, agricultrice, épargnait environ 180 \$. Ils avaient reçu environ 260 \$ lors de leur mariage. Ils ont emprunté sans intérêt 160 \$ à une belle sœur, 60 \$ à une tante et 70 \$ à un parent de province. Ils les rembourseront quand ils auront de l'argent. Les parents, agriculteurs, n'ont pas prêté ni donné d'argent, mais ils ont payé le mariage et se sont déplacés pour aider à négocier la maison. Aujourd'hui, il a 25 ans et elle en a 20, ils gagnent environ 100 \$ par mois à deux et sont très économes (1 m³ d'eau et 6 kW d'électricité par mois), vivant avec un peu plus de 7 000 R par jour. Ils épargnent pour continuer à améliorer la maison.

Une épargne rapide

En 2000, M. TS1 arrive à Phnom Penh et devient locataire dans le quartier de Toul Sangkae. Médecin, il gagne 250 \$ par mois. En 2001, il achète une maison de 450 \$ qu'il reconstruit pour 1 600 \$ (total 2 050 \$) dans le même quartier. Achat et reconstruction sont financés sur l'épargne de l'année précédente (soit 170 \$ par mois).

La capacité d'épargne pour la construction d'un logement peut être très importante au regard des revenus, si des solidarités existent. Par exemple, en 1996, un couple, lui gagnant 70 \$ par mois, a économisé

72 \$ [180 000 R] en trois mois, soit 35 % des revenus, pour se construire une maison, en vivant chez son frère et en lui prêtant son argent économisé pendant trois mois, sans intérêt, en paiement de son hospitalité²⁸³.

L'épargne organisée par les ONG

Des programmes d'épargne collective sont mis en place depuis 1994 dans les communautés de pauvres par USG et SUPF. Ces associations proposent d'épargner 0,08 \$ [200 R] par jour, soit 1 \$ par mois.

La somme épargnée est faible, mais pour les plus pauvres, deux à quatre années d'épargne permettent d'acheter sans s'endetter une petite maison en paille (25 à 50 \$).

En 2004, après dix ans, SUPF avait collecté plus de 100 000 \$ d'épargne, réalisée par presque 11 000 ménages membres dans 178 communautés²⁸⁴.

Face à ces programmes d'épargne organisés, l'intérêt des habitants n'est cependant pas tant la somme épargnée, qui n'est pas très élevée par personne (9 \$), que de pouvoir ainsi accéder aux prêts offerts par les ONG, en particulier UPDF. Par ailleurs, dans certains quartiers, recevoir un livret d'épargne permet également de justifier de l'appartenance à la communauté de réclamer le droit de recevoir un lot de terrain en cas de relocalisation ou un appartement en cas de projet de *land sharing*, qui peut atteindre une valeur bien supérieure à l'épargne de nombreuses années.

HHL présente au Cambodge depuis 2002, organise également un programme, nommé *Community Housing Development*, destiné à promouvoir et à éduquer à l'épargne. Elle a proposé aux 264 familles les plus pauvres de l'association d'aide aux ménages venus du Kampuchea Krom²⁸⁵, KKKHRDA, d'épargner en vue d'acheter un terrain de 2 hectares (en moyenne 180 \$ par ménage), dont le remblai et les infrastructures sanitaires ont été financées respectivement par UN-Habitat et SIDA, et d'y construire des maisons en maçonnerie (prototypes proposés de 600 à 1 400 \$, 95 % a choisi la plus chère). Des groupes de douze ménages ont été formés (trois étaient constitué en 2004). Ils épargnent pendant six mois l'équivalent du prix d'une maison, puis l'association, soutenue pour cela par une ONG australienne, en offre deux autres. L'opération est renouvelée quatre fois pour que soient construites les douze maisons au bout de deux ans.

La vente d'un bien et les dons familiaux

L'achat ou la construction d'une maison est parfois largement financée par la vente d'un bien ou des dons familiaux. Il peut s'agir de la vente d'une maison en province, d'une maison dans un quartier informel, de la vente d'une partie du terrain d'habitation...

Les dons de membres de la famille ou d'amis proches peuvent constituer une part importante du financement (50 % d'une maison dans le formel payée par la vente de la maison de la mère dans un quartier informel, 37 % d'une maison financée par un parent plus fortuné, 12 % de l'investissement total financé par un proche bienfaiteur...). Le donateur n'est pas copropriétaire.

Lorsque les ménages peuvent bénéficier de dons et/ou de la revente d'un bien acquis gratuitement ou peu cher, il peut y avoir un très grand écart entre la valeur du bien et les revenus du ménage, qui en aucun cas n'auraient permis à eux seuls d'acquérir un tel bien.

Un couple pauvre finance entièrement une maison très onéreuse par la revente d'un bien et un don

Mme PT1 habitait depuis 1995 dans un quartier informel derrière l'ambassade de Thaïlande quand une compagnie privée a racheté sa maison, ainsi que toutes celles de son quartier. Après avoir fait le tour des quartiers informels, elle se décide à acheter une grande maison en bois à 7 000 \$ située, sur la terre ferme, à l'angle d'une rue bétonnée du quartier de Prek Tanou. Elle réalise 1 000 \$ de travaux pour la surélever d'un étage et créer un rez-de-chaussée en briques, où elle installe son petit commerce (elle gagne 2 000 ou 3 000 R par jour). Son mari (56 ans) est militaire (30 \$ par mois). Ils ont financé leur maison par la vente de l'ancienne, rachetée 4 700 \$ (140 \$ le m²) par la compagnie (Mme PT1 l'avait achetée 250 \$ en 1995), et par un apport, non remboursable, de 3 300 \$ de leur petite fille. Celle-ci, 21 ans, n'est cependant pas désignée sur le contrat comme copropriétaire. Elle ne travaille pas et vit dans cette même maison, avec son enfant (1 an), son frère (15 ans) et sa mère (37 ans). L'apport financier vient de son mari (23 ans), qui avait gagné cet argent en travaillant avec sa propre mère (business dans le vêtement) et est maintenant parti finir ses études en Australie. Quand celui-ci reviendra, s'ils ont assez d'argent, ils quitteront la maison de leur grands parents et iront vivre dans un autre logement.

La copropriété

Pour réunir suffisamment d'argent pour acheter une petite maison, certains achètent en copropriété en famille. Soit un membre de la famille se joint pour acheter, créant un ménage à deux familles, soit un ménage déjà constitué de plusieurs familles achète en partageant les frais (un exemple au moins de contrat sur lequel apparaissent les empreintes digitales des deux copropriétaires).

La copropriété familiale, une façon de sortir d'une location surpeuplée

La maison a été choisie car sa façade était large (6,40 mètres pour 5 mètres de profondeur) et qu'elle pouvait facilement être partagée en deux chambres mitoyennes. Elle a été achetée 1 600 \$ en copropriété par les membres d'un ménage auparavant trop à l'étroit dans leur chambre locative. D'un côté, la mère et son fils ont apporté 800 \$. La mère, qui vend de la nourriture devant chez elle, a emprunté 500 \$ sans intérêt à un neveu, qu'elle n'a pas encore remboursé. Le fils, garagiste, a apporté 300 \$. De l'autre côté, une de ses filles (vendeuse de nourriture) et son mari (garagiste) ont apporté 800 \$. Sur le contrat de vente, signé par le chef de *Krom* (sans tampon), il y a les empreintes digitales du vendeur, de sa mère et de sa sœur d'une part, celle de la mère et de son gendre, acheteurs, d'autre part. Des travaux d'un montant de 420 \$ ont été payés par ses autres filles, ouvrières à l'usine, qui vivent avec eux, dans la partie de la maison achetée par la mère et son fils. Ils ont obtenu deux cartes de résidence, payées 20 \$ chacune, une pour la mère et son fils, une pour sa fille et son mari.

L'emprunt sans intérêt

L'enquête a montré que beaucoup empruntent à des membres de leur famille ou des connaissances sans intérêt, sur des durées indéterminées. La plupart du temps, ils rembourseront « quand ils auront de l'argent ».

Plusieurs empruntent simultanément à plusieurs personnes. Cette possibilité est non seulement plus avantageuse que le prêt avec intérêt, mais également que l'épargne, car elle permet d'acheter, avec le même revenu, un logement plus cher, en reportant son paiement sans l'augmenter.

L'enquête montre que plus les ménages ont pu s'endetter sans intérêt, plus ils ont acheté des logements chers. Les ménages enquêtés ont emprunté plusieurs fois plus de 50 % de la somme nécessaire à l'achat, voire 100 %. Cet emprunt peut se faire sous forme monétaire ou en matériaux de construction.

57 % d'emprunt sans intérêt permet d'acheter une maison dans un quartier réhabilité

Pour payer les 4 000 \$ que lui ont coûté sa maison (3 680 \$) et les réparations (320 \$), M. T2, policier, avait épargné 1 700 \$. Il a emprunté 300 \$ à un proche, sans intérêt, qu'il a remboursé en moins de six mois. Il a emprunté également 1 000 \$ à un voisin proche et 1 000 \$ à un autre, sans intérêt et sans délai. Il remboursera probablement en deux ou trois ans. Ils lui font confiance. Mais il estime qu'il faudra quand même qu'il ait remboursé 300 \$ ou 500 \$ au bout d'un an.

Le recours à l'emprunt sans intérêt n'empêche pas les emprunts complémentaires à taux d'intérêt important.

Par ailleurs, l'enquête a montré le cas d'un ménage particulièrement aidé, empruntant sans intérêt et sans délai une somme que le prêteur empruntait pour lui à taux usuraire (voir encadré ci-dessous).

Deux emprunts successifs de la totalité de la somme, sans intérêt et sans délai.

M. N2 gagne à peine de quoi vivre avec sa femme et leurs deux enfants en bas âge. Il a emprunté à un voisin, sans intérêt, la totalité des 25 \$ de la construction d'un lit avec un toit, qu'il a installé sur un terrain squatté. Il rembourse quand il a de l'argent. Après un an et demi, il en a remboursé 40 % (10 \$). Il a à ce moment un deuxième enfant. Sa sœur lui prête alors l'intégralité des 75 \$ nécessaires à la construction d'une maison en paille, pour compléter le lit couvert. Pour cela, elle emprunte trois fois 25 \$ [100 000 R], qu'elle rembourse chaque fois à raison de 1,25 \$ [5 000 R] par jour pendant 25 jours, soit à un taux d'intérêt de 30 % par mois. Elle achète les matériaux à mesure, puis construit en une fois. Elle a donc payé près de 20 \$ d'intérêt pour construire une maison de 75 \$ et lui remboursera sa sœur quand il aura de l'argent.

Les emprunts à taux usuraire

Les taux usuraires sont couramment utilisés pour l'achat d'un logement. Ils sont volontiers accordés aux familles dans lesquelles il y a un ouvrier. Les prêteurs sont en général là le jour de la paie pour se faire rembourser.

Deux types de prêts sont les plus fréquents :

- ◆ l'emprunt typique de 25 \$ [100 000 R] remboursable en 25 jours à raison de 1,25 \$ [5 000 R] par jour, soit un prêt à 30 % par mois sur 25 jours. Certains empruntent 25 \$ par 25 \$, d'autres 50 \$ par 50 \$ (remboursement de 2,5 \$ par jour pendant 25 jours). Le taux est élevé, mais le délai est court et demande un effort concentré sur moins d'un mois. Les personnes empruntent souvent plusieurs fois d'affilée. Elles arrêtent si besoin entre deux emprunts. Certaines personnes empruntent ainsi petit à petit 75, 100 \$, voire 300 \$;

- ◆ l'emprunt d'une somme avec un taux d'intérêt fixe sur la somme due, payable chaque mois jusqu'au remboursement du capital. L'enquête réalisée dans le cadre de cette étude montre des taux de 5 à 20 % par mois. Pour certains, selon la somme empruntée et le revenu du ménage, cela représente des remboursements mensuels plus ou moins raisonnables, nécessitant des efforts plus ou moins importants : 17 % d'un revenu

De l'emprunt à taux usuraire à l'emprunt sans intérêt

En 1999, lorsqu'elle est arrivée sur la décharge, Mme PR a emprunté 200 \$ à un prêteur pour construire sa maison. Elle devait rembourser 40 \$ d'intérêt par mois jusqu'à ce qu'elle rembourse le capital (20 % par mois). Au début, elle remboursait 40 \$ par mois, puis, comme elle n'avait plus les moyens (elle gagne entre 30 et 75 \$ par mois), elle a obtenu de ne rembourser que 20, puis 10 \$. Aujourd'hui, elle n'a toujours pas commencé à rembourser le capital. En 2003, le *Sangkat* l'a expulsée de la décharge, ainsi que les autres habitants, et les a relogés au bout de six mois sur un terrain locatif à *Phum Russey*. Pour y reconstruire une maison, elle a réemprunté 100 \$, cette fois sans intérêt, à une personne du marché. Elle la remboursera quand ses conditions de vie le lui permettront. Elle paiera alors 10 \$ par mois. Elle n'a pas encore commencé à rembourser. Mais depuis un an qu'elle a quitté la décharge, elle ne rembourse plus le premier emprunt, et elle a peur que le prêteur ne la retrouve et ne vienne saisir sa nouvelle maison.

moyen (140 \$ par mois), 20 à 35 % d'un revenu faible (40 à 65 \$ par mois). Pour d'autres, cela correspond à des efforts totalement irréalistes. Les emprunteurs pensent parfois à tort se sortir rapidement de la mauvaise passe où ils sont et se retrouvent dans une situation très difficile où ils doivent payer plus de la moitié, voire plus de la totalité, des revenus du ménage.

Les tontines

Les tontines constituent un emprunt ou un prêt selon le moment où l'on récupère la mise. Les tontines peuvent être utilisées pour acheter des logements. Suivant le moment où la personne récupère la mise, une participation de 200 \$ par mois pendant deux ans permet d'acheter un logement de 5 000 \$.

Les prêts proposés par les institutions et les ONG

Il n'y a pas de cadre législatif pour les systèmes de prêts hypothécaires.

Les banques et institutions de microcrédit

Jusqu'à présent, il n'y avait pas de banque spécialisée ni d'organisme public qui fournissait des prêts au logement. La banque privée de microcrédit ACLEDA fournit des prêts pour les activités, mais pas pour le logement.

Aujourd'hui, la Canadia Bank, première banque commerciale du pays et important investisseur immobilier, prévoit la mise en place de prêts au logement pour les catégories aisées de la population.

- À partir d'un prêt de 5 millions de dollars qu'elle contractera auprès d'International Finance Corporation (IFC), une branche privée de la Banque mondiale, la Canadia Bank envisage de mettre en place des prêts au logement. Selon le mécanisme retenu, la banque se chargera de faire construire des logements que les clients, qui devront avoir un revenu compris entre 1 000 et 2 000 \$ par mois, achèteront, versant un apport de 30 % et remboursant le solde sur cinq ou dix ans à un taux d'intérêt de 0,83 % par mois²⁸⁶.

Urban Poor Development Fund (UPDF)

UPDF est un fonds créé en 1998 par la municipalité de Phnom Penh, SUPF et ACHR. Il offre des prêts aux membres des groupes d'épargne mis en place dans

les communautés de pauvres, en particulier par SUPF. Les prêts sont concédés aux communautés qui se chargent de recueillir les mensualités du remboursement des ménages, gérant les difficultés et donnant chaque mois la somme globale due pour la communauté à UPDF. Les prêts à l'habitat sont en moyenne de 415 \$ avec 8 % d'intérêt annuel sur cinq ans. En 2004, UPDF avait proposé plus de 600 000 \$ de prêts à l'habitat et à la consommation et près de 40 000 \$ de subvention pour l'amélioration des quartiers :

- ◆ 346 855 \$ de prêts au logement à 834 ménages dans 11 communautés (415 \$ en moyenne) ;
- ◆ 5 388 \$ de prêts pour l'achat de terrains à 67 ménages dans 2 communautés (80 \$ en moyenne) ;
- ◆ 256 771 \$ de prêts pour la vie courante à 2 615 ménages de 125 communautés ;
- ◆ 2 517 \$ de prêts d'urgence à 211 ménages de 5 communautés ;
- ◆ 11 975 \$ de subvention pour l'amélioration de l'environnement de 20 communautés (1 560 ménages) ;
- ◆ 26 800 \$ de subvention pour la réhabilitation intégrée de 4 communautés (404 ménages).

Habitat for Humanity International (HHI)

HHI a mis en place un programme d'épargne collective (groupes de 12 ménages) en vue d'un prêt à 2 ou 3 % par mois sur six ans pour acheter des maisons qu'ils construisent dans trois quartiers (Anlong Kngan, Kork Kleang 3 et Stoëung Meanchey)²⁸⁷. Ils proposent également des prêts à 10 % par an en cinq ou six ans pour réaliser des maisons de 1 400 \$, ce qui représente des mensualités de 25 \$ par mois (300 \$ par an).

World Saving Organisation (WSO)

WSO offre des prêts de différents montants (100, 750, 1 000 \$), parfois à plusieurs personnes en même temps, remboursables en 12 mensualités de 10 % de la somme prêtée (soit un taux d'intérêt de 20 % par an). Des personnes des quartiers informels empruntent à cette association pour la construction de leur maison.

Les subventions de l'État

La distribution nationale d'un terrain résidentiel par ménage en 1989, prolongée par la possibilité d'acquérir un bien foncier par sa possession selon la loi de

1992, constitue une subvention majeure de l'État pour le logement. Celle-ci a été donnée non par allocation financière, mais par la promulgation de textes de loi.

Une maison donnée par l'État, seule solution pour beaucoup

M. T1 est originaire du Kampuchea Krom, où ses parents vivent toujours. En 1986, il quitte le Vietnam, seul, pour échapper au service militaire. Arrivé au Cambodge, il se retrouve toutefois dans l'armée, gardien d'un entrepôt militaire sous contrôle de l'armée vietnamienne, où il est logé. En 1988, l'entrepôt passe sous le contrôle du ministère de la Défense. Les quinze militaires qui logent là reçoivent alors une parcelle le long du mur de clôture du terrain de l'entrepôt (la taille de la parcelle est proportionnelle au grade). Il obtient 12 par 10 mètres et y construit un abri en feuilles et en bambou. En 1992, il vend une partie de sa parcelle (8 par 10 mètres) quatre chi d'or à des réfugiés revenus des camps. En 1993, le ministère de la Défense vend l'entrepôt à une compagnie sino-khmère tout en précisant aux habitants qu'ils peuvent rester sur leur terrain. Ils ne reçoivent pas de document écrit. Ils touchent chacun un chi d'or du prix de la vente (25 \$ de l'époque d'après lui). En 1994, il construit sa maison, pour quatre chi d'or, le prix de la vente d'une partie de la parcelle. En 2003, première rénovation, il réalise une chape de ciment au rez-de-chaussée. Elle lui a coûté 60 \$, soit un an d'économies. Puis le quartier est réhabilité. Sans ce don de terrain, le salaire de ce ménage (50 \$ par mois à deux revenus) ne leur aurait jamais permis d'acheter cette maison, qui vaudrait sans doute aujourd'hui plus de 3 000 \$, suivant les prix des ventes de 2004 dans ce quartier.

Même si en réalité beaucoup l'avaient acheté à l'époque, la revente du bien occupé (une maison en province, un appartement occupé, un terrain distribué par l'administration...) peut constituer un apport essentiel, et souvent très important au regard des revenus, pour l'achat d'un nouveau bien. Les personnes trop jeunes à l'époque pour avoir occupé un terrain n'en bénéficient généralement pas.

- Dans plusieurs cas, la vente du logement reçu, ou de celui avec lequel celui-ci a été acheté, constitue le capital principal de l'achat du logement suivant. Les achats actuels sont encore dans cet enchaînement. Lors d'une migration de la campagne à la ville, la vente du bien en milieu rural, de valeur inférieure, ne permet cependant pas toujours de couvrir l'achat du logement urbain. Par ailleurs, le bénéfice de cet apport ne profite pas toujours au nouveau logement,

en particulier pour ceux qui ont vendu leur bien pour faire face à d'autres dépenses, le plus souvent de santé.

Aujourd'hui, dans les quartiers informels, le fait que l'État indemnise, relogé ou favorise le relogement sur place ou l'indemnisation des ménages par les investisseurs privés, lors des opérations de relocalisations, relève de la même logique.

D'autres processus de subvention au logement ont été mis en place aujourd'hui. Principalement, il s'agit, de la même façon, du don de terrains par l'État, pour la résidence, aux pauvres qui ne bénéficient pas des dons antérieurs. D'une part, par les concessions sociales (en cours de mise en place), l'État cède gratuitement ses terrains privés après une occupation de cinq ans. D'autre part, dans le cadre des projets de relocalisation, des terrains du domaine privé de l'État, achetés par la municipalité ou offerts par des donateurs, peuvent être acquis gratuitement après une occupation de cinq ans. Des aides sont également données lors du déménagement dans les quartiers de relocalisation (camion, nourriture, tentes...).

D'autres apports, financiers, ont joué le rôle de subvention au logement. Destinés à la réinstallation au pays, et donc principalement à l'achat d'un bien immobilier, les réfugiés dans les camps de Thaïlande ont reçu une somme des organisations internationales au moment de leur retour au début des années 1990.

Il n'y a pas de système de subventions à la location.

● Les conflits

Les principaux conflits existant à propos des logements informels ont lieu lors des opérations de relocalisation. Il s'agit principalement d'oppositions entre les forces de l'ordre et les habitants soutenus par les ONG, voire les partis politiques (ces conflits ont parfois été sanglants, réglés à l'arme à feu ou au moyen d'incendies). Cela concerne aussi très souvent des différends autour de l'établissement des listes d'habi-

tants bénéficiaires du relogement, notamment pour ceux qui n'ont pas les documents requis (livret d'épargne par exemple) ou qui ne sont pas là au moment de l'établissement de la liste.

D'autres conflits opposent les occupants d'un terrain (parfois depuis plus de cinq ans) et les propriétaires qui en ont obtenu le titre au Cadastre, souvent des militaires et des personnalités haut placées. Ces conflits finissent parfois devant les tribunaux. Dans la province de Kandal, logements formels et informels confondus, sur les 32 plaintes recensées entre 1999 et 2001 (1 510 familles sur 400 hectares) et déposées majoritairement par des villageois, environ 50 % des accusés était des autorités locales et des forces armées²⁸⁸.

Un différend oppose les autorités locales et les occupants de l'ancien hôtel International à propos de la vente des logements de l'immeuble occupé du centre-ville. Plusieurs investisseurs ont proposé de racheter l'ensemble de leurs logements aux occupants du bâtiment. Ceux-ci sont enregistrés au *Sankgat* et ont des livrets de familles prouvant leur résidence. Beaucoup voudraient vendre, en particulier la plupart des familles d'ouvriers non qualifiés, qui voudraient se réinstaller en périphérie. En revanche, les travailleurs qualifiés préféreraient rester sur place. Aucun accord n'a encore été trouvé. Les autorités disent que les habitants ne sont jamais d'accord, mais les habitants disent que c'est le *Sangkat* qui bloque la vente en réclamant un pourcentage du prix estimé de chaque appartement, estimé entre 3 000 et 6 000 \$²⁸⁹.

Les conflits ont toujours un coût administratif, même sans passer par le tribunal, ne serait-ce que pour déposer une plainte écrite. « En cas de conflit, on va chercher le chef de quartier [...]. Si le conflit continue, le chef de quartier peut demander à la police de quartier d'intervenir [...]. Si celui qui est réprimandé n'est pas d'accord, il peut porter plainte au district. Pour déposer une plainte écrite, il faut déposer entre 4 et 5 \$ [15 000 et 20 000 R]. Les plus pauvres ne pouvant payer, leur problème ne sera pas pris en considération. »²⁹⁰

Les types d'installation, suivant les revenus et les possibilités de paiement

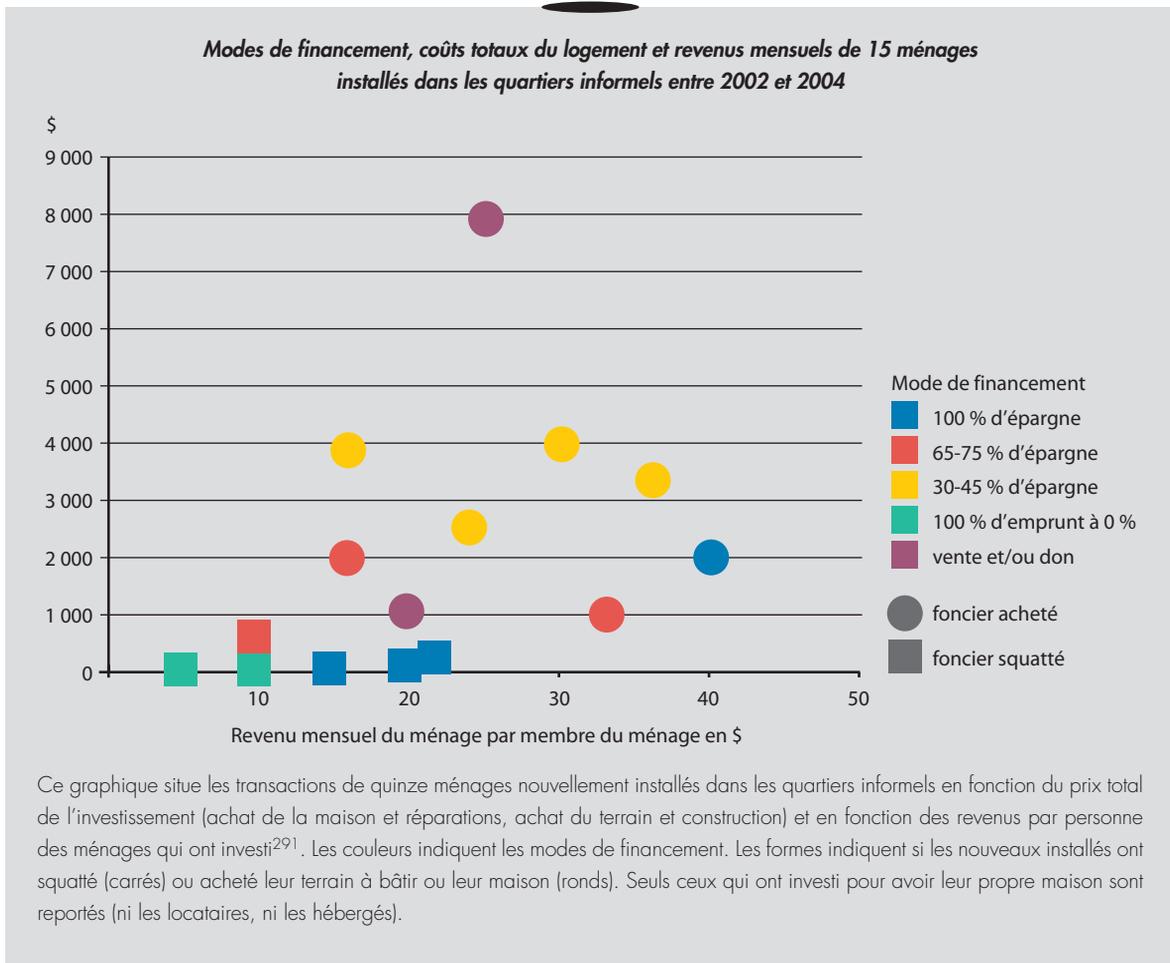
L'investissement d'un ménage pour son installation dans un quartier informel ne dépend pas seulement de son revenu et du nombre de personnes dans son

ménage, il dépend largement du mode de financement. L'utilisation du fruit de la revente d'un bien, les dons, l'épargne, les prêts sans intérêt, voire sans délai,

les prêts avec intérêts (par an ou par mois), et la place que ces modes de financement prennent dans la totalité du financement, jouent un rôle majeur.

Le graphique présenté ci-dessous, réalisé à partir

de quinze transactions qui ont eu lieu entre 2002 et 2004, permet de donner un certain nombre d'éléments sur les capacités des habitants des quartiers informels à investir pour leur logement.



On peut noter des différences de prix entre les quartiers. Ceux dont la sécurité foncière et les conditions environnementales sont meilleures sont plus chers. À Teresa et Prek Tanou (quartiers réhabilités, eau et électricité de la ville), les nouveaux venus ont investi entre 2 000 et 4 000 \$, voire 8 000 \$, tandis qu'à Toul Sangkae, au bord des rails (domaine public), l'investissement n'était que de 1 000 à 2 000 \$. Sur le bord des routes et sur les canaux, l'investissement est entre 25 et 600 \$, généralement autour de 100 \$.

Trois profils de nouveaux installés

On peut distinguer trois groupes principaux parmi ceux qui s'installent dans leur propre maison dans un

quartier informel entre 2002 et 2004, en fonction des revenus des ménages, et plus précisément des revenus mensuels des ménages (addition de tous les revenus du ménage) rapportés au nombre de personnes par ménage²⁹². À l'intérieur de ces groupes, des différences notables sont liées aux modes de financement. À revenu égal, ceux qui vendent un bien et ceux qui peuvent emprunter, surtout ceux qui ont la possibilité d'emprunter sans intérêt, voire sans délai, peuvent acheter des maisons plus chères que les autres.

♦ Un premier groupe est formé de ceux qui squattent un terrain et qui y construisent une maison entre 25 et 200 \$, en général autour de 100 \$ (les carrés sur le graphique). Ces profils ont été rencontrés à

Bassac, à *Phum Russey*, et dans le *Krom 13*, près de l'école internationale de Northbridge, aux bords des canaux et des routes. Les ménages ont un revenu de moins de 20 \$ par mois et par personne (entre 20 et 180 \$ par mois et par ménage).

Parmi ceux-ci, deux cas de figures principaux peuvent être distingués :

- les moins pauvres ont épargné la totalité de la somme pour acheter des matériaux de construction et construire une cabane ou une maison en paille ;

- les plus pauvres ont emprunté la totalité de la somme à des connaissances ou des parents, sans intérêt et sans délai (ils rembourseront « quand ils auront l'argent »)²⁹³.

- ◆ Un deuxième groupe est formé par ceux qui achètent maison et terrain pour une somme variant entre 1 000 et 8 000 \$, travaux de réparation, d'extension ou de branchement compris (les ronds sur le graphique). Les achats les plus fréquents se situent entre 1 000 et 4 000 \$, cette dernière somme correspondant aux moins chers des compartiments neufs mis en vente actuellement sur le marché formel en banlieue. De tels profils ont été trouvés à Teresa, à Prek Tanou et à Toul Sangkae. Il n'y avait, parmi les nouveaux arrivés dans la communauté de ce dernier quartier, que des personnes ayant acheté, bien qu'il y ait des squats recensés. Ces ménages ont un revenu situé entre 15 et 40 \$ par mois et par personne (entre 110 et 260 \$ par ménage).

Dans ce deuxième groupe, plusieurs cas de figure peuvent être distingués :

- certains ménages ont acheté des maisons d'une valeur tout à fait indépendante de leurs revenus. Ces ménages ont utilisé le fruit de la vente de leur ancienne maison ou de la vente d'une partie de leur terrain pour payer la totalité de la nouvelle maison. L'investissement dans la nouvelle maison dépend donc principalement de la valeur de la précédente. Leurs revenus ne sont pas supérieurs à ceux des autres. Dans le cas de la maison à 8 000 \$, l'investissement a été réalisé avec le fruit de la vente de la précédente maison (59 %) complété par un don d'un membre de

la famille (41 %), non remboursable et sans que le donneur soit copropriétaire ;

- les investissements les plus importants ont été réalisés par des ménages qui ont pu emprunter autour de 60 % du coût de l'investissement (avec 40 % d'épargne). Parmi ceux-ci, ceux qui ont pu bénéficier de la totalité de cet emprunt sans intérêt (57 à 62 % d'emprunt à taux 0) ont acheté les maisons les plus chères (4 000 \$). Celui qui a bénéficié d'un tiers d'emprunt à taux 0, un tiers d'emprunt à 20 % par an et un tiers d'épargne a pu investir 3 400 \$. Les deux ménages copropriétaires qui ont emprunté ensemble 58 % de la somme investie, à 6 % par mois, (avec 42 % d'épargne réalisée à deux ménages), ont acheté leur terrain 2 570 \$;

- le ménage le plus riche (40 \$ par mois et par personne, ou 200 \$ par mois) a pu épargner, en un an, la totalité de la somme nécessaire à l'achat de sa maison et à la réalisation d'une maison neuve (2 050 \$).

- ◆ Un troisième groupe est à la charnière des deux autres. Les ménages achètent des maisons entre 600 et 1 000 \$, voire 2 000 \$²⁹⁴. Les ménages fournissent un effort important pour épargner entre les deux tiers et les trois quarts de la somme et empruntent le reste (25 à 35 %). Ils empruntent soit à taux 0, pour ceux qui achètent les maisons les plus chères, soit à un taux de 7 % par mois pour celui qui construit la maison la moins chère. Dans ce dernier cas, le ménage ne peut pas acheter de terrain et squatte un canal²⁹⁵.

D'autres facteurs, non quantifiables, enfin, interviennent à l'intérieur de ces groupes, ou à la charnière entre eux, pour expliquer en partie la différence des investissements en fonction des revenus. On peut noter en particulier la détermination à avoir un logement à soi, la volonté de s'en sortir et la capacité à vivre de façon très économe pour épargner le maximum, notamment chez les ménages investissant dans les maisons les moins chères de leur groupe (un ménage dans le deuxième groupe et deux ménages dans le troisième).

Notes

Notes synthèse

- ¹ Avant le Protectorat (1863-1953), la propriété individuelle n'existait pas : le domaine éminent de l'ensemble des terres du pays appartenait au roi. Un occupant pouvait prendre possession d'un terrain vacant sans autorisation, pour sa résidence et ses cultures, à condition qu'il le cultive de façon continue et publique. Ce droit de possession disparaissait avec l'abandon de la terre pendant un certain nombre d'années. Le Protectorat français a établi le principe de la propriété définitive et entière et instauré le droit foncier qui a perduré jusqu'en 1975. Le roi n'était plus l'unique propriétaire, mais la possession a continué de jouer un rôle important dans la reconnaissance des droits fonciers individuels. La possession continuait de s'acquérir par la mise en valeur du sol et était transformée en propriété entière et définitive par l'inscription au registre d'immatriculation (Livre foncier).
- ² Les projets de *land sharing* sont situés sur des terrains privés de l'État en centre-ville. Le statut foncier des terrains privés de l'État donne des droits aux occupants présents depuis plus de cinq ans, ce qui est le cas de la majorité des habitants de ces quartiers. L'État cède ces terrains à un opérateur privé en échange du relogement sur place des habitants qui obtiennent ainsi un logement et la propriété d'une partie de la parcelle.
- ³ Le terme de « communauté » est d'abord entendu comme « un groupe d'individus ou de familles partageant des caractéristiques économiques, sociales et/ou culturelles similaires et se sentant liés moralement/spirituellement les uns aux autres », cherchant à s'entraider et à s'organiser en planifiant volontairement l'amélioration de leurs conditions de vie. Pour les autorités et les ONG locales, ainsi que pour les membres de ces communautés, le terme est aujourd'hui totalement associé à la création des groupes d'épargne dans ces communautés. Seuls les membres de ces groupes d'épargne, manifestant ainsi leur engagement dans la communauté, sont considérés comme les membres de la communauté.
- ⁴ Dans la hiérarchie administrative territoriale de la municipalité de Phnom Penh, les *Khan* correspondent aux arrondissements ou circonscriptions (la ville en compte 7), les *Sangkat*, aux quartiers (76 à Phnom Penh), les *Phum* aux villages (638) et les *Krom* aux groupements de 50 habitations (4 120 dans la ville). Seuls les chefs de *Sangkat* sont élus. Le gouverneur de la municipalité est nommé par le gouvernement du royaume.
- ⁵ RABÉ P., *Land Sharing in Phnom Penh*, UN-ESCAP, Bangkok, 8-9 décembre 2005.

Notes rapport

Les références entre crochets renvoient au numéro de l'ouvrage cité dans la bibliographie.

- ¹ Par exemple GREEN I., *Interim Report*, [36], p. 2, sans la mention « dans des mauvaises conditions environnementales », ou le rapport du Health Survey 2001 financé par l'OMS avec la mention « dans des mauvaises conditions environnementales ». Ce dernier est par ailleurs le seul rapport dans lequel l'analyse est faite en distinguant quatre catégories : les *slum not poor*, les *slum poor*, les *non slum poor* et les *non slum not poor*.
- ² FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45], p. 13.
- ³ 80 % des personnes en dessous du seuil de pauvreté seraient dans les *slums*, selon GREEN I., *Interim Report*, [36]. Celui-ci ne précise pas dans quelle proportion les *slums* sont habités par des pauvres.
- ⁴ Les photos aériennes de 1943 et 1993 présentées dans *Phnom Penh, développement et patrimoine*, 1997, [252], p. 66-67, en donnent une bonne illustration.
- ⁵ BIANCOT C., « Instantané d'une ville au XXI^e siècle » in *Cambodge Soir*, 11-13 mars 2003, [256], p. 16.
- ⁶ JAMBERT M., *Étude d'une zone d'habitat informel*, 1999-2000, [260].
- ⁷ CHHIM S. F., KRY B. H. et TAN T., *Planning Strategy*, juin 1973, [269], p. 11.
- ⁸ ALLAIRE J.-C., *Utilisation des terrains urbains*, août 1971, [268], carte présentée en annexe.
- ⁹ CHHIM S. F., KRY B. H. et TAN T., *Planning Strategy*, juin 1973, [269].
- ¹⁰ Dans la zone rurale de Phnom Penh, les terrains sont essentiellement détenus en propriété privée (1 855 hectares de terrains privés et 22 hectares de terrains domaniaux). C'est le cas également des terrains urbains situés au nord du Phnom et dans les quartiers chinois et du Palais royal, ainsi qu'un grand nombre de terrains ruraux au nord et au sud de l'aéroport. En revanche, la quasi-totalité des autres quartiers de la ville (Toul Kork, Prampi Makara, Chamcarmon) étaient constitués de terrains du domaine privé de la ville, loués à bail (102 hectares) ou avec un permis d'occupation temporaire (1 002 hectares). Pour une localisation plus précise, on peut se reporter aux cartes situées en annexe de ALLAIRE J.-C., *Utilisation des terrains urbains*, août 1971, [268].
- ¹¹ Les permis d'occupation temporaire (POT) « étaient à l'origine destinés à loger temporairement les immigrants qui n'avaient pu trouver place dans les villes, et permettaient d'attendre l'achèvement de nouveaux lotissements et de nouveaux quartiers d'habitation. [Ils] avaient un caractère exceptionnel. Par ailleurs, [à l'origine], lesdits terrains étaient grevés de taxes élevées qui pouvaient être dix fois supérieures aux prix [de 1971] et tenaient compte d'un certain amortissement du prix théorique du terrain. L'acquéreur n'avait alors qu'un désir : l'achèvement rapide des lotissements proches pour pouvoir devenir acquéreur et payer des impôts moins élevés. Du fait de l'indexation des seules taxes sur les terrains privés, la situation est [en 1971] inverse : le locataire d'un POT paie moins d'impôts que si le terrain était à lui, et tout en n'ayant pas à calculer l'amortissement du prix d'achat, sait qu'il pourra revendre son « droit d'occupation » un prix fort élevé. Pour combler tous ses désirs, l'État lui a même fait la faveur insigne de l'exempter de l'impôt sur la location, ayant interdit (en théorie seulement) cette dernière. Cette situation anormale [...] n'incite guère l'administration à faire approuver de nouveaux lotissements [...]. Les arguments « sociaux » ne jouent pas lorsqu'une spéculation effrénée « revend » les terrains à cent fois la valeur estimée. » ALLAIRE J.-C., *Utilisation des terrains urbains*, août 1971, [268].

- ¹² « L'Angkar était maître de l'eau et maître de la terre », SIK B., *Land Ownership*, septembre 2000, [198], citant un ouvrage de Grève de 1993 (non consulté). Il n'est pas explicitement fait état de la propriété immobilière et foncière résidentielle dans la Constitution de 1976 : « Article 2. Tous les moyens de production importants sont la propriété collective de l'État populaire et la propriété communautaire du peuple. Quant aux biens d'usage courant, ils demeurent la propriété individuelle des particuliers ».
- ¹³ D'après BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255], p. 55. En 1979, seules restaient 40 000 « maisons » à Phnom Penh sur les 122 000 existant avant 1975. Environ 82 000 avaient été détruites par démolition ou faute d'entretien. LÉONHARDT M. et BOONYABANCHA S. dans *An Introduction to the Urban Poor*, novembre 1993, [188], p. 26, parlent d'une enquête datant de 1979 qui aurait recensé 63 700 unités d'habitations, largement détruites par le régime de Pol Pot : 9 000 villas, 5 000 demi-villas, 32 000 appartements et 18 000 habitations semi-permanentes de bambou et chaume.
- ¹⁴ Les *Krom Samaki*, ou groupes de solidarité, réunissaient dix à quinze familles qui avaient un droit collectif de possession, c'est-à-dire un droit collectif d'occuper et d'utiliser la terre et les moyens de production qui lui étaient associés (animaux). Ils devaient produire un quota établi par le comité populaire et étaient autorisés à vendre le surplus sous certaines conditions. L'État était propriétaire des terres. Les habitants pouvaient construire leur habitation dans le périmètre de leur *Krom*. SIK B., *Land Ownership*, septembre 2000, [198], p. 5 et CARRIER A., *Contexte juridique de la propriété privée et perspectives urbaines à Phnom Penh. Mode de constitution, principe d'appropriation foncière, évolution de la législation*, Ambassade de France au Cambodge, FSP Assistance à la maîtrise d'ouvrage en gestion et développement urbain au Cambodge, Bureau des affaires urbaines, Municipalité de Phnom Penh, 2005, 71 p.
- ¹⁵ BILLOT P. et LEMOINE T., « Gérer la propriété » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle*, 2003, [137], p. 119-123.
- ¹⁶ LÉONHARDT M. et BOONYABANCHA S., *An Introduction to the Urban Poor*, novembre 1993, [188], p. 26.
- ¹⁷ SIK B., *Land Ownership*, septembre 2000, [198].
- ¹⁸ CORSINI C. et alii, « Autour du Bœung Kak », in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle*, 2003, [138], p. 22.
- ¹⁹ FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45], p. 11.
- ²⁰ La population ayant une faible capacité financière à construire, elle était orientée vers les bâtiments existants. Par ailleurs, les familles demandaient à partager les maisons à plusieurs pour des raisons de sécurité. Elles trouvaient par elles-mêmes ou demandaient aux autorités de chercher pour elles. Les relations n'étaient pas marchandes.
- ²¹ TEP V., *Mise en place du Bureau des affaires urbaines à Phnom Penh*, novembre 1994, [157].
- ²² BIANCOT C., *Phnom Penh, urbanisme et génie urbain*, juillet 1992, [149].
- ²³ BIANCOT C., *Phnom Penh, urbanisme et génie urbain*, juillet 1992, [149].
- ²⁴ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255], p. 35. Au Bœung Kak, l'installation a surtout explosé dans la période de 1991 à 1993.
- ²⁵ Les sources sont cependant contradictoires quant aux droits dans les différentes catégories.
- ²⁶ FALLAVIER P. dans *Poverty Analysis*, août 1999, [45], p. 11, donne l'exemple d'une communauté, située à l'emplacement de l'ancien établissement de squatters Klang Romsev (perpendiculaire au boulevard Mao Tse Toung), qui a été expulsée en 1982.
- ²⁷ [AUTEUR ?], *Project Description of Slum Improvement*, mars 1988, [171].
- ²⁸ Il n'est pas fait mention de terrains du domaine public dans les textes et la Constitution de 1989. La mention d'un domaine public, non défini, n'apparaît que dans la loi de 1992 et est définie dans la Constitution de 1993.
- ²⁹ Le contenu de cette instruction n'a pu être trouvé.
- ³⁰ Décrit par LÉONHARDT M. et BOONYABANCHA S., *An Introduction to the Urban Poor*, novembre 1993, [188], p. 27.
- ³¹ PLANNING AND DEVELOPMENT COLLABORATIVE (PADCO INC.), SAWA et IRIC, *Cambodia Urban Development Strategy Study*, mars 1996, [120].
- ³² BIANCOT C., *Phnom Penh, urbanisme et génie urbain*, juillet 1992, [149], p. 10.
- ³³ Les prix fonciers et immobiliers auraient quadruplé entre 1989 et 1993 selon un rapport de 1993 de l'UNTAC cité par BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255], p. 62.
- ³⁴ LÉONHARDT M. et BOONYABANCHA S., *An Introduction to the Urban Poor*, novembre 1993, [188], p. 27.
- ³⁵ BAER G. S., in collaboration with the ADB/PADCO CAMBODIAN URBAN DEVELOPMENT STRATEGY STUDY, *Cambodian Urban Housing Sector*, 1-22 December 1995, [58].
- ³⁶ YAP K. S., STANDLEY T. et OTTOLENGHI R., *Report on the UNCHS (HABITAT) Needs Assessment Mission*, avril - mai 1992, [72].
- ³⁷ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ³⁸ TEP V., *Mise en place du Bureau des affaires urbaines à Phnom Penh*, novembre 1994, [157], p. 31.
- ³⁹ « Le manque de clarté de la loi foncière a probablement entraîné une certaine confusion sur le droit de s'installer sur des terres vacantes incitant policiers et militaires à squatter et lotir illégalement », BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255], p. 39, citant un ouvrage de KRY B. H. datant de 1993.
- ⁴⁰ SIK B., *Land Ownership*, septembre 2000, [198].
- ⁴¹ BILLOT P. et LEMOINE T., « Gérer la propriété » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle*, 2003, [137].
- ⁴² BILLOT P. et LEMOINE T., « Gérer la propriété » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle*, 2003, [137].
- ⁴³ [AUTEUR ?], *Situation foncière*, [1995 ?], [253].
- ⁴⁴ PLANNING AND DEVELOPMENT COLLABORATIVE (PADCO INC.), SAWA et IRIC, *Cambodia Urban Development Strategy Study*, mars 1996, [120], p. 33.
- ⁴⁵ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ⁴⁶ Environ 50 arrivées en 1989, 350 en 1990, 410 en 1991, 550 en 1992, 630 en 1993, puis 300 en 1994 et 100 pour la première moitié de 1995 d'après LEMARCHANDS G., *Revue du programme de réhabilitation*, juin 1995, [155], p. 27.
- ⁴⁷ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ⁴⁸ La possession temporaire a été conçue à l'origine comme un moyen de réintroduire la propriété privée après presque vingt ans pendant lesquels la terre était détenue par l'État d'après

- EAST-WEST MANAGEMENT INSTITUTE INC., *Land Law of Cambodia*, novembre 2003, [109], p. 106.
- ⁴⁹ EAST-WEST MANAGEMENT INSTITUTE INC., *Land Law of Cambodia*, novembre 2003, [109], p. 103.
- ⁵⁰ Suivant la loi de 1992 qui reste valable sur ce point d'après EAST-WEST MANAGEMENT INSTITUTE INC., *Land Law of Cambodia*, novembre 2003, [109], p. 111.
- ⁵¹ Les propriétés privées de l'État sont cependant mal connues. Il n'existe qu'un inventaire incomplet et non public des propriétés privées de l'État.
- ⁵² KONG K. et CHRIN N., edited by Fernandes Kenneth [ACHR ?], *Kop Srov*, février 1999, [230].
- ⁵³ ANZORENA E. J., « Study on the Relocation », *Selavip Newsletter*, avril 2003, [215].
- ⁵⁴ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ⁵⁵ BAER G. S., in collaboration with the ADB/PADCO CAMBODIAN URBAN DEVELOPMENT STRATEGY STUDY, *Cambodian Urban Housing Sector*, 1-22 December 1995, [58].
- ⁵⁶ LEMARCHANDS G., *Identification de projets dans le secteur des établissements humains*, avril 1994, [60], p. 38.
- ⁵⁷ ANZORENA E. J., « Study on the Relocation », *Selavip Newsletter*, avril 2003, [215]. Chiffres identiques à ceux de HUY R., NUY B., DEUTCH R. et SHIVAKUMAR M.-S. (CDRI, USG, PADEK), « Urban Poor in Phnom Penh », 1998, [184], p. 21-32.
- ⁵⁸ HUY R., NUY B., DEUTCH R. et SHIVAKUMAR M.-S. (CDRI, USG, PADEK), « Urban Poor in Phnom Penh », 1998, [184].
- ⁵⁹ BLANCOT C., *Phnom Penh, urbanisme et génie urbain*, juillet 1992, [149], p. 8-9.
- ⁶⁰ TEP V., *Mise en place du Bureau des affaires urbaines à Phnom Penh*, novembre 1994, [157], p. 31.
- ⁶¹ BLANCOT C., *Phnom Penh, urbanisme et génie urbain*, juillet 1992, [149], p. 8-9.
- ⁶² Plusieurs rapports analysent ou évaluent cette opération. Voir en particulier OXLEY M.-C., *Comprehensive Report*, septembre 1992, [200], GOAD H., *Kop Srov*, mars 1999, [229] et KONG K. et CHRIN N., edited by Fernandes Kenneth [ACHR ?], *Kop Srov*, février 1999, [230].
- ⁶³ TEP V., *Mise en place du Bureau des affaires urbaines à Phnom Penh*, novembre 1994, [157], p. 31.
- ⁶⁴ LEMARCHANDS G., *Identification de projets dans le secteur des établissements humains*, avril 1994, [60] et BAER G. S., in collaboration with the ADB/PADCO CAMBODIAN URBAN DEVELOPMENT STRATEGY STUDY, *Cambodian Urban Housing Sector*, 1-22 December 1995, [58].
- ⁶⁵ URBAN SECTOR GROUP (USG), *Report on the Survey of Squatter Zones*, mars - mai 2001, [244].
- ⁶⁶ LEMARCHANDS G., *Identification de projets dans le secteur des établissements humains*, avril 1994, [60], p. 43.
- ⁶⁷ Par exemple : « Le traitement des squatters [...] mettrait en évidence le sort pitoyable de la très grande majorité urbaine qui vit au seuil de pauvreté absolue [...]. Il est donc d'ores et déjà difficile de dissocier les squatters des pauvres, et la stratégie d'habitat devra prendre en compte l'ensemble de la population urbaine à très bas revenu pour laquelle il faudra aussi trouver à brève échéance des zones de déconcentration, préalable à la réhabilitation des secteurs d'habitat populaire » d'après LEMARCHANDS G., *Revue du programme de réhabilitation*, juin 1995, [155].
- ⁶⁸ FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45], p. 11.
- ⁶⁹ *Housing by People in Asia*, n° 12, avril 1999, [187].
- ⁷⁰ FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- ⁷¹ Le mot est peut-être moins chargé de sens aujourd'hui car il n'est plus associé à une politique d'éviction. Le projet PURP de UN-Habitat utilise dans sa brochure l'expression « communities living in slums and squatter ».
- ⁷² BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ⁷³ Ce projet a eu plusieurs noms successifs, voir la bibliographie par projet.
- ⁷⁴ HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD et CAPELLE-MANUEL S., *Local Urban Community Environmental Empowerment Pilot Project (LUCEEPP 2)*, Annexes, janvier 2002, [76].
- ⁷⁵ Au tout début du processus, on aurait parlé de créer des cités industrielles satellites autour de Phnom Penh, où ces gens auraient pu être relocalisés. GUTTERRIDGE HASKINS & DAVEY (GHD), *Cambodia Urban Environmental Improvement Project, Interim Report Volume 3*, juillet 1997, [118], p. A38.
- ⁷⁶ Entre 18 et 23 sites et entre 7 500 et 9 400 ménages selon les sources : des sites sont parfois regroupés et les chiffres varient selon les décomptes. Voir URBAN RESOURCE CENTRE (URC) pour ACHR, *Study on the Relocation of Urban Poor Communities*, avril 2002, [18], DIN S., *A Recent Change*, août 2002, [258] et un tableau récapitulatif réalisé par le BAU.
- ⁷⁷ Vu la cherté des matériaux de construction, l'ONG Cambodian Appropriate Technology Development Group (CATDG), a mis en place entre 1996 et 2001, un programme production de matériaux à coût abordable, mais sans succès.
- ⁷⁸ Ces résultats sont tirés des bilans de la politique de relocalisation des deux rapports suivants : FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22] et URBAN RESOURCE CENTRE (URC) pour ACHR, *Study on the Relocation of Urban Poor Communities*, avril 2002, [18].
- ⁷⁹ FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22], p. v.
- ⁸⁰ FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22], p. 18.
- ⁸¹ Ces relocalisations ont aussi été de petite échelle, avec des habitants qui se connaissaient, peu de corruption et suffisamment de temps pour que les habitants puissent construire leur maison avant de déménager. FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22], p. v.
- ⁸² DIN S., *A Recent Change*, août 2002, [258] et FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22], p. vi.
- ⁸³ URBAN RESOURCE CENTRE (URC) pour ACHR, *Study on the Relocation of Urban Poor Communities*, avril 2002, [18].
- ⁸⁴ CDS regroupe UN-Habitat, Cities Alliance (Banque mondiale) et la municipalité de Phnom Penh.
- ⁸⁵ Discours du 24 mai 2003 prononcé à l'occasion de l'annonce du lancement d'une nouvelle politique commençant par les maisons de cent communautés, cité par UN-Habitat (<http://www.unhabitat.org/cambodia.asp>).
- ⁸⁶ Il n'y a actuellement pas de politique municipale du logement.
- ⁸⁷ Voir par exemple UPDF et SUPF, *Community News, Issue Number 3*, juillet 2003, [224]. Pour les deux communautés situées le long des rails, les terrains sont publics. Mais, destinés à être cédés à un investisseur, ils devraient être déclassés en domaine privé de l'État.
- ⁸⁸ GREEN I., *Interim Report*, [36].

- ⁸⁹ Les community development management committees sont des comités qui coordonnent les projets de développement au niveau du Khan. Ces comités comprennent des représentants du Khan, des ONG, des communautés. Ils sont le lieu d'un partenariat créé pour aider les communautés de pauvres à se prendre en main.
- ⁹⁰ Une seule demande de projet aurait été rejetée. Elle émanait d'une communauté installée près des rails au Bœung Kak.
- ⁹¹ La réhabilitation intégrée consiste en « des infrastructures et des services de base de bonne qualité, un habitat de qualité, la sécurité de la tenure, un environnement beau et sain, une communauté forte qui permet le soutien mutuel, de bonnes opportunités économiques, la légitimité à faire partie de la ville ». [UPDF], *Community Upgrading One Year Later...*, mai 2004, [226].
- ⁹² [UPDF], *Community Upgrading One Year Later...*, mai 2004, [226].
- ⁹³ La HRTF comprend notamment : UPDF/SUPF, URC, USG, ACHR, NGO Forum, Licadho, Adhoc, Amade, CLEP/PILAP, Oxfam GB, ZOA, Mekong Watch, OHCHR/C, UN-Habitat, UN-ESCAP, UNIFEM, HRLIN, COHRE et le rapporteur spécial de l'ONU sur les droits à un habitat adéquat. Voir [HOUSING RIGHTS TASK FORCE], *Memorandum of the Housing Rights Task Force*, 24/04/2004, [210].
- ⁹⁴ UPDF et SUPF, *Community News, Issue Number 2*, juin 2003, [225].
- ⁹⁵ MINISTRY OF LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND CONSTRUCTION (MLMUPC) et UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat, *Summary of Task Force Activities for the Preparation of a Draft National Housing Policy*, 23 novembre 2004, [7].
- ⁹⁶ [HOUSING RIGHTS TASK FORCE], *List of Affected Poor Settlements in Seven Khan*, [février 2005], [211], non signé mais diffusé par HRTF et émanant sans doute du projet Secure Tenure Campaign in Cambodia de UN-Habitat.
- ⁹⁷ « Forced evictions are the removal of people from their homes or lands against their will, directly or indirectly attributable to the State. » Définition du Center on Housing Rights and Evictions (COHRE), sur www.cohre.org.
- ⁹⁸ Le Premier ministre a repris et amplifié les propositions de SUPF dans le lancement de sa nouvelle politique. SUPF proposait deux types d'actions en faveur des quartiers pauvres : d'une part de la réhabilitation des quartiers et le *land sharing* et, d'autre part, la relocalisation des communautés situées dans le périmètre de projets de planification comme les routes, les parcs ou les ouvrages de drainage. UPDF, *News About Some of the Recent Activities*, mai 2003, [227] et *Community News, Issue Number 2*, juin 2003, [225].
- ⁹⁹ PAYNE G. AND ASSOCIATES avec DIN S. et BENG HONG S. K. *Increasing Tenure Security*, septembre 2004, [3], p. 33.
- ¹⁰⁰ Information donnée par la HRTF, mars 2005.
- ¹⁰¹ Ce chiffre est une estimation réalisée à partir d'un pointage, sur la carte du mode d'occupation des sols (BAU 2005), des quartiers recensés dans l'enquête SUPF/CDS. Si l'on retranche des chiffres de SUPF/CDS (les chiffres sont disponibles par quartiers) les 20 sites de relocalisation et les 111 villages du Khan Dangkor intégrés cette enquête, on obtient 438 quartiers informels et 40 101 ménages. Si l'on retranche également 10 villages pris en compte dans les Khan Russey Keo et Meanchey, on obtient 428 quartiers et 39 451 ménages. Cette estimation doit être cependant légèrement revue à la hausse, car tous les quartiers informels n'ont pas été repérés dans l'enquête SUPF/CDS de 2003 : certains quartiers pauvres identifiés dans le cadre de cette étude (et existant en 2002 d'après les photos aériennes) n'y figurent pas (ni sur la liste, ni sur la carte). D'après une estimation réalisée à partir de l'actualisation et de la correction des chiffres SUPF/URC de 1999, il y aurait eu entre 41 000 et 44 000 ménages dans les *slums* en 2002, soit 19,7 % de la population estimée de Phnom Penh (FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59]). La plupart des enquêtes confondent les ménages et les familles. Lorsque la différence est faite, le nombre de familles par ménage est en moyenne de 1,16. L'enquête SUPF/CDS de 2003 utilise le terme de ménages.
- ¹⁰² Deux modes de calcul permettent d'arriver aux mêmes ordres de grandeur. Si l'on fait l'hypothèse qu'entre le quart et le tiers des 270 000 ouvriers sont locataires dans les quartiers informels et qu'ils sont en moyenne quatre par chambre (les locataires se mettent à cinq par chambre, mais toutes les chambres ne sont pas remplies en même temps), cela représente 16 875 à 22 500 chambres. Si l'on considère que 25 % de la population des quartiers informels est locataire (voir plus loin) et que les chiffres de SUPF ne prennent pas en compte les locataires, il faut rajouter 73 500 personnes à l'estimation, soit 18 379 chambres de quatre.
- ¹⁰³ L'INS, dans NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *First Revision Population Projections for Cambodia 1998-2020*, juin 2004, estime la population de Phnom Penh en 2003 à 1 231 630 personnes.
- ¹⁰⁴ FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- ¹⁰⁵ FALLAVIER P., *Floods in Bassac*, septembre 2002, [30].
- ¹⁰⁶ FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22].
- ¹⁰⁷ Si l'on compte les villages et les sites de relocalisation, on constate une augmentation de + 5 % par an entre 1999 et 2003 (et non une diminution). Cela représente cependant quand même un net ralentissement de la croissance.
- ¹⁰⁸ Si l'on observe les cartes qui sont jointes aux enquêtes, plus de 150 communautés parmi celles qui étaient comptées en 2003 ne l'étaient pas en 1999. Il s'agit des villages (plus de 110), des sites de relocalisation (20) et d'une vingtaine de nouveaux quartiers informels.
- ¹⁰⁹ Augmentation de 6 700 ménages par an si l'on compte les villages et les sites de relocalisation.
- ¹¹⁰ Augmentation de + 15 % par an entre 1999 et 2003 si l'on compte les villages et les sites de relocalisation.
- ¹¹¹ Suivant certaines hypothèses, la croissance a été de - 8 % en 2001 et + 8 % les autres années. Suivant d'autres, elle aurait été de - 16 % en 2001 et quasiment nulle les autres années, ce qui indiquerait un arrêt du développement des quartiers informels depuis 1999. Cette hypothèse mène à un nombre de 30 000 ménages dans les quartiers informels, quasi-constant depuis 2001. Les chiffres pris en compte dans cette hypothèse sont réalistes (5,5 personnes par ménage, 20 % des constructions sans permis de construire dans les quartiers informels), mais n'ont pas été retenus car ils étaient en contradiction avec les résultats de l'enquête SUPF/CDS de 2003, seule enquête récente de grande ampleur sur les quartiers informels. Cette hypothèse reste cependant plausible (l'enquête SUPF/CDS serait alors gonflée de 25 %).
- ¹¹² Nombre de logements ayant fait l'objet de permis de construire par an (source : interprétation des données de la municipalité et du MATUC, sur la base de un logement par compartiment) ; 2000 : 1 191 ; 2001 : 1 248 ; 2002 : 4 629 ; 2003 : 3 878 ; 2004 : 7 013.

- ¹¹³ Soustraction du nombre de nouveaux logements formels (permis de construire) du nombre de nouveaux ménages estimés chaque année à Phnom Penh (source : projections de population 1998-2020 révisées par l'INS en 2004).
- ¹¹⁴ Selon les hypothèses, il y aura une faible baisse ou une faible hausse du nombre de logement dans les quartiers informels en 2004, entre + 300 et - 400. Le calcul du nombre des nouveaux logements informels a été réalisé en soustrayant le nombre de logements formels et de parcelles de relocalisation du nombre de nouveaux ménages estimés chaque année à Phnom Penh (source : projections de population 1998-2020 révisées par l'INS en 2004), soit : nouveaux logements informels = [nouveaux logements construits sans permis de construire x taux informel/hors permis de construire non informel] - parcelles de relocalisation). Différentes hypothèses ont été examinées avec différents taux pour le nombre de constructions informelle/hors permis de construire non informel et avec différents taux pour le nombre de personnes par ménage pour tenir compte d'une diminution éventuelle de la densité des logements peut-être provoquée par la mise sur le marché de logements neufs.
- ¹¹⁵ Il a été compté 16 124 ménages dans les *Khan* périphériques et 24 177 dans les *Khan* centraux, sur un total de 40 301. La proportion est inverse lorsque l'on compte les villages et les sites de relocalisation. D'après l'enquête SUPF/CDS de 2003 (SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17]), environ 40 % des ménages (24 177) est situé dans les 4 *Khan* centraux et 60 % des ménages (38 072) dans les 3 *Khan* périphériques.
- ¹¹⁶ Les quartiers informels situés en centre-ville sur les toitures et un certain nombre de petits quartiers informels de banlieue n'y ont pas été reportés, notamment autour des axes principaux des Sangkat de Stoeung Meancheay, Chom Chao et Dangkor.
- ¹¹⁷ SUPF, *The State of Poor Settlements*, 1999, [65].
- ¹¹⁸ VAUTRIN B. [ENTPE], *Bœung Kak, analyse du site*, juillet - septembre 2002, [132].
- ¹¹⁹ LEMARCHANDS G., *Identification de projets dans le secteur des établissements humains*, avril 1994, [60].
- ¹²⁰ FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- ¹²¹ Les informations sur le statut foncier des quartiers informels sont parfois très imprécises (voir l'enquête de 1999). C'est probablement en partie pour cette raison, et non uniquement parce que la localisation évolue, que les proportions des lieux d'implantation varient selon les enquêtes. Les chiffres de 1997 portent sur l'ensemble des 30 150 ménages de l'enquête, mais les chiffres de 1999 ne portent que sur 26 801 ménages sur les 35 165 recensés. Les catégories adoptées ne sont pas les mêmes dans les deux enquêtes.
- ¹²² La répartition des quartiers sur les terrains date d'avant la loi de 2001, alors que domaine public n'avait pas été défini. Seuls étaient disponibles les listes des types de terrain du domaine de l'État (Constitution de 1993) et des types de terrains non appropriables en propriété privée (loi de 1992).
- ¹²³ Cependant, beaucoup considèrent encore que les quartiers informels sont principalement situés sur le domaine public et sur les terrains privés de l'État (par exemple, PAYNE G. AND ASSOCIATES, in collaboration with DIN S. and BENG HONG S. K., *Increasing Tenure Security*, mai 2003, [6], p. 3). Le caractère privé d'un terrain ne signifie pas forcément qu'il existe un propriétaire ayant un titre.
- ¹²⁴ Les chiffres rectifiés sont calculés à partir de l'enquête SUPF/CDS de 2003, d'où ont été retranchés les villages et les sites de relocalisation, dont les habitants occupent leur propre terrain privé. D'après cette enquête, si l'on ne retranche pas les villages et les sites de relocalisation, le tiers seulement des ménages sont installés sur des terrains publics et les deux tiers sur terrains privés. L'augmentation de 90 % des ménages installés sur terrains privés depuis 1999 est en grande partie liée à la prise en compte dans cette enquête de 2003 des sites de relocalisation et des villages de la périphérie rurale de Phnom Penh qui n'étaient pratiquement pas comptés dans la précédente enquête.
- ¹²⁵ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Secure Tenure*, décembre 2004, [232].
- ¹²⁶ 25 % si l'on compte Borei Keila.
- ¹²⁷ La HRTF fournit un décompte de 4 939 ménages en mars 2005.
- ¹²⁸ On ne sait pas quels critères ont permis d'évaluer cette menace, en dehors d'une éventuelle analyse de l'expérience passée, non fournie par la source.
- ¹²⁹ BENG HONG S. K. et PAYNE G., *Improving Tenure Security*, mai 2003, [2]. Une échelle des degrés d'insécurité foncière dans les quartiers informels a été réalisée en 2003 par BENG HONG S. K. et PAYNE G. Elle établit une gradation de situations foncières, en fonction des droits des occupants et, à défaut, en fonction des types de terrains occupés. De la situation la plus sécurisée à la moins sécurisée : détenteur d'un certificat de propriété, détenteur d'un certificat de possession (propriété après cinq ans), occupant d'une concession sociale du gouvernement (propriété après cinq ans), détenteur d'un jugement du tribunal après conflit, détenteur d'un livret de famille (titre attestant la résidence), occupant non-autorisé sur un terrain privé, occupant non-autorisé sur un terrain privé de l'État, occupant non-autorisé sur un terrain public de l'État (domaine public), occupant des trottoirs et occupants mobiles (une catégorie du domaine public).
- ¹³⁰ FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59]. Les communautés les plus stables auraient été créées après 1985, quand les droits d'occupation étaient distribués à tous les habitants. Ceux-ci avaient des livrets de famille leur permettant d'être considérés comme des habitants stables ayant accès aux services. Aujourd'hui, même s'ils n'ont pas de titre, les habitants de ces communautés peuvent espérer avoir une compensation en cas d'éviction. Les communautés créées après le départ de l'UNTAC, en 1994, quand les ONG et les agences des Nations unies soutenaient l'installation sur le domaine public des réfugiés et déplacés, reconnues comme communautés transitoires, n'auraient pas reçu de documents de résidence et peuvent être facilement évincées.
- ¹³¹ La mise en place de la nouvelle loi foncière en 2001 a accru les droits fonciers des pauvres. Pour ceux qui n'auraient pas encore fait reconnaître leurs droits fonciers, il n'est plus nécessaire d'avoir enregistré sa possession au Sangkat ou d'avoir payé ses taxes pour être reconnu possesseur. La seule occupation physique vaut possession. Par ailleurs, l'utilité publique est nécessaire pour déposséder un propriétaire : « l'expropriation n'est possible que pour des raisons d'utilité publique autorisées par la loi, sous réserve d'une juste et préalable compensation » (Constitution de 1993, article 44). Sur le domaine public, les occupants ne peuvent pas transformer leur occupation en propriété et doivent quitter les lieux immédiatement. Ils peuvent toutefois bénéficier d'autorisation d'occuper temporaire.
- ¹³² FALLAVIER P., *Community Profile, Raksmei Kong Kear Community*, novembre 2002, [27].
- ¹³³ SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17].
- ¹³⁴ BILLOT P. et LEMOINE T., « Gérer la propriété » in BAU, APUR,

- DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle*, 2003, [137].
- ¹³⁵ BENG HONG S. K. et PAYNE G., *Improving Tenure Security*, mai 2003, [2].
- ¹³⁶ BENG HONG S. K. et PAYNE G., *Improving Tenure Security*, mai 2003, [2].
- ¹³⁷ Cependant, dans certains quartiers, les livrets ne sont pas fournis pour des raisons politiques, car ces livrets servent à l'enregistrement sur les listes électorales. Cas particulier, dans certains sites de relocalisation dans lesquels les habitants sont arrivés peu après les élections locales des chefs de communes en 2002, les nouveaux arrivants, souvent plus nombreux que les habitants d'origine de la commune, se voient refuser l'attribution d'un livret car ils pourraient faire basculer l'équilibre politique en obtenant le droit de vote avec le document de résidence.
- ¹³⁸ « Family Record Book » est inscrit en anglais sur la couverture.
- ¹³⁹ FALLAVIER P., *Community Profile, Psah Kandal 1 Community*, décembre 2002, [23].
- ¹⁴⁰ FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- ¹⁴¹ FALLAVIER P., *Community Profile, Juliana Community*, novembre 2002, [29].
- ¹⁴² URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Secure Tenure*, décembre 2004, [232].
- ¹⁴³ « Carnet de résidence » est inscrit en français sur la première page.
- ¹⁴⁴ Dans le quartier Juliana, 81 % des ménages ont un livret de famille (ceux qui n'en ont pas y sont considérés comme des squatters (FALLAVIER P., *Community Profile, Juliana Community*, novembre 2002, [29]). Dans le quartier Raksmei Kong Kear, la totalité de ceux qui ne sont pas locataires ou propriétaire légal, soit 83 % des ménages, ont un livret de famille attestant leur résidence. Au Bassac en 2001, 25 % des ménages dont la présence est physiquement recensée n'étaient pas enregistrés au Sangkat (190 enregistrés sur 246) (FALLAVIER P., *Floods in Bassac*, septembre 2002, [30]). L'enquête Bœung Salang de 2002 indique que 20 % des ménages enquêtés a des documents délivrés par le Khan reconnaissant la famille comme résidente permanente du quartier, 47 % a seulement un permis temporaire d'occuper (carte de résidence) et 29 % n'a aucun des deux documents officiels attestant de la résidence (BALBO M., CHHAY R. et LEMARCHANDS G., « Bœung Salang » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle*, 2003, [136], p. 26-34). À Phnom Penh, environ 18 % de la population ne serait pas enregistrée (BAU). Cette fourchette de 15 à 30 % est compatible avec les dires d'un chef de Sangkat selon lequel 2 ou 3 % des ménages (formels et informels confondus) n'auraient pas de titre de résidence.
- ¹⁴⁵ FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- ¹⁴⁶ Ces chiffres sont contradictoires avec ceux de l'enquête socio-économique de 1999, qui compte 5 % des maisons construites en feuilles, soit 8 022 maisons. S'il y avait 35 156 ménages et que toutes les maisons en feuilles étaient dans les quartiers informels, il ne pouvait y avoir plus de 22 % de maison en feuille dans les quartiers informels. SUPF, *The State of Poor Settlements*, 1999, [65].
- ¹⁴⁷ ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Report on the Cambodia Socio-economic Survey 1999*, mai 2000, [101].
- ¹⁴⁸ Cette superposition ne signifie en rien que ceux qui ont les revenus les plus bas habitent les logements les plus petits. Même si les ménages les plus pauvres sont souvent les plus mal logés, il y a de nombreux ménages gagnant peu et habitant des grands logements et inversement, en raison de la récente redistribution de la terre. La superposition permet cependant de mettre en regard, en ordre de grandeur, des fourchettes de taille de logement et des fourchettes de revenus.
- ¹⁴⁹ Un troisième site, analysé par Harris Consulting la même année (Samakithor, sur la décharge), corrobore ces données, HARRIS CONSULTING, *Infrastructure, Health & Development*, mai 1996, [169].
- ¹⁵⁰ ESPONDA M., DE MATOS J. et RENBERG A., *Banque de données urbaines et foncières*, juillet 1995, [152].
- ¹⁵¹ URBAN SECTOR GROUP (USG), *Bœung Salang Survey*, 2002, [148].
- ¹⁵² INGÉNIEURS CONSEILS ET ÉCONOMISTES ASSOCIÉS (ICEA), *Diagnostic institutionnel des services publics*, mai 2004, [130].
- ¹⁵³ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Secure Tenure*, décembre 2004, [232], p. 17.
- ¹⁵⁴ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Secure Tenure*, décembre 2004, [232].
- ¹⁵⁵ En 1999, environ 41 % des ménages étaient branchés à l'électricité publique et 52 % utilisaient des sources privées (SUPF, *The State of Poor Settlements*, 1999, [65]). Typiquement, environ 20 % de la population d'un quartier n'avait pas accès à l'électricité, FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- ¹⁵⁶ Chiffres de 1999 reportés dans FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- ¹⁵⁷ Chiffres de 1999 reportés dans FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- ¹⁵⁸ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Secure Tenure*, décembre 2004, [232].
- ¹⁵⁹ Le bidon de 15 litres s'achetait 0,05 ou 0,075 \$ [200 ou 300 R] en 2001 (source : FALLAVIER P., *Community Profile, Heam Cheat Community*, novembre 2002, [25] et FALLAVIER P., *Community Profile, Klang Romsev Community*, novembre 2002, [26]), ce qui représente 3,375 à 5 \$ [13 500 à 20 000 R] le m³, soit 24 à 36 fois plus cher au m³ que l'eau de la ville dans sa tranche basse.
- ¹⁶⁰ Pour ceux qui achètent l'eau entre 0,5 et 1,25 \$ [2 000 et 5 000 R], les dépenses pour l'eau représentent entre 0,5 et 7 %.
- ¹⁶¹ La même fourchette de prix peut être mise en évidence dans d'autres enquêtes (voir en annexe 8, le tableau des exemples de prix de l'éclairage dans les quartiers informels).
- ¹⁶² Les chiffres de la population dans les quartiers informels (hors enquête) de ce chapitre sont issus de FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- ¹⁶³ 2,16 actifs par ménage d'après KUSAKABE K., CHAN M., CHEA S. et THENG C. C., *Social Capital of Women Microvendors*, novembre 2001, [97] ; 2,16 revenus par ménage d'après MORO C., *Risque d'inondations*, 1999-2000, [262] ; 2,22 d'après HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD et URBAN RESOURCE CENTER CAMBODIA (URC), *Bœung Kak*, s.d. (après septembre 2001), [207]. L'enquête réalisée dans le cadre de ce rapport a recensé 2,4 actifs par ménage.
- ¹⁶⁴ Extrapolation à partir des informations dans les quartiers de relocalisation, tirées de FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22] : le chef de famille y gagne en moyenne 1,8 \$ [7 180 R] par jour, les revenus complémentaires y sont de 1,34 \$ [5 340 R] par jour, le total y est de 3,14 \$ [12 500 R] par jour.

- ¹⁶⁵ Au Cambodge, le quintile le plus pauvre a 5,8 personnes dans la famille (dont 2,8 enfants), tandis que le plus riche n'en a que 4,2 (dont 1,4 enfant). Sauf indication contraire, les informations de ce paragraphe sont tirées de GODFREY M., SO S., TEP S., PON D., KATZ C., SARTHI A., SISOVATH D. C. et HING T., *A Study of the Cambodian Labour Market*, août 2001, [195].
- ¹⁶⁶ FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22]. 60 % a un membre qui travaille plus de deux semaines par mois, 28 % a deux membres qui travaillent plus de deux semaines par mois, 8 % a trois membres de la famille qui travaillent plus de deux semaines par mois.
- ¹⁶⁷ 27 % selon KUSAKABE K., CHAN M., CHEA S. et THENG C. C., *Social Capital of Women Microvenders*, novembre 2001, [97] ; plus de la moitié, selon STOUT BANWELL S., *Vendors' Voices*, février 2001, [172]. Il y aurait plus de veuves et de divorcées parmi les microvendeurs que dans le reste de la société (KUSAKABE K.).
- ¹⁶⁸ Voir annexe 7, tableau 1, GODFREY M., SO S., TEP S., PON D., KATZ C., SARTHI A., SISOVATH D. C. et HING T., *A Study of the Cambodian Labour Market*, août 2001, [195].
- ¹⁶⁹ FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22].
- ¹⁷⁰ STOUT BANWELL S., *Vendors' Voices*, février 2001, [172].
- ¹⁷¹ Sur le million d'habitants de Phnom Penh en 1999, 14,6 %, soit 146 000 personnes, étaient sous le seuil de pauvreté (Overall Poverty Line ou OPL située à 0,63 \$ [2 700 R] par personne et par jour) et 5,2 %, soit 52 000 personnes, sous le seuil de pauvreté absolue (Food Poverty Line ou FPL située à 0,45 \$ [1 737 R] par personne et par jour), ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Report on the Cambodia Socio-economic Survey 1999*, mai 2000, [101]. En conséquence, 26 540 ménages (5,5 personnes par ménages) auraient été à l'époque sous le seuil de pauvreté à Phnom Penh et 9 450 sous le seuil de pauvreté absolue. Ces chiffres sont cohérents avec ceux donnés pour 2001 par FALLAVIER P., *A Comparative Analysis*, décembre 2001, [31], qui situe le nombre des ménages pauvres urbains entre 15 000 et 30 000 et un peu inférieur à l'évaluation de GREEN I., *Interim Report*, [36], pour 2000 (33 000 ménages). Les chiffres et les fourchettes données ici considèrent que, en 1999, il y avait 35 165 ménages dans les quartiers informels (SUPF/URC, 1999) et 12 500 dans les villages périurbains (chiffres adaptés de SUPF, 2003) et que les pauvres sont répartis dans ces deux catégories d'établissements en proportion de leur nombre (25 % dans les villages et 75 % dans les quartiers informels). Si 80 % des habitants des villages avaient été sous le seuil de pauvreté, 47 % des ménages des quartiers informels l'auraient été. Si 20 % des habitants des villages avaient été sous le seuil de pauvreté, 68 % des ménages des quartiers informels l'auraient été. Dans l'hypothèse théorique où tous les pauvres seraient dans les quartiers informels, 75 % des ménages des quartiers informels auraient été en dessous du seuil de pauvreté et 27 % en dessous du seuil de pauvreté absolue. Donc, 25 % au minimum des ménages de ces quartiers n'étaient pas, à l'époque, en dessous du seuil de pauvreté. Voir annexe 7, tableau 2.
- ¹⁷² FALLAVIER P., 2002, [22] à [30].
- ¹⁷³ FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45].
- ¹⁷⁴ Les fourchettes ont été établies à partir des enquêtes suivantes. 1 : HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD et URBAN RESOURCE CENTER CAMBODIA (URC), *Boeung Kak*, s.d. (après septembre 2001), [207] ; 2 : HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD, *Actions urbaines, annexes*, août 2001, 6 villages, 180 familles, cité dans HANDICAP INTERNATIONAL, *Promotion du développement local urbain dans les quartiers défavorisés*, novembre 2001, [206] ; 3 : YOU S. et NEUP L., « Boeung Salang » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle*, 2003, [141], p. 35-41 ; 4 : FALLAVIER P., *Community Profile, Raksmeay Kong Kear Community*, novembre 2002, [27] ; 5 : URBAN SECTOR GROUP (USG), *Report on the Survey of Squatter Zones*, mars - mai 2001, [244], basé sur 2 723 réponses ; 6 : FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22] ; 7 : MORO C., *Risque d'inondations, 1999-2000*, [262].
- ¹⁷⁵ Chiffres en ordre de grandeur établis à partir d'une hypothèse de pourcentage par métier et d'une moyenne des revenus par métier. Ces chiffres recourent le tableau 6 récapitulatif d'enquêtes existantes « répartition des revenus dans les quartiers informels », présenté en annexe 7.
- ¹⁷⁶ O'LEARY D., *A Socio-economic Study of Waste Pickers*, s.d. (enquêtes réalisées en été 1997), [202].
- ¹⁷⁷ Ces fourchettes de revenus pour un certain nombre de métiers ont été réalisées à partir du recueil d'une centaine d'exemples de revenus des métiers exercés dans les quartiers informels, tirés d'histoires de vie ou d'études sur les métiers informels. Les revenus trouvés dans l'enquête confirment ces chiffres. Les revenus sont de 2001, de 2002 et de 2004. Sauf pour les ouvriers en usine, les revenus de 2001 et 2002 ne sont pas très différents des revenus actuels (ni de ceux de 1996-1997, en riels, pour les exemples connus). Le CDRI fait un suivi annuel des revenus de certains métiers. Leurs moyennes sont données quand elles sont connues. Les revenus sont donnés en riels à la journée et en dollars par mois. Il est difficile de faire la corrélation entre les revenus par jour et les revenus par mois, lorsque qu'un seul des deux est précisé. En effet, certains habitants travaillent trente jours par mois, d'autres ne travaillent pas le dimanche, d'autres ne travaillent pas le week-end, et nombreux sont ceux qui travaillent un nombre de jours variable dans le mois. La corrélation entre le revenu par jour et le revenu par mois est faite ici sur la base de trente jours de travail par mois, situation la plus fréquemment rencontrée dans l'enquête.
- ¹⁷⁸ Ce chiffre reprend les informations données par quatre enquêtes : – FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59], donne une moyenne de 3,12 \$ [12 500 R] par jour et par ménage. La source de l'enquête n'est pas précisée, mais il est vraisemblable qu'il s'agisse des sites de relocalisation. Or entre un et deux tiers des gens ont changé de travail à cause de la relocalisation. En moyenne, les gens gagnent 20 % de moins dans les sites de relocalisation (jusqu'à 70 % dans les sites les plus éloignés) (SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17]). Si c'était le cas, on pourrait déduire que le revenu dans les quartiers informels serait de 3,75 \$ [15 000 R] par ménage, chiffre à peine supérieur à celui de l'enquête socio-économique de 1999. – La seconde estimation de l'enquête HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD et URBAN RESOURCE CENTER CAMBODIA (URC), *Boeung Kak*, s.d. (après septembre 2001), [207], calculée à partir des réponses des personnes enquêtées (15 % des habitants) donne une moyenne des revenus des interviewés égale à 40,6 \$ [163 000 R] par mois soit 1,35 \$ [5 430 R] par jour. La moyenne des revenus des familles est de 90,5 \$ [362 000 R] par mois soit 3,02 \$ [12 070 R] par jour ; la moyenne des dépenses des familles est de 82,5 \$ [330 000 R]. Cette moyenne est un peu inférieure au revenu moyen du premier quintile. – Enfin, l'enquête de MORO C., *Risque d'inondations, 1999-2000*, [262], donne les métiers de tous les membres de

- 95 ménages en 2000. Si l'on applique les revenus des métiers suivant le barème du CDRI, on obtient des revenus des ménages de 5,2 \$ [20 900 R] par jour par ménage.
- La moyenne des revenus des ménages enquêtés dans le cadre de cette étude est de 4 \$ [16 000 R] par jour, soit 120 \$ par mois. Cette moyenne reflète de très fortes disparités entre des ménages qui gagnent entre 15 et 25 \$ par mois et des ménages qui gagnent 260 \$ par mois (les ménages ayant le plus grand nombre de membres).
- ¹⁷⁹ Quelques autres enquêtes donnent un revenu mensuel moyen de 1 à 2 \$ [4 000 à 8 000 R] par ménage dans les quartiers informels. Ce chiffre paraît sous-estimé. Il correspond plutôt à la frange la plus pauvre de ces quartiers, celle qui est en dessous du seuil de pauvreté absolue. Ces enquêtes soit donneraient un revenu médian, soit répercuteraient une sous-évaluation dans les déclarations recueillies dans les enquêtes, soit n'intégreraient pas les revenus de tous les membres des ménages. Il s'agit en particulier de BOONYABANCHA S., « Brief Report of a Trip to Cambodia (May 2001) », *Selavip Newsletter*, octobre 2001, [220] : 1 \$ par jour ; GENDER AND DEVELOPMENT FOR CAMBODIA, *Women in Poverty*, mars - mai 2001, [96] : 1,25 à 1,75 \$ [5 000 à 7 000 R] par jour ; et la première des deux estimations donnée par l'enquête HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD et URBAN RESOURCE CENTER CAMBODIA (URC), *Bœung Kak*, s.d. (après septembre 2001), [207], issue de réponses des chefs de village, qui estiment le revenu mensuel moyen à 53,25 \$ [213 000 R] soit 1,5 \$ [6 000 R] par jour, et les dépenses mensuelles moyennes de 51,5 \$ [206 000 R].
- ¹⁸⁰ ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Report on the Cambodia Socio-economic Survey 1999*, mai 2000, [101].
- ¹⁸¹ BALBO M., CHHAY R. et LEMARCHANDS G., « Bœung Salang » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle*, 2003, [136], p. 26-34.
- ¹⁸² Ratio « loyer » par mois et par personne et « revenu » par mois et par personne de l'enquête ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Report on the Cambodia Socio-economic Survey 1999*, mai 2000, [101].
- ¹⁸³ Les études intitulées *Community Profile* et celle sur les sites de relocalisation, FALLAVIER P., 2002, [22] à [30].
- ¹⁸⁴ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ¹⁸⁵ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ¹⁸⁶ PRICE J., PHY C., TOWNEND D., MOL C. et MEMBERS OF BASSAC AND BANDOS VICHEA COMMUNITIES, *A Report on Construction Material Cost*, septembre 1996, [56].
- ¹⁸⁷ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ¹⁸⁸ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ¹⁸⁹ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ¹⁹⁰ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ¹⁹¹ L'enquête de l'étude ne permet pas de connaître la durée de séjour moyen des ménages des quartiers informels, car les personnes enquêtées sont des nouveaux venus.
- ¹⁹² Dans les 20 communautés pauvres (parmi lesquels seulement 2 villages) dans lesquelles URC a enquêté en 2004 (URBAN RESOURCE CENTER (URC), *Secure Tenure*, décembre 2004, [232]), 42 % des ménages seraient arrivés entre 1979 et 1988, 53 % entre 1989 et 2001 et 6 % après 2001. L'enquête BAU/USG de 2002 au Bœung Salang (URBAN SECTOR GROUP (USG), *Bœung Salang Survey*, 2002, [148]) montre que 53,3 % des ménages sont arrivés avant 1992 (5,2 % en 2001, 20,2 % entre 1997 et 2000, 21,4 % entre 1992 et 1996, 29,4 % entre 1987 et 1992, 10,2 % entre 1982 et 1987 et 13,7 % avant 1982). L'enquête HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD et URBAN RESOURCE CENTER CAMBODIA (URC), *Bœung Kak*, s.d. (après septembre 2001), [207], montre les mêmes proportions, mais avec un plus grand nombre d'arrivées au début des années 1990 (4 % en 2000-2001, 18 % en 1996-2000, 30 % en 1991-1995, 48 % avant 1991). Ces trois enquêtes sont cohérentes avec les chiffres récents d'augmentation de la population des quartiers.
- ¹⁹³ FALLAVIER P., 2002, [23] à [27].
- ¹⁹⁴ Les raisons données dans cette liste ne couvrent pas tous les cas, mais seulement les cas rencontrés lors de l'enquête. Il en existe sûrement d'autres.
- ¹⁹⁵ D'après l'enquête CAMCONSULT CO., LTD. et UPDF, *Housing Situational Survey*, septembre 2003, [11], réalisée dans les villes de Phnom Penh, de Battambang et de Koh Kong.
- ¹⁹⁶ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- ¹⁹⁷ OUM V., *La Situation socio-économique des habitants de la communauté Rongvong Moul*, juin 2003, [263].
- ¹⁹⁸ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255], p. 221.
- ¹⁹⁹ L'enquête de 2002 au Bœung Salang montre que 45 % des ménages arrivés plus de vingt ans auparavant sont dans plus de 50 m², 51 % des ménages arrivés entre un et cinq ans auparavant sont dans moins de 30 m², 41 % des ménages arrivés moins d'un an auparavant sont dans moins de 20 m² (BALBO M., CHHAY R. et LEMARCHANDS G., « Bœung Salang » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle*, 2003, [136], p. 26-34).
- ²⁰⁰ FALLAVIER P., *Community Profile, Raksmei Kong Kear Community*, novembre 2002, [27].
- ²⁰¹ FALLAVIER P., *Community Profile, Heam Cheat Community*, novembre 2002, [25] et BENG HONG S. K. et PAYNE G., *Improving Tenure Security*, mai 2003, [2].
- ²⁰² FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45].
- ²⁰³ La plupart des informations contenues dans ce chapitre sont issues de CHAN S. et SARTHI A., « Land Transactions in Cambodia », *Cambodia Development Review*, avril - juin 2002, [192]. Pour ce qui est de l'enregistrement foncier, 90 % des parcelles du pays sont détenues sans titres définitifs. Sur l'ensemble du territoire cambodgien, seuls 518 000 titres de propriété avaient été délivrés en 2001 (document d'État authentique certifiant la propriété de la terre) et une écrasante majorité des « propriétaires » cambodgiens (4,5 millions) ne détiennent pour tout titre de propriété que le reçu (application receipt) accusant réception de la demande effectuée en 1989 auprès des autorités locales en vue de la reconnaissance de la propriété. Un nombre significatif de personnes ne possède même pas ces reçus : elles l'ont perdu, elles ne l'ont pas demandé faute d'information ou par confusion, les autorités ne leur ont pas rappelé de le faire, voire n'ont pas délivré les reçus, et enfin, certains terrains sont maintenant subdivisés et les reçus ne sont plus utiles.
- ²⁰⁴ En raison de l'importance de l'accès à la propriété par l'occupation des biens ou du foncier lors du retour à Phnom Penh en 1979, plusieurs catégories de titres de propriété avaient été établis, pour les terrains occupés, pour les bâtiments anciens et pour les bâtiments neufs.
- ²⁰⁵ Les informations sur le marché formel, hors sites de relocalisation, sont issues de DANCHIN G. (IAURIF), *Analyse des opérations d'aménagement*, mars 2004, [126].

- ²⁰⁶FALLAVIER P., *A Comparative Analysis*, décembre 2001, [31].
- ²⁰⁷FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22].
- ²⁰⁸SIK B., *Land Ownership*, septembre 2000, [198].
- ²⁰⁹BILLOT P. et LEMOINE T., « Gérer la propriété » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle*, 2003, [137].
- ²¹⁰Workshop sur la propriété, Phnom Penh, avril 2002, cité par MINGUI J., *Projet de réhabilitation du centre-ville de Phnom Penh*, juin 2002, [146].
- ²¹¹BELMOUAZ L. et MAILLARD B., *Bloc Tampa*, 1997, [162].
- ²¹²FALLAVIER P., *Community Profile, Raksmei Kong Kear Community*, novembre 2002, [27]. Peut-être faut-il faire le rapprochement avec le fait que dans ce quartier vit un vice-chef du *Sangkat Tonle Bassac*.
- ²¹³FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45]. Il semble qu'il soit parfois difficile de distinguer les propriétaires de cabane des locataires. Le paiement d'un pot-de-venir régulier à une autorité locale pourrait, selon certains, être assimilé au paiement d'un loyer. « La définition de qui est locataire et qui est propriétaire dans un établissement de squatter est si vague que cela laisse une bonne place à l'arbitraire et à la prédation des autorités qui allouent les droits d'aller sur un site de relocalisation » (FALLAVIER P., *A Comparative Analysis*, décembre 2001, [31], p. 5).
- ²¹⁴Il n'y a pas d'information sur la part des locataires et des « propriétaires » dans l'ensemble des quartiers informels dans les enquêtes SUPP de 1999 et 2003. Ces informations sont issues de la réunion d'informations tirées d'études de cas, toutes situées dans les quatre *Khan* centraux de Phnom Penh, sauf l'enquête menée dans le cadre de cette étude, qui trouve les mêmes fourchettes, et dont les informations sont issues des *Khan Russey Keo* et *Meanchey*. On ne connaît pas le mode de calcul pour les enquêtes existantes. Pour l'enquête menée dans le cadre de cette étude, deux modes de calcul ont été retenus (fourchettes). D'une part le nombre de personnes locataires par rapport au nombre de personnes dans les ménages qui ne le sont pas. D'autre part, il a été considéré qu'une chambre louée, même à cinq personnes qui ne se connaissent pas, constituait un logement (ou un ménage), même quand cette chambre se situait dans la maison d'un ménage propriétaire (il y avait alors deux « ménages » dans cette maison).
- ²¹⁵Moyenne des chiffres des enquêtes récapitulatives présentées dans le tableau.
- ²¹⁶Cette observation est cohérente avec les indications données par la carte établie par le BAU à partir du recensement de 1998, sur laquelle on observe que les *Sangkat* dans lesquels il y a les plus grandes concentrations de locataires correspondent à ceux où il y a de grands quartiers d'habitat informel.
- ²¹⁷Par exemple, dans l'enquête de BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255], 210 enquêtes sur trois sites en 1997 : 4,3 % de locataires à Chba Ampeuv, 15,7 % au Bœung Kak et 34 % à Bassac, avec une moyenne de 18 %. On retrouve en outre la présence des mêmes proportions dans les mêmes quartiers. De même dans l'enquête INTERCONSULT et CSARO, *Neighbourhood Improvement Program*, avril 1998, [170], au nord du Bœung Trabek où dans différentes petites enclaves de Bœung Keng Kong et Bœung Trabek (10 à 35 ménages), on trouve des taux allant de 0 à 47 %, avec une moyenne de 12 %.
- ²¹⁸On n'a pas d'information concernant d'éventuelles locations dans les immeubles occupés du centre-ville comme le cinéma Heam Cheat ou l'ancien hôtel International.
- ²¹⁹Les enquêtes dans les sites de relocalisation considèrent souvent qu'on n'y trouve pas de locataire. Les catégories de statut d'occupation recensées dans l'enquête pour le projet PME UN-Habitat 2002 sur les relocalisations, par exemple, sont : « détenteur de parcelle enregistrée à son nom », « sur une liste d'attente de parcelle officielle » et « attend une parcelle sans être sur une liste ».
- ²²⁰FALLAVIER P., *A Comparative Analysis*, décembre 2001, [31].
- ²²¹FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22], p. 36.
- ²²²FALLAVIER P., *Community Profile, Juliana Community*, novembre 2002, [29].
- ²²³FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45].
- ²²⁴O'LEARY D., *A Socio-economic Study of Waste Pickers*, s.d. (enquêtes réalisées en été 1997), [202]. KUSAKABE K., CHAN M., CHEA S. et THENG C. C., *Social Capital of Women Microvendors*, novembre 2001, [97]. YOUNG C. T., ROS P., SUY V., HENG N. et FERNANDES K., *The Moto-dob Drivers of Phnom Penh*, septembre 1998, [241].
- ²²⁵KUSAKABE K., CHAN M., CHEA S. et THENG C. C., *Social Capital of Women Microvendors*, novembre 2001, [97].
- ²²⁶FALLAVIER P., *Community Profile, Juliana Community*, novembre 2002, [29].
- ²²⁷MORO C., *Risque d'inondations*, 1999-2000, [262].
- ²²⁸KUSAKABE K., CHAN M., CHEA S. et THENG C. C., *Social Capital of Women Microvendors*, novembre 2001, [97].
- ²²⁹JAMBERT M., *Étude d'une zone d'habitat informel*, 1999-2000, [260].
- ²³⁰URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Progress Report*, 1998, [238] à [240]. Ceux parmi les saisonniers qui détiennent une maison qu'ils n'occupent qu'une partie de l'année la louent-ils à ceux qui doivent déménager quand leur maison est inondée ou bien ont-ils également une maison inondable ?
- ²³¹On ne connaît pas la proportion des ouvriers qui sont en logement locatif par rapport à ceux qui habitent chez leurs parents, qui sont hébergés ou ont leur propre logement. Si l'on fait l'hypothèse qu'entre un tiers et la moitié vivent en logement locatif en colocation, alors on peut estimer de 18 000 à 27 000 le nombre de chambres à louer dans la ville.
- ²³²KINGDOM OF CAMBODIA et MINISTRY OF COMMERCE, *Phase I Report, Cambodia's Garment Industry*, octobre 2004, [108].
- ²³³KINGDOM OF CAMBODIA et MINISTRY OF COMMERCE, *Phase I Report, Cambodia's Garment Industry*, octobre 2004, [108], p. 59.
- ²³⁴FALLAVIER P., 2002, [22] à [30].
- ²³⁵MORO C., *Risque d'inondations*, 1999-2000, [262].
- ²³⁶Si l'on prend en compte tous les loyers (y compris celui de 70 \$), seule la moyenne monte à 16 \$ [64 000 R].
- ²³⁷FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45].
- ²³⁸BELMOUAZ L. et MAILLARD B., *Bloc Tampa*, 1997, [162].
- ²³⁹FALLAVIER P., *Floods in Bassac*, septembre 2002, [30].
- ²⁴⁰JAMBERT M., *Étude d'une zone d'habitat informel*, 1999-2000, [260].
- ²⁴¹L'enquête corrobore les résultats trouvés par des enquêtes précédentes, dans lesquelles les loyers des colocataires s'élevaient à 2 ou 3 \$ (MORO C., *Risque d'inondations*, 1999-2000, [262]) ou 5 \$ (FALLAVIER P., *Community Profile, Raksmei Kong Kear Community*, novembre 2002, [27]) par mois, voire moins

- selon le nombre de personnes dans la chambre.
- 242 JAMBERT M., *Étude d'une zone d'habitat informel*, 1999-2000, [260].
- 243 BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- 244 Non compris les installations gratuites. Teresa, 47 maisons, 1,6 transaction en moyenne ces cinq dernières années (3,5 % par an). Toul Sangkae : 3 maisons sur 64 vendues en 2004 (4,5 %). Prek Tanou, 3 maisons ou terrains vendus sur 70 (4,2 %). Phum Treah (formel principalement), en 2003-2004 (22 mois), 41 familles ont vendu leur bien, sur plus de 400 ménages présents, (environ 5 % par an de rotation) et environ 71 familles sont arrivées dans de nouveaux logements construits pour la vente (croissance de 9 %).
- 245 Environ une semaine (de trois à douze jours dans l'enquête). Les personnes qui ont eu l'idée car elles ont été contactées pour acheter mettraient plus longtemps, le temps qu'elles se décident et s'organisent (deux ou trois mois).
- 246 VAUTRIN B. (ENTPE), *Bœung Kak, analyse du site*, juillet - septembre 2002, [132] et FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- 247 FALLAVIER P., *Community Profile, Juliana Community*, novembre 2002, [29].
- 248 VAUTRIN B. (ENTPE), *Bœung Kak, analyse du site*, juillet - septembre 2002, [132] et FALLAVIER P., *Community Profile, Samaki Phum 4 Community*, novembre 2002, [28].
- 249 FALLAVIER P., *Community Profile, Klang Romsev Community*, novembre 2002, [26].
- 250 FALLAVIER P., *Community Profile, Psah Kandal 1 Community*, , décembre 2002, [23].
- 251 LAIDET M., *Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat*, février 2003, [145].
- 252 En outre, peu d'études distinguent l'achat d'une parcelle du pot-de-vin payé aux fonctionnaires pour avoir le « droit » de s'y installer. La plupart parlent d'un « achat » aux fonctionnaires. Seule une enquête à Sangkros à Toul Kork en 1996, fait la distinction, ainsi que celle des prix, entre des parcelles (20 m²) achetées à 8 à 20 \$ [20 000 à 50 000 R] et d'autres sur lesquelles les demandeurs ont été autorisés à construire leur maison (feuilles-bambou) par les autorités locales en donnant un pot-de-vin de 4 \$ [10 000 R] (DOMINGO M., CHAP S. et MOL C., *A Report on the Financial Services*, novembre 1996, [51]).
- 253 FALLAVIER P., *Community Profile, Klang Romsev Community*, novembre 2002, [26]. Le quartier Klang Romsev a été créé en 1993 et détruit en 2001.
- 254 Voir le tableau récapitulatif des prix trouvés dans les enquêtes existantes.
- 255 BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting*, février 2000, [255].
- 256 PRICE J., PHY C., TOWNEND D., MOL C. et MEMBERS OF BASSAC AND BANDOS VICHEA COMMUNITIES, *A Report on Construction Material Cost*, septembre 1996, [56].
- 257 FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- 258 JAMBERT M., *Étude d'une zone d'habitat informel*, 1999-2000, [260].
- 259 PRICE J., PHY C., TOWNEND D., MOL C. et MEMBERS OF BASSAC AND BANDOS VICHEA COMMUNITIES, *A Report on Construction Material Cost*, septembre 1996, [56].
- 260 BAER G. S., in collaboration with the ADB/PADCO CAMBODIAN URBAN DEVELOPMENT STRATEGY STUDY, *Cambodian Urban Housing Sector*, 1-22 December 1995, [58].
- 261 JAMBERT M., *Étude d'une zone d'habitat informel*, 1999-2000, [260] et PRICE J., PHY C., TOWNEND D., MOL C. et MEMBERS OF BASSAC AND BANDOS VICHEA COMMUNITIES, *A Report on Construction Material Cost*, septembre 1996, [56].
- 262 FALLAVIER P., *Community Profile, Klang Romsev Community*, novembre 2002, [26].
- 263 FALLAVIER P., *Reporting on Slums*, août 2002, [59].
- 264 FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45], p. 35.
- 265 PRICE J., PHY C., TOWNEND D., MOL C. et MEMBERS OF BASSAC AND BANDOS VICHEA COMMUNITIES, *A Report on Construction Material Cost*, septembre 1996, [56].
- 266 JAMBERT M., *Étude d'une zone d'habitat informel*, 1999-2000, [260].
- 267 On observe le résultat de ce phénomène sur les sites de relocalisation. À Kork Kleang 2, par exemple, les locataires n'ont eu droit à aucune parcelle sur le nouveau site, des familles plus riches occupent plusieurs lots sous des noms différents, de nombreux leaders se sont appropriés l'espace public, qu'ils louent ou vendent : trois parcelles appartiennent à un policier qui ne faisait partie d'aucun site relocalisé et emploie un gardien pour surveiller ses « propriétés » qu'il aurait acheté ou reçu de fonctionnaires municipaux. FALLAVIER P., *A Comparative Analysis*, décembre 2001, [31] et FALLAVIER P., *Floods in Bassac*, septembre 2002, [30].
- 268 FALLAVIER P., *A Comparative Analysis*, décembre 2001, [31].
- 269 FALLAVIER P., *Floods in Bassac*, septembre 2002, [30].
- 270 Selon les enquêtes, entre 40 et 60 \$ pour un livret d'épargne, ou entre 50 et 70 \$ pour un livret avec 2,5 \$ [10 000 R] et une cabane. FALLAVIER P., *Floods in Bassac*, septembre 2002, [30].
- 271 FALLAVIER P., *Floods in Bassac*, septembre 2002, [30].
- 272 FALLAVIER P., *Community Profile, Psah Kandal 1 Community*, , décembre 2002, [23] et FALLAVIER P., *Floods in Bassac*, septembre 2002, [30].
- 273 JAMBERT M., *Étude d'une zone d'habitat informel*, 1999-2000, [260].
- 274 FALLAVIER P., *Community Profile, Raksmei Kong Kear Community*, novembre 2002, [27].
- 275 Payer par an (32,5 \$) reviendrait donc plus cher que par mois (19,5 \$ [78 000 R] par an). FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45].
- 276 FALLAVIER P., *Community Profile, Klang Romsev Community*, novembre 2002, [26].
- 277 FALLAVIER P., *Community Profile, Psah Kandal 1 Community*, , décembre 2002, [23].
- 278 FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45] et FALLAVIER P., *Community Profile, Juliana Community*, novembre 2002, [29].
- 279 FALLAVIER P., *Community Profile, Klang Romsev Community*, novembre 2002, [26].
- 280 FALLAVIER P., *Community Profile, Raksmei Kong Kear Community*, novembre 2002, [27].
- 281 FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45].
- 282 FALLAVIER P., *Community Profile, Psah Kandal 1 Community*, , décembre 2002, [23].
- 283 PRICE J., PHY C., TOWNEND D., MOL C. et MEMBERS OF BASSAC AND BANDOS VICHEA COMMUNITIES, *A Report on Construction Material Cost*, septembre 1996, [56].

²⁸⁴ SUPF, *Saving and Credit in Phnom Penh*, 1994-2004.

²⁸⁵ « Bas Cambodge », nom donné par les Cambodgiens à la partie sud du Vietnam, autrefois partie du royaume et dans laquelle vivent de nombreux Khmers.

²⁸⁶ *Cambodge Soir*, 21/09/2004.

²⁸⁷ MINISTRY OF LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND CONSTRUCTION (MIMUPC) et UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat (CMB/02/022), *Draft Housing Policy, Inception Report*, 20 mai 2003, [12].

²⁸⁸ SAR S., *Country Case Study*, 2002, [91].

²⁸⁹ FALLAVIER P., *Community Profile, Psah Kandal 1 Community*, , décembre 2002, [23].

²⁹⁰ Témoignage extrait de « Entre le tigre et le crocodile », étude anthropologique sur les pratiques traditionnelles et novatrices de prévention et de gestion des conflits au Cambodge, réalisée pour le compte de l'UNESCO par LUCI F., 2001, cité p. 10 de LAIDET M., *Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat*, février 2003, [145].

²⁹¹ Revenus du ménage rapportés au nombre de personnes par ménage (entre 1 et 18, selon les familles interrogées).

²⁹² Il n'est pas possible de faire des catégories générales à partir d'un nombre restreint de cas. En revanche, il est possible de montrer le type de bien qu'il est possible d'acheter avec quels revenus et quels types de financement.

²⁹³ Bien que l'enquête n'en ai pas montré, il y a sûrement des cas intermédiaires.

²⁹⁴ Pour ce cas, il est possible qu'un emprunt n'ait pas été indiqué par le ménage interrogé, qui parlait également pour son copropriétaire. Si c'était le cas, le ménage aurait épargné entre 40 et 60 % et se rapprocherait du groupe de ceux qui ont emprunté 55 à 70 % de la somme investie, ce que le graphique ne contredit pas.

²⁹⁵ Le ménage annonce 50 \$ de revenu mensuel pour une famille de 5 personnes (avec un mari malade), mais les dépenses sont de l'ordre de 100 \$. Le ménage est en train de s'endetter, mais on peut se demander s'il ne gagne pas plutôt de l'ordre de 15 \$ par personne et par mois.

Annexes

Annexe 1

Bibliographie organisée par projets

Cette bibliographie recense les documents consultés pour cette étude sur les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels de Phnom Penh. Afin de rendre plus lisible le paysage de la littérature grise sur la question, elle n'est pas présentée par ordre alphabétique d'auteurs, mais par projets, et autant que possible par bailleurs et par dates, en distinguant :

- la littérature écrite dans le cadre de projets financés par les agences d'aide et de coopération bilatérale et/ou multinationale ;
- la littérature n'apparaissant pas comme dépendante d'un projet financé par les agences d'aide et de coopération internationale (rapports nationaux, rapports d'ONG et mémoires universitaires).

Les entrées sont numérotées afin de faciliter le repérage d'une référence à partir du texte, des notes ou des annexes. Ces numéros y apparaissent alors entre crochets.

Les rapports et ouvrages inclus dans cette liste traitent principalement des questions du logement, du foncier et de la pauvreté, mais également de celles de la population, des revenus des petits métiers, des questions sanitaires et de santé des pauvres, du microcrédit, des politiques de relocalisation et de lutte contre la pauvreté... Ils sont tous disponibles à Phnom Penh. Les références entre crochets indiquent les cotes dans les bibliothèques des organismes mentionnés.

Littérature écrite dans le cadre de projets financés par la coopération bilatérale et/ou multinationale

Improving Secure Tenure for the Urban Poor in Phnom Penh
 DFID-MATUC, suivi de MATUC, Cities Alliance, UN-Habitat et GTZ

Étude sur l'amélioration de la sécurité de la tenure des pauvres urbains (2003-)

- ¹ [AUTEUR ?], *Improving Tenure Security and New Housing Options for the Urban Poor in Phnom Penh, Cambodia, Project Overview*, s.l.n.d., 5 p.
- ² BENG HONG S. K. et PAYNE G., *Improving Tenure Security of the Urban Poor in Phnom Penh, Cambodia, An Analytical Case Study*, Kingdom of Cambodia, MLMUPC, DFID, mai 2003, 45 p. (version bilingue, 59 p. en khmer).
- ³ PAYNE G. AND ASSOCIATES avec DIN S. et BENG HONG S. K., *Increasing Tenure Security and Option for New Housing in Phnom Penh, Cambodia, Progress Report, Draft Final Report*, submitted to the Ministry of Land Management, Urbanisation and Construction, Royal Government of Cambodia, Phnom Penh Municipality, Cities Alliance, UN-Habitat and GTZ Cambodia, septembre 2004, 37 p.
- ⁴ PAYNE G. AND ASSOCIATES, *Increasing Tenure Security and Option for New Housing in Phnom Penh, Cambodia, Progress Report*, submitted to the Ministry of Land Management, Urbanisation and Construction, Royal Government of Cambodia, Phnom Penh Municipality, Cities Alliance, UN-Habitat and GTZ Cambodia, décembre 2003, 54 p.
- ⁵ PAYNE G. AND ASSOCIATES, *Report on Visit to Phnom Penh, Cambodia*, undertaken by PAYNE G., 23 novembre - 02 décembre 2003, 21 p.
- ⁶ PAYNE G. AND ASSOCIATES, in collaboration with DIN S. and BENG HONG S. K., *Increasing Tenure Security and Option for New Housing in Phnom Penh, Cambodia, Inception Report*, submitted to the Ministry of Land Management, Urbanisation and Construction, Royal Government of Cambodia, Phnom Penh Municipality, Cities Alliance, UN-Habitat and GTZ Cambodia, mai 2003, 27 p.

National Housing Policy

UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat et MATUC CMB/02/022

Réalisation d'une politique de logement au niveau national au MATUC (2002-)

- ⁷ MINISTRY OF LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND CONSTRUCTION (MLMUPC) et UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat (CMB/02/022), *Summary of Task Force Activities for the Preparation of a Draft National Housing Policy (2nd Draft)*, prepared through assistance from UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat, by the Draft National Housing MLMUPC Task Force, 23 novembre 2004, 60 p.
- ⁸ MINISTRY OF LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND CONSTRUCTION (MLMUPC) et UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat (CMB/02/022), *National Housing Policy (2nd Draft)*, prepared through assistance from UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat, General Secretariat of Land Policy Concil, 16 décembre 2003, 71 p.
- ⁹ MINISTRY OF LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND CONSTRUCTION (MLMUPC) et UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat (CMB/02/022), *Summary of Task Force Activities for the Preparation of a Draft National Housing Policy*, prepared through assistance from UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat, Royal Government of Cambodia, MLMUPC, 10 décembre 2003 (revised), 21 p.
- ¹⁰ CAMCONSULT CO., LTD., *Legal and Technical Report*, Royal Government of Cambodia, MLMUPC, UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat (CMB/02/022), 5 septembre 2003, 23 p.
- ¹¹ CAMCONSULT CO., LTD. et UPDF, *Housing Situational Survey & Case Studies*, Royal Government of Cambodia, MLMUPC, UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat (CMB/02/022), 2 septembre 2003, 42 p.
- ¹² MINISTRY OF LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND CONSTRUCTION (MLMUPC) et UNDP/UN-ESCAP/UN-Habitat (CMB/02/022), *Draft Housing Policy, Inception Report*, Royal Government of Cambodia, Phnom Penh, 20 mai 2003, 24 p.
- ¹³ MINISTRY OF LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND

CONSTRUCTION (MLMUPC), *Draft Urban Housing Strategy Paper*, Phnom Penh, août 2002, 12 p.

- ¹⁴ MINISTRY OF LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND CONSTRUCTION (MLMUPC), *Draft Urban Housing Strategy Paper*, Phnom Penh, août 2001, 11 p.

City Development Strategy (CDS) for the Municipality of Phnom Penh

Cities Alliance, UN-Habitat/Banque mondiale

Étude sur les quartiers de pauvres urbains et le développement de la ville (2002-)

- ¹⁵ CROSBIE D., *A Completion Report on the Activities of the CDS, Phnom Penh, Cambodia, 2002-2003*, a paper submitted to the World Bank Cities Alliance Programme, UN-Habitat and the Municipality of Phnom Penh, ACHR, août 2003, 46 p.
- ¹⁶ EA S. (THE GREEN GROUP), *Study on Development Plans of Phnom Penh Metropolitan Area*, Asian Coalition for Housing Rights (ACHR), UNCHS (Habitat)/Cities Alliance (World Bank), assisted City Development Strategy (CDS) Program for Municipality of Phnom Penh, Cambodia, janvier 2002, 91 p.
- ¹⁷ SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development and the Settlements of the Urban Poor*, Phnom Penh, City Development Strategy (CDS), Municipalité de Phnom Penh, Cities Alliance, UNCHS, mai 2003, 35 p.
- ¹⁸ URBAN RESOURCE CENTRE (URC) pour ACHR, *Study on the Relocation of Urban Poor Communities in Phnom Penh*, Cities Alliance (UN-Habitat/World Bank), assisted City Development Strategy (CDS) for the Municipality of Phnom Penh, Cambodia, avril 2002, 59 p., [BAU 202].

Partnership for Urban Poverty Reduction (PUPR) - Phase 1 (2001-2002) et PUPR - Phase 2 (2004-2006)

UN-Habitat/Projects FS-CMB-00-S01 et FS-CMB-04-S01

Série de projets municipaux de réhabilitation des quartiers de pauvres réalisés par la municipalité de Phnom Penh et financés sur un fonds des Nations unies, Human Security Fund (HSF) avec l'appui de la coopération japonaise.

- ¹⁹ PARTNERSHIP FOR URBAN POVERTY REDUCTION (PUPR) - PHASE 2, FS/CMB/04/S01, [brochure de présentation du projet], Municipalité de Phnom Penh, UN-Habitat, Gouvernement du Japon, 2 p.
- ²⁰ PARTNERSHIP FOR URBAN POVERTY REDUCTION (PUPR) - PHASE 2, *Detail all Contracted Projects [liste et descriptif des projets engagés]*, [Municipalité de Phnom Penh, UN-Habitat], février 2005, 2 p.
- ²¹ PHNOM PENH LOCAL PARTNERSHIP FOR URBAN POVERTY REDUCTION (PROJECT FS-CMB-00-S01), *Project Terminal Report (January 2001 - October 2002)*, supported by United Nations Trust Fund for Human Security, UN-Habitat Fukuoka, Phnom Penh, octobre 2002, 13 p. + annexes, [UNCHS IF52].

Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project

UN-Habitat

Suivi participatif et évaluation du projet de réduction de la pauvreté urbaine à Phnom Penh (2002), suite du CMB 95/009

- ²² FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects upon Livelihoods Conducted from January to March 2002 in Five Resettlements Sites in Phnom Penh*, United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), Cambodian Volunteers for Community Development (CVCD), Urban Resource Centre Cambodia (URC), Monitoring, Impact Assessment, Information

and Communication, Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh, Urban Poverty Reduction Project, août 2002, 44 p. + annexes.

- ²³ FALLAVIER P., *Community Profile, Psah Kandal 1 Community*, Monitoring, Impact Assessment, Information and Communication, A Baseline for the Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), Cambodian Volunteers for Community Development (CVCD), Urban Resource Centre Cambodia (URC), décembre 2002, 17 p., [BAU CD].
- ²⁴ FALLAVIER P., *Fire in the Tonle Bassac, November 26, 2001, Notes on the Events and on the Relocation Planning Process*, Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), Cambodian Volunteers for Community Development (CVCD), Urban Resource Centre Cambodia (URC), novembre 2002, 43 p.
- ²⁵ FALLAVIER P., *Community Profile, Heam Cheat Community*, Monitoring, Impact Assessment, Information and Communication, A Baseline for the Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), Cambodian Volunteers for Community Development (CVCD), Urban Resource Centre Cambodia (URC), novembre 2002, 27 p. + annexes, [BAU CD].
- ²⁶ FALLAVIER P., *Community Profile, Klang Romsev Community*, Monitoring, Impact Assessment, Information and Communication, A Baseline for the Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), Cambodian Volunteers for Community Development (CVCD), Urban Resource Centre Cambodia (URC), novembre 2002, 16 p., [BAU CD].
- ²⁷ FALLAVIER P., *Community Profile, Raksmev Kong Kear Community*, Monitoring, Impact Assessment, Information and Communication, A Baseline for the Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), Cambodian Volunteers for Community Development (CVCD), Urban Resource Centre Cambodia (URC), novembre 2002, 24 p., [BAU CD].
- ²⁸ FALLAVIER P., *Community Profile, Samaki, Phum 4 Community*, Monitoring, Impact Assessment, Information and Communication, A Baseline for the Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), Cambodian Volunteers for Community Development (CVCD), Urban Resource Centre Cambodia (URC), novembre 2002, 14 p., [BAU CD].
- ²⁹ FALLAVIER P., *Community Profile, Baseline Survey, Juliana Community*, A Baseline for the Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), Cambodian Volunteers for Community Development (CVCD), Urban Resource Centre Cambodia (URC), novembre 2002, 20 p., [BAU CD].
- ³⁰ FALLAVIER P., *Current Situation in Low Income Settlements of Sangkat Tonle Bassac, Floods in Bassac AB, Bassac 3B and Bassac 3C Communities, Resettlement Planning Issues for the Seven Bassac Communities*, Situation Report and Basis for Planning Action, A Work in Progress for Discussion, Monitoring,

Impact Assessment, Information and Communication, Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, United Nations Human Settlement Programme (UNHSP), Cambodian Volunteers for Community Development (CVCD), Urban Resource Centre Cambodia (URC), Municipalité de Phnom Penh, Programme Urban Poverty Strategy, septembre 2002, 56 p.

- ³¹ FALLAVIER P., *A Comparative Analysis of Recent Resettlement Projects in Phnom Penh*, United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), Cambodian Volunteers for Community Development (CVCD), Urban Resource Centre Cambodia (URC), Monitoring, Impact Assessment, Information and Communication, Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, décembre 2001, 10 p.
- ³² FALLAVIER P., *Methodological Overview*, United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), Cambodian Volunteers for Community Development (CVCD), Urban Resource Centre Cambodia (URC), Monitoring, Impact Assessment, Information and Communication, Participatory Monitoring and Evaluation of the Impacts of Project CMB/00/003: Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, novembre 2001, 16 p. + annexes.
- ³³ SPM CONSULTANTS, STOCKHOLM AND PHNOM PENH, *Evaluation of Phnom Penh Urban Poverty Project*, for DFID, juin 2004, 35 p.
- ³⁴ UNCHS, *Community Database*, UN-Habitat PME1, fichier informatique s.l.n.d., 8 p.
- ³⁵ UNCHS, [document de projet, sans titre sur la page de couverture], UNDP, Project of the Kingdom of Cambodia CMB/00/003/01/56, Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, s.l.n.d., 24 p. + annexes.

**Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project (PPUPRP)
MPP/UK-DFID/MPP/UNDP/UN-Habitat CMB/01/009
Projet de réduction de la pauvreté urbaine à Phnom Penh
(2001-2003)**

- ³⁶ GREEN I. (CULPING PLANNING LTD.), *Interim Report of Urban Poverty Policy Advisor*, PPUPRP CMB/01/009, s.l.n.d. [2004], 15 p.
- ³⁷ HULTEN S., *Workshop on CDMC Operational Guidelines held at the Juliana 11, September 2001, Report on Findings*, [UNCHS, UNDP], Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project CMB/01/009, 2001, 18 p., [UNCHS CD28a].
- ³⁸ KONG A., *Phnom Penh Urban Poverty Project, Monthly Report*, UK-DFID/UNDP/UNCHS Project CMB 001/009, Phnom Penh, Cambodia, octobre 2001, 45 p., [UNCHS PR14].
- ³⁹ MUNICIPALITY OF PHNOM PENH, PHNOM PENH URBAN POVERTY REDUCTION PROJECT, *Action Plan Matrix, April - December 2004, Action Plan for Land Sharing (draft for comments), as part of Action Plan for Pro-poor Land Management and Housing Policy*, MPP, avril 2004, 9 p.
- ⁴⁰ MUNICIPALITY OF PHNOM PENH, PHNOM PENH URBAN POVERTY REDUCTION PROJECT, UN-Habitat, UNDP/MPP/DFID, *Land Sharing, Introduction Case Studies, Core Principles & Proposed Strategy (The Concept of Land Sharing)*, Task Force, Workshop on « Towards Implementation Strategy for Land Sharing », MPP, 8 octobre 2003, Powerpoint presentation, 10 p.
- ⁴¹ MUNICIPALITY OF PHNOM PENH, « Towards a Land Sharing Implementation Strategy for Phnom Penh », Workshop with the assistance of the Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project, UN-Habitat, UNDP/MPP/DFID, 8 octobre 2003.
- ⁴² RABÉ P., *Pro-poor Urban Land Management and Housing Strategy,*

Policy Implementation Guidelines for the Municipality of Phnom Penh, Municipality of Phnom Penh, Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project CMB/01/009, UN-Habitat/UNDP/DFID, juin 2004, 71 p.

- ⁴³ SWAN P., *Workshop on Relocation Guidelines, held at the Juliana, 23 August 2001, Report on Findings*, [UNCHS, UNDP], Phnom Penh Urban Poverty Reduction Project CMB/01/009, (khmer et anglais), 2001, 19 p., [UNCHS CD27].

**Urban Poverty Reduction Strategy of Phnom Penh
UN-Habitat, CMB/99/007/08/56, 1999**

- ⁴⁴ MUNICIPALITY OF PHNOM PENH, *Urban Poverty Reduction Strategy of Phnom Penh*, developed under UNDP/UNCHS Support Services for Policy and Programme Development « Municipality of Phnom Penh: Identification of Priority Needs in Urban Management for Urban Poverty Reduction » (CMB/99/007/08/56), Phnom Penh, septembre 1999, 27 p., [BAU 200].

**Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality
Development Project**

UN-Habitat/UNDP/UK-DFID, CMB95/009

**Études sur l'amélioration de l'habitat et sur les populations
pauvres de Phnom Penh (1997-1999)**

- ⁴⁵ FALLAVIER P. (HI-ANS), *Poverty Analysis in Phnom Penh (Laying Basis for Strengthening Participatory Urban Development, An Identification of the Most Vulnerable and Excluded Populations), Analytical Reports of Findings & Basis for Policy and Project Directions*, Draft for Internal Review UNCHS/ANS, Phnom Penh, UNCHS/UNDP/UK-DFID, supported « Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality Development Project », août 1999, 57 p.
- ⁴⁶ FALLAVIER P. (ACTION NORD-SUD), *Poverty Analysis in Phnom Penh (Laying Basis for Strengthening Participatory Urban Development, An Identification of the Most Vulnerable and Excluded Populations), Appendix 1: Individual Report Series*, UNCHS/UNDP/UK-DFID, supported « Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality Development Project », 1999, non paginé, [UNCHS PR06].
- ⁴⁷ FALLAVIER P. (ACTION NORD-SUD), *Poverty Analysis in Phnom Penh (Laying Basis for Strengthening Participatory Urban Development, An Identification of the Most Vulnerable and Excluded Populations), Appendix 2: Scattered Groups of Poor and NGOs Working in Urban Poverty in Phnom Penh*, UNCHS/UNDP/UK-DFID, supported « Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality Development Project », 1999, non paginé, [UNCHS PR07].
- ⁴⁸ FALLAVIER P. (ACTION NORD-SUD), *Poverty Analysis in Phnom Penh (Laying Basis for Strengthening Participatory Urban Development, An Identification of the Most Vulnerable and Excluded Populations), Appendix 3: References and Sources for Further Information on Urban Poverty*, UNCHS/UNDP/UK-DFID, supported « Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality Development Project », 1999, non paginé, [UNCHS PR08].
- ⁴⁹ DOMINGO M. et SLINGSBY M. (PHNOM PENH URBAN POOR COMMUNITIES AND MUNICIPALITY DEVELOPMENT PROJECT), « Formal and Informal Financial Services Available to the Urban Poor of Phnom Penh » in United Nations Centre for Human Settlements (UN-Habitat), Community Development Programme for Asia, *Urban Community-Based Financial Service in Asia, [Proceedings of the Regional Seminar on « Supporting Effective and Equitable Financial Services for the Urban Poor »*, Bangkok, Thailand, 1-3 April 1998), Bangkok, décembre 1998, p. 22-31, [UNCHS SC13].
- ⁵⁰ DOMINGO M., PHY C., PRICE J. et SAY U., *Report on the*

Construction of Wooden Footbridges in 13 Communities in Phnom Penh as part of Project CMB/95/009, Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality Development Project, août - décembre 1997, non paginé, [UNCHS BC13].

- 51 DOMINGO M., CHAP S. et MOL C., *A Report on the Financial Services Available to the Urban Poor of Phnom Penh*, Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality Development Project CMB/95/009, novembre 1996, 33 p., [UD16A].
- 52 PRICE J., PHY C., DOMINGO M., MOL C. et CHAP S., *A Survey of CBOs, NGOs, and Government Organisations Working in Urban Poor Communities in Phnom Penh*, Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality Development Project, CMB/95/009, février 1997, 60 p., [UNCHS MSC38].
- 53 PRICE J., *A Report on Construction Material Cost and Small Scale Construction Practices of the Urban Poor in Phnom Penh, Appendix 2: Construction Materials Survey*, Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality development Project, CMB/95/009, (khmer et anglais), septembre 1996, 16 p. + annexes, [UNCHS BC08].
- 54 WIESSNER G., *Impact Assessment Survey for the Phnom Penh Urban Poor Communities and Municipality Development Project*, UNCHS/UNDP, DfD CMB/95/009, février 1999, 19 p., [UNCHS PR13].

Phnom Penh Squatter Communities and Municipality for Participatory Urban Development UN-Habitat CMB/95/009

Amélioration de l'habitat des communautés pauvres ou squatters de Phnom Penh (1995-1999)

- 55 DIN S., *Community Project, Construction of Group Toilets, Russey Keo Area*, United Nations Centre for Human Settlements (UN-Habitat), support to the Phnom Penh Squatter Communities and Municipality for Participatory Urban Development (CMB/95/009), octobre 1999, 19 p., [UNCHS IF13].
- 56 PRICE J., PHY C., TOWNEND D., MOL C. et MEMBERS OF BASSAC AND BANDOS VICHEA COMMUNITIES, *A Report on Construction Material Cost and Small Scale Construction Practices of the Urban Poor in Phnom Penh*, Phnom Penh Squatters Communities and Municipality for Participatory Urban Development Project, CMB/95/009, septembre 1996, 31 p., [UNCHS BC06].
- 57 UNDP, CAMBODIA OFFICE, *Support to the Phnom Penh Squatter Communities and Municipality for Participatory Urban Development*, UNDP Project CMB/94/009/Gen., (Lettre, minutes du PAC et document de projet), 1995, 29 p., [BAU 362].

Autres programmes et interventions financées par UN-Habitat Projets sur l'habitat, les communautés pauvres, le microcrédit, l'assainissement...

- 58 BAER G. S. in collaboration with the ADB/PADCO CAMBODIAN URBAN DEVELOPMENT STRATEGY STUDY, *Cambodian Urban Housing Sector, Reconnaissance Mission, Mission Report*, Royal Government of Cambodia, United Nations Centre for Human Settlements (UNCHS) INT/95/056, 1-22 December 1995, (mention manuscrite : « adopted 13 mars 1996, Van Molyvann, ministre d'État en charge du Comité national d'Aménagement du Territoire »), 43 p., [BAU 191].
- 59 FALLAVIER P., *Reporting on Slums in Selected Cities for the Global Report on Human Settlements 2003*, Phnom Penh, UN-Habitat, août 2002, 35 p.
- 60 LEMARCHANDS G., *Identification de projets dans le secteur des établissements humains, Première partie, Rapport de mission (version provisoire)*, Royaume du Cambodge, Programme des

Nations unies pour le développement (PNUD), Centre des Nations unies pour les établissements humains (CNUEH-Habitat), avril 1994, 66 p., [BAU 36].

- 61 LEMARCHANDS G., *Identification de projets dans le secteur des établissements humains, Seconde partie, Fiches de projet et T.O.R. de l'étude de faisabilité (version provisoire)*, Royaume du Cambodge, Programme des Nations unies pour le développement (PNUD), Centre des Nations unies pour les établissements humains (UEH-Habitat), avril 1994, 66 p.
- 62 LIM P. (URBAN SECTOR GROUP), « Savings and Credit Activities in Phnom Penh » in United Nations Centre for Human Settlements (UN-Habitat), *Community Development Programme for Asia, Urban Community-based Financial Service in Asia, (Proceedings of the Regional Seminar on « Supporting Effective and Equitable Financial Services for the Urban Poor »*, Bangkok, Thailand, 1-3 April 1998), Bangkok, décembre 1998, p. 65-69, [UNCHS SC13].
- 63 MUNICIPALITY OF PHNOM PENH, UNDP, UNCHS, UN-HABITAT et WOMEN IN URBAN GOVERNANCE, *World Habitat Day*, 2 octobre 2000.
- 64 SOM M., SAWAC (SAWA CAMBODIA) et URBAN WATER SUPPLY AND SANITATION TEAM, *Study on Improvement of Drainage and Sewerage System at Building Kiri Squatter Area*, [UNCHS], Land and Water Management, Water Supply and Sanitation Institutional Development, juillet 1999, 48 p. + 4 planches A1, [UNCHS IF36A].
- 65 SUPF, *The State of Poor Settlements in Phnom Penh, Cambodia, A Report on the City-wide Survey of Urban Poor Communities*, conducted in January 1999 by SUPF, supported by United Nations for Human Settlements (UNCHS), facilitated and edited by Urban Resource Centre (URC), khmer et anglais, 1999, non paginé, [UNCHS PR10].
- 66 UNCHS, *The Procedure of Relocation Operation of Urban Poor, Municipality of Phnom Penh, Land Sharing, An Alternative to Resettlement*, séminaire, août 2001, 2 p. + 6 p.
- 67 URC, *Report, Seminar on Participatory Urban Development to Secure Land and Housing for the Urban Poor*, 24 octobre 2001, organised by Urban Poor Development Fund (UPDF), Urban Resource Centre (URC), Urban Sector Group (USG), Urban Poor for Woman Development (UPWD), supported by UNCHS, 2001, 15 p., [UNCHS H35].
- 68 URBAN RESOURCE CENTER (URC) et YOUNG PROFESSIONALS, *Borei Keila Community Survey*, implemented by URC, SUPF and USG, funded by UNCHS, 22 avril - 2 mai 2001, 64 p.
- 69 URBAN RESOURCE CENTER (URC), *Veng Sreng, A Progress Report on the Resettlement Scheme at Veng Sreng (Boeung Kraper) Khan Meanchey, Phnom Penh, Cambodia*, URC, YPs, UNCHS, novembre 1999, 29 p. + annexes, [UNCHS H10].
- 70 URBAN RESOURCE CENTER (URC), *Relocation Process of Kork Kleang 1 Community*, funded by UNCHS, [> 2001], 34 p.
- 71 WORKING GROUP ON HOUSING RIGHTS (URC, USG, UPWD, SUPF, UPDF), *Survey on Housing Rights of Cambodian (Case Study Group for Report Wrioughting of UNHCR)*, supported by UNCHS, mars - avril 2002, 15 p., [USG].
- 72 YAP K. S., STANDLEY T. et OTTOLENGHI R., *Report on the UNCHS (HABITAT) Needs Assessment Mission in the Urban Sector in the Light of the Imminent Influx of Returnees in Cambodia*, UNCHS Technical Cooperation, avril - mai 1992, 84 p., [UNCHS UD05].
- 73 YAP K. S., STANDLEY T. et OTTOLENGHI R., *Project Document Reintegration of War-affected Person, the Urban Component*, UNCHS Technical Co-operation, avril - mai 1992, 115 p.

Programme Local Urban Community Environmental Empowerment Pilot Project (LUCEEPP)
UNESCO

Projets d'amélioration participative de l'habitat dans des quartiers de Phnom Penh (2000-2002)

- ⁷⁴ CAPELLE-MANUEL S., *Concept Paper Local Urban Community Environmental Empowerment Pilot Project (LUCEEPP 3)*, Phnom Penh, juin 2002, 3 p.
- ⁷⁵ HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD et CAPELLE-MANUEL S., *Local Urban Community Environmental Empowerment Pilot Project (LUCEEPP 2), Rapport final*, UNESCO Cambodia, janvier 2002, 34 p., [BAU 355].
- ⁷⁶ HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD et CAPELLE-MANUEL S., *Local Urban Community Environmental Empowerment Pilot Project (LUCEEPP 2), Annexes, Final Report*, UNESCO Cambodia, janvier 2002, 34 p., [BAU 173].
- ⁷⁷ UNESCO, *Local Urban Community Environmental Empowerment Pilot Project (LUCEEPP2), Second Phase*, Phnom Penh, septembre 2001, 11 p.
- ⁷⁸ UNESCO, *Local Urban Community Environmental Empowerment Pilot Project (LUCEEPP), Draft*, proposé par l'UNESCO et la municipalité de Phnom Penh, mis en œuvre par Phnom Penh Urban Coalition, la municipalité et les Sangkat concernés, Phnom Penh, décembre 2000, 8 p.

Programmes d'autres organismes de l'ONU (OMS, PNUD, UNFPA)

Programmes sur la santé, le genre, la population...

- ⁷⁹ AIT OUYAHIA - McADAMS D., *United Nations Development Goals, Cambodia 2001*, [UNDP 2001], non paginé, [UNCHS MSC49].
- ⁸⁰ BURY L., SAO S. R., ROSE G. et THWIN A. A., *Phnom Penh, Intra-urban Health Survey 2001*, Ministry of Health, World Health Organisation (WHO), Health Sector Reform Project, Phase III, 2001, 97 p. + annexes, [UNCHS Hth 15a].
- ⁸¹ DEOLAIKAR A. B., *Poverty and Human Development in Cambodia: A National Human Development Report, Draft*, Phnom Penh, United Nations Development Programme (UNDP), septembre 1997, 64 p. + annexes, [UNCHS PR02].
- ⁸² LEDGERWOOD J., *Sector Review, Gender, Population & Development, Cambodia*, Phnom Penh, UNFPA, prepared for the Programme Review & Strategy Development, décembre 1995 (ou 1996 ?), 53 p.
- ⁸³ UNITED NATIONS, *Development Goals, Cambodia*, 2001.

Land Management and Administration Project (LMAP)

Banque mondiale, GTZ, coopération finlandaise, MATUC et MDLMUCC

Programme de réalisation d'un Cadastre national (2002-)

- ⁸⁴ BANQUE MONDIALE, *Projet de Cadastre national, Land Management and Administration Project*, Phnom Penh, Cambodge, 30 avril - 31 juillet 2002, 150 p., [BAU].
- ⁸⁵ COUNCIL OF LAND POLICY, *Strategy of Land Policy Framework, Interim Paper*, Kingdom of Cambodia, Royal Government, Council of Land Policy, supported by LMAP and GTZ, approved by Council of Ministers on September 6, 2002, 39 p.
- ⁸⁶ COUNCIL OF LAND POLICY, *Policy Paper on Social Concessions in the Kingdom of Cambodia*, 19 mars 2002.
- ⁸⁷ GTZ et LMAP, *Terms of References, Study on Land Markets, Property Taxation Option and Incentive/Disincentives to Property*

Registration in Cambodia, s.l.n.d., 3 p.

- ⁸⁸ LAND MANAGEMENT AND ADMINISTRATION PROJECT (LMAP), MLMUPC et GTZ, *Participatory Land Use Planning and Management in Urban Area (PLUP-Urban), Approaches for Urban Areas in Cambodia: A Manual for Government Staff and Development Workers, Working Draft*, December 21, 2002, 27 p.
- ⁸⁹ LAND MANAGEMENT AND ADMINISTRATION PROJECT (LMAP), *Land Management Activities Related to Systematic Land Registration*, Finnmap - FM International, LMAP, 2003, 19 p., version informatique.
- ⁹⁰ MLMUPC, GDCG et REPUBLIC OF FINLAND, *Cadastral Mapping*, 2000, 13 p.
- ⁹¹ SAR S., *Country Case Study Cambodia*, Land Management and Administration Project (LMAP), 2002, 66 p.

Banque mondiale

Programmes de lutte contre la pauvreté et d'amélioration des conditions de vie

- ⁹² MINISTRY OF PLANNING, *A Poverty Profile of Cambodia, 1999*, sponsored by UNDP, SIDCA and executed by World Bank, s.d., 39 p.
- ⁹³ PARSON INTERNATIONAL LIMITED, *Design and Construction Supervision Consultants on Low Cost Pilot Sewerage System in Phnom Penh, Contract Number 3D-01 PMU-WB, Final Inception Report*, Employer Phnom Penh Water Supply Authority, Project Management Unit, Kingdom of Cambodia, World Bank Funded Project, Cambodia Urban Water Supply Project, IDA Credit n° 3041-KH, mai 2001, [BAU].
- ⁹⁴ PRESCOTT N. et PRADHAN M., *A Poverty Profile of Cambodia*, World Bank Discussion Paper n° 373, Washington, World Bank, 1997, 81 p., [UNCHS PR11a].
- ⁹⁵ WORLD BANK, *Cambodia: A Poverty Profile, 1993-1994, Poverty Assessment Work Program, Phase One*, World Bank, Human Resources Division, Country Department I, East Asia and Pacific Region, juin 1996, 71 p., [BAU 98].

Urban Management Programme (UMP)

Banque mondiale, PNUD, UN-Habitat

Études sur la pauvreté et les revenus

- ⁹⁶ GENDER AND DEVELOPMENT FOR CAMBODIA, *Women in Poverty in Phnom Penh, A Study of the Situation*, UMP-AIT, mars - mai 2001, 50 p., [BAU 160].
- ⁹⁷ KUSAKABE K., CHAN M., CHEA S. et THENG C. C., *Social Capital of Women Microvendors in Phnom Penh (Cambodia) Markets: A Study of Vendors' Association*, United Nations, Urban Management Programme, Regional Office for Asia and the Pacific, UMP-Asia Occasional Paper n° 53, novembre 2001, 49 p., [UNCHS W12].
- ⁹⁸ UNDP, *UMPAP Achievements and Activities: 1993-1996*, Urban Management Programme for Asia and the Pacific (UMPAP), RAS/92/011, s.d., 13 p., [UNCHS MSC 37].
- ⁹⁹ URBAN MANAGEMENT PROGRAMME (UMP), REGIONAL OFFICE FOR ASIA AND THE PACIFIC, *Phnom Penh, Cambodia*, s.d. [< 2001], 4 p.

PNUD, SIDCA (coopération suédoise), Banque mondiale, Institut national de la statistique

Développement des capacités puis enquête socio-économique de 1999

- ¹⁰⁰ KINGDOM OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et GENERAL DIRECTORATE OF PLANNING, *A Poverty Profile of Cambodia, 1997*, United Nations Development Programme (UNDP), Swedish

International Development Cooperation Agency (SIDCA) and World Bank, [Capacity Development for Socio-economic Survey and Planning - CMB/96/019], 1998, 45 p., [UNCHS 03a].

- ¹⁰¹ ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Report on the Cambodia Socio-economic Survey 1999*, sponsored by the the United Nation Development Programme (UNDP), Swedish International development Cooperation Agency (SIDCA) and executed by the World Bank, mai 2000, 156 p., [BAU 287].

United Nations Population Fund (UNPF), Institut national de la statistique

Recensement de 1998

- ¹⁰² NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS et MINISTRY OF PLANNING, *General Population Census of Cambodia 1998, Census Thematic Maps and Charts*, Phnom Penh, Cambodia, funded by UNPF, mars 2001, 51 p.
- ¹⁰³ NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS et MINISTRY OF PLANNING, *General Population Census of Cambodia 1998, Analysis of Census Results, Report n° 6, Population Projection 2001-2021*, Phnom Penh, Cambodia, funded by UNPF, juillet 2000, 94 p.
- ¹⁰⁴ NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS et MINISTRY OF PLANNING, *General Population Census of Cambodia 1998, Analysis of Census Results, Report n° 3, Labor Force and Employment*, Phnom Penh, Cambodia, funded by UNPF, février 2000, 147 p.
- ¹⁰⁵ NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS et MINISTRY OF PLANNING, *General Population Census of Cambodia 1998, Analysis of Census Results, Report n° 4, Housing and Households Amenities*, Phnom Penh, Cambodia, funded by UNPF, février 2000, 100 p.

PNUD, Asian Development Bank (ADB), Institut national de la statistique

Enquête socio-économique de 1993-1994

- ¹⁰⁶ ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Report on the Socio-economic Survey of Cambodia 1993-1994 (All Round)*, sponsored by the United Nation Development Programme (UNDP) and the Asian Development Bank (ADB), designed and implemented by the Strengthening Macro-economic Management and Training Project in collaboration with the National Institute of Statistics, septembre 1995, 186 p., [BAU 293].
- ¹⁰⁷ ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Report on the Socio-economic Survey of Cambodia 1993-1994 (First Round)*, sponsored by the United Nation Development Programme (UNDP) and the Asian Development Bank (ADB), designed and implemented by the Strengthening Macro-economic Management and Training Project in collaboration with the National Institute of Statistics, août 1994, 156 p., [BAU 294].

Preventing Poverty and Empowering Female Garment Workers Affected by the Changing International Trade TA N° 4131-CAM

Asian Development Bank (ADB)

Amélioration des conditions de travail des ouvrières dans les usines textiles (2004)

- ¹⁰⁸ KINGDOM OF CAMBODIA et MINISTRY OF COMMERCE, *Phase 1 Report, Cambodia's Garment Industry: Meeting the Challenges of the Post-quota Environment*, Report for the Asian Development Bank TA N° 4131-CAM: Preventing Poverty and Empowering Female Garment Workers Affected by the Changing International Trade, octobre 2004, 125 p.

Land Legislation Project ADB TA 3577-CAM

Asian Development Bank (ADB)

Législation foncière (2003)

- ¹⁰⁹ EAST-WEST MANAGEMENT INSTITUTE, INC., *Land Law of Cambodia, A Study and Research Manuel*, Asian Development Bank, Land Legislation Project, ADB TA 3577-CAM, novembre 2003, 237 p.

Asian Development Bank (ADB), Japan Fund Poverty Reduction (JFPR) CAM9023, URC Sangkat Upgrading Project (2004-2005)

Amélioration des conditions de vie au niveau des Sangkat

- ¹¹⁰ URC, *Sangkat Upgrading Project, April 04 - May 05*, présentation Powerpoint en khmer et en anglais, MPP, ADB, JFPR, 8 p.

Asian Development Bank (ADB) Slum Upgrading Strategy Amélioration des bidonvilles

- ¹¹¹ ADB SLUM UPGRADING STRATEGY TA3952, *Integration of Social Service Provision for the Urban Poor in Cambodia*, Slum Upgrading Strategy TA3952.
- ¹¹² MC INTOCH A., « Connecting the Poor », *ADB Review*, janvier - février 2003, p. 24-25.

Asian Development Bank (ADB) TA3293/CAM,

Institut national de la statistique

Enquêtes sur le marché du travail (-2001-)

- ¹¹³ ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Labor Force Survey of Cambodia, LFS Cambodia n° 2*, sponsored by the Asian Development Bank through the Statistical System Development Project - Phase 3 (TA3293/CAM), novembre 2001, 75 p., [BAU 300].

Asian Development Bank (ADB) Ministry of Economy and Finance Technical Assistance 5935 (2002)

Établissement d'une politique de relogement (2001-2002)

- ¹¹⁴ DIRKEN F. D. et LE (CAMBODIA) CO., LTD., *Cambodia, National Resettlement Policy (Final Draft)*, Government of Cambodia, Ministry of Economy and Finance, Asian Development Bank, Technical Assistance 5935, Regional Workshop, ADB Headquarters, 18-20 February 2002, 16 p.
- ¹¹⁵ DIRKEN F. D. et LE (CAMBODIA) CO., LTD., *Cambodia Resettlement Policy and Practices, Review and Recommendations (Draft Final)*, Government of Cambodia, Ministry of Economy and Finance, Asian Development Bank, Technical Assistance 5935, octobre 2001, 87p. + annexes.
- ¹¹⁶ MC INTOSH ARTHUR C., « Connecting the Poor », *ADB Review*, janvier - février 2003, p. 24-25.

Asian Development Bank (ADB) Cambodia Urban Environmental Improvement Project ADB TA-2689CAM

Projet d'amélioration de l'environnement urbain (1997)

- ¹¹⁷ GUTTERRIDGE HASKINS & DAVEY (GHD), *Cambodia Urban Environmental Improvement Project, ADB TA-2689CAM, Interim Report Volume 1*, Phnom Penh, Asian Development Bank, juillet 1997, [BAU].
- ¹¹⁸ GUTTERRIDGE HASKINS & DAVEY (GHD), *Cambodia Urban Environmental Improvement Project, ADB TA-2689CAM, Interim Report Volume 3*, Phnom Penh, Asian Development Bank, juillet 1997, [BAU].
- ¹¹⁹ SHELADIA ASSOCIATES INC., *Inception Report*, ADB Phnom Penh Water Supply and Drainage Project, ADB 1468-CAM(SF), avril 1998, 43 p. + annexes.

Asian Development Bank (ADB) Cambodia Urban Development Strategy Study TA-2281CAM
Étude stratégique sur le développement urbain au Cambodge (1996)

- ¹²⁰ PLANNING AND DEVELOPMENT COLLABORATIVE (PADCO INC.), SAWA et IRIC, *Cambodia Urban Development Strategy Study, Draft Final Report, Main Volume*, Royal Government of Cambodia, Comité national de l'Aménagement du Territoire, d'Urbanisme et de Construction, (CNATUC), Asian Development Bank, T.A.NO.2281-CAM, mars 1996, 187 p., [BAU 90].
- ¹²¹ PLANNING AND DEVELOPMENT COLLABORATIVE (PADCO INC.), SAWA et IRIC, *Cambodia Urban Development Strategy Study, Final Report Appendices, Volume One, Phnom Penh Town Profile*, Royal Government of Cambodia, Comité national de l'Aménagement du Territoire, d'Urbanisme et de Construction, (CNATUC), Asian Development Bank, T.A.NO.2281-CAM, mars 1996, 44 p., [BAU 90].
- ¹²² PLANNING AND DEVELOPMENT COLLABORATIVE (PADCO INC.), SAWA et IRIC, *Cambodia Urban Development Strategy Study, Final Report Appendices, Volume Three, Guide to the Information Matrix*, Royal Government of Cambodia, Comité national de l'Aménagement du Territoire, d'Urbanisme et de Construction, (CNATUC), Asian Development Bank, T.A.NO.2281-CAM, mars 1996, 53 p., [BAU 90].

FSP n° 2000-85 « Assistance à la maîtrise d'ouvrage en gestion et développement urbain au Cambodge »

Ministère des Affaires étrangères

Réalisation d'un schéma directeur stratégique pour Phnom Penh (2001-2005)

- ¹²³ BERTHON É., *Schéma directeur de Phnom Penh, Compte rendu de mission*, 20 avril - 3 mai 2003, IAURIF, mai 2003, 11 p.
- ¹²⁴ CHAROUSSET A. (IAURIF), *L'Intérêt et les conditions d'une observation pérenne des marchés fonciers et immobiliers de l'agglomération de Phnom Penh, Rapport de mission*, 5 - 16 mai 2003, 32 p.
- ¹²⁵ DANCHIN G. (IAURIF), *Schéma directeur de Phnom Penh, Le marché immobilier à Phnom Penh*, Ministère des Affaires étrangères, Projet FSP 2000-85, février 2005, 35 p.
- ¹²⁶ DANCHIN G. (IAURIF), *Analyse des opérations d'aménagement et du secteur immobilier de Phnom Penh, Schéma directeur de Phnom Penh, Compte rendu de mission, 1^{ère} mission, 1-12 mars 2004*, Ministère des Affaires étrangères, Projet FSP 2000-85, mars 2004, 34 p.
- ¹²⁷ DURAND-LASSERVE A., *Proposition pour une politique du logement dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur de Phnom Penh 2005-2020*, Ministère des Affaires étrangères, Municipalité de Phnom Penh, mars 2005, 75 p.
- ¹²⁸ DURAND-LASSERVE A., *Housing Issues in Phnom Penh and Policies Regarding Informal Settlements, Report on Visit to Phnom Penh 4-20 March 2004, BUA, MPP*, Ministère des Affaires étrangères, Municipalité de Phnom Penh, 1^{er} avril 2004, 42 p.
- ¹²⁹ GUIBAUD M., *Éléments d'analyse sur le logement à Phnom Penh, Rapport de stage*, BAU, Municipalité de Phnom Penh, Institut français d'urbanisme, février 2003 ?
- ¹³⁰ INGÉNIEURS CONSEILS ET ÉCONOMISTES ASSOCIÉS (ICEA), *Diagnostic institutionnel des services publics de la municipalité de Phnom Penh*, Ministère des Affaires étrangères, FSP, mai 2004, 64 p. + annexes.
- ¹³¹ MARIELLE L.-V. et QUATREFAGES M., *La Reconstruction des infrastructures de Phnom Penh, Rapport de stage*, Municipalité de Phnom Penh, Bureau des affaires urbaines, mai 2003, 111 p. + annexes.

- ¹³² VAUTRIN B. (ENTPE), *Bœung Kak, analyse du site, proposition d'aménagement et perspectives urbaines*, Phnom Penh, Bureau des affaires urbaines, juillet - septembre 2002, 104 p.

Asia-Urbs

Communauté européenne, KHM001, villes de Paris, de Venise et de Phnom Penh

Projet de réhabilitation du Bœung Salang, projet sur le Bœung Kak, projet d'amélioration de l'habitat du centre-ville de Phnom Penh (2001-2003)

- ¹³³ BALBO M. et LEMARCHANDS G., *Bœung Salang Area, Réhabilitation Project, Asia-Urbs, KMH 001*, Paris, Phnom Penh, Venice, Sub-project II, Setting up Institutional Tools for Town Planning and Urban Development, Methods and Tools for Implementing Development Projects and Urban Extensions, 2002, 26 p. [BAU].
- ¹³⁴ BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du xx^e siècle*, Paris, APUR, 2003, 123 p., dont :
- ¹³⁵ BALBO M., « Habiter Phnom Penh », in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du xx^e siècle*, Paris, APUR, 2003, p. 44-50.
- ¹³⁶ BALBO M., CHHAY R. et LEMARCHANDS G., « Bœung Salang » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du xx^e siècle*, Paris, APUR, 2003, p. 26-34.
- ¹³⁷ BILLOT P. et LEMOINE T., « Gérer la propriété, loi foncière et fabrication du Cadastre » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du xx^e siècle*, Paris, APUR, 2003, p. 119-123.
- ¹³⁸ CORSINI C. et alii, « Autour du Bœung Kak », in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du xx^e siècle*, Paris, APUR, 2003, p. 22-25.
- ¹³⁹ DINA AMBRA, « Réhabilitation urbaine et sites de relogements » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du xx^e siècle*, Paris, APUR, 2003, p. 51-56.
- ¹⁴⁰ HALGAND M.-P., « Une ville nouvelle au nord de Phnom Penh ? » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du xx^e siècle*, Paris, APUR, 2003, p. 57-61.
- ¹⁴¹ YOU S. et NEUP L., « Bœung Salang, enquête sur la population résidant au bord du bœung » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du xx^e siècle*, Paris, APUR, 2003, p. 35-41.
- ¹⁴² BILLOT P. et LEMOINE T., APUR, *The Land and Cadastral Issue in Phnom Penh, Report, Sub-project 1*, Phnom Penh, Urban Management, Development and Rehabilitation Policies, Asia-Urbs Program KHM001 Paris, Phnom Penh, Venice, cofinanced by European Commission, double version, anglaise et française (*La Problématique foncière et cadastrale de Phnom Penh*), octobre 2001, 52 p., [BAU 258].
- ¹⁴³ HI-ANS et ASIA-URBS, « Projets en débat : Bœung Kak, Bœung Salang », Workshop, Municipality of Phnom Penh, 23 mai 2002.
- ¹⁴⁴ ISTITUTO UNIVERSITARIO ARCHITETTURA VENEZIA (IUAV), *Phnom Penh, Urban Management, Development and Urban Rehabilitation Policies, Bœung Kak Improvement Project, Training Workshop*, Phnom Penh, Asia-Urbs, 17 December 2001 - 18 January 2002, [BAU CD].
- ¹⁴⁵ LAIDET M., consultant UNESCO, *Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat de Phnom Penh, Définition d'un projet pilote*, Phnom Penh, Asia-Urbs, EuropeAid Co-operation Office, Urban Management, Development and Urban Rehabilitation Policies, Projet KHM001, février 2003, 105 p.
- ¹⁴⁶ MINGUI J., *Projet de réhabilitation du centre-ville de Phnom Penh*,

Étude technique et estimation de réhabilitations d'immeubles à Phnom Penh : exemple et méthodologie, Travail de fin d'études, École des Ingénieurs de la ville de Paris, Phnom Penh, Municipalité de Phnom Penh, Bureau des affaires urbaines, Asia-Urbs, juin 2002, 117 p., [BAU].

- ¹⁴⁷ PETILLOT C. et ASIA-URBS, *Bœung Salang, Proposition for the Relocation Planning of Affected People*, Phnom Penh, Asia-Urbs, Bœung Salang Project, Draft, A3, juin 2002, 14 p.
- ¹⁴⁸ URBAN SECTOR GROUP (USG), *Bœung Salang Survey*, 2002, 78 p., [UNCHS MSC40B].

Ville de Paris et Commission européenne
Coopération entre les villes de Paris et de Phnom Penh
dans le domaine de l'urbanisme, financement ville de Paris
et/ou Commission européenne (1992-1998)

- ¹⁴⁹ BIANCOT C., *Phnom Penh, Urbanisme et génie urbain, Rapport de mission*, Ville de Paris, APUR, ADITEM, juillet 1992, 62 p., [BAU 8].
- ¹⁵⁰ BIANCOT C. et alii, *L'Urbanisme de Phnom Penh, du constat au projet, Rapport de mission, Intervention et document du séminaire, Projet de règlement d'urbanisme*, Ville de Paris, APUR, ADITEM, mars 1993, 100 p., [BAU 8].
- ¹⁵¹ BUREAU DES AFFAIRES URBAINES (BAU), en collaboration avec l'APUR, *Rapport national présenté par le président du Comité national de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et de la Construction pour la Conférence des Nations unies sur les établissements humains, Habitat II, Istanbul, 3-14 juin 1996*, Royaume du Cambodge, CNATUC, 1996, 21 p., [BAU].
- ¹⁵² ESPONDA M., DE MATOS J. et RENBERG A., *Banque de données urbaines et foncières, Résultat du premier test d'utilisation, Étude physique et socio-économique d'une zone de squat « D8 » près de Vat Neakavon, Khan Daun Penh, Sangkat Sras Chak*, Bureau des affaires urbaines, Assistance technique de la Commission des Communautés européennes, juillet 1995, non paginé, [BAU 333].
- ¹⁵³ LEMARCHANDS G., Consultant CEE-APUR, *Rapport de mission*, Royaume du Cambodge, CNATUC, Municipalité de Phnom Penh, BAU, décembre 1997, 29 p.
- ¹⁵⁴ LEMARCHANDS G. et BUREAU OF URBAN AFFAIRS OF PHNOM PENH, *Rehabilitation of Bœung Salang Area*, Phnom Penh Town Council, National Committee for Regional Planning, Town Planning and Construction, Technical Assistance: European Communities Commission, Atelier parisien d'Urbanisme, juillet 1996, 36 p. + annexes, [UNCHS IF05].
- ¹⁵⁵ LEMARCHANDS G., *Revue du programme de réhabilitation de la ville de Phnom Penh, Rapport de mission, version provisoire*, Royaume du Cambodge, Comité de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Construction, Municipalité de Phnom Penh, Communauté économique européenne, Atelier parisien d'Urbanisme, juin 1995, 44 p., [BAU].
- ¹⁵⁶ PETIT C., *Banque de données urbaines et foncières, Première opération de réhabilitation, Étude physique et socio-économique de la zone d'étude du Bœung Salang, (Khan Toul Kork, Sangkat Bœung Salang et Sangkat Teuk Laah III)*, Bureau des affaires urbaines, Assistance technique de la Commission des Communautés européennes, février 1997, 31 p. + 29 p. d'annexes, [BAU 115 et BAU 358].
- ¹⁵⁷ TEP V., *Mise en place du Bureau des affaires urbaines à Phnom Penh, Mémoire de diplôme*, sous la direction de M. Titus, Paris, École d'architecture de Paris La Villette, novembre 1994, 50 p. + annexes, [BAU 41].

Autres actions sur financements français

Projets du Fonds social de développement de l'ambassade de France, don de matériel, agriculture périurbaine, code de l'urbanisme, publications...

- ¹⁵⁸ AGENCE DESAIX, *Étude du drainage de la zone de Pochentong*, Municipalité de Phnom Penh, Société concessionnaire de l'aéroport, Ambassade de France au Cambodge, mai 2004.
- ¹⁵⁹ AGRISUD CAMBODGE et MINISTÈRE DU DÉVELOPEMENT RURAL, *Approvisionnement et consommation de Phnom Penh en produits alimentaires, Programme d'appui à l'agriculture périurbaine (PADAP), Étude réalisée à Phnom Penh du 15 octobre au 1^{er} décembre 2000*, Ministère du Développement rural, avec le concours de l'Agence française de développement, février 2001, 23 p., [BAU 185].
- ¹⁶⁰ BAILLAT C., *Territoire à construire, Phnom Penh, Les bidonvilles s'exposent*, catalogue de l'exposition organisée au Centre culturel français de Phnom Penh par la municipalité de Phnom Penh et HI, 2001, 18 p.
- ¹⁶¹ BELMOUAZ L. et MAILLARD B., *Bloc Tampa, Phnom Penh, Cambodge, Projet de réhabilitation du toit terrasse de l'immeuble Tan Pa, à Phnom Penh au Cambodge*, Ville de Phnom Penh, PNUD, Caisse des dépôts et consignations, 1998.
- ¹⁶² BELMOUAZ L. et MAILLARD B., *Bloc Tampa, Phnom Penh, Cambodge*, Caisse des dépôts et consignations, Association française d'action artistique, Ministère des Affaires étrangères, Programme « L'envers des villes », 1997, 13 p.
- ¹⁶³ CHAN S. (revised by Moustier P.), *Socio-economic Strategies and Results of Vegetable Traders in Phnom Penh (Cambodia)*, Component 2 « Market development » of AVRDC/CIRAD Regional Project on Peri-urban Agriculture, février 2004, env. 32 p.
- ¹⁶⁴ HANDICAP INTERNATIONAL et ACTION NORD-SUD, *Appui à la relocalisation d'urgence de personnes victimes de l'incendie des bidonvilles de Phnom Penh, Rapport final, juin - décembre 2001*, Ambassade de France au Cambodge, Fonds social de développement, février 2002, 17 p. + annexes, [BAU].
- ¹⁶⁵ PHEMOLANT B. et BAFFERT P., *Compte rendu du déplacement à Phnom Penh et à Siem Reap, 26-30 mai 2003, août 2003*, 4 p.
- ¹⁶⁶ SAFEGE, *Fourniture d'équipements et de prestations pour la rénovation du réseau de Daun Penh Centre et l'amélioration de la gestion commerciale, Rapport final sur don du Gouvernement français 1994, Rapport d'établissement sur don du Gouvernement français 1995*, Royaume du Cambodge, Régie des eaux de Phnom Penh, juin 1996, 61 p. + 62 p. + 64 p. + 14 p., [BAU].

Autres coopérations bilatérales

DFID (2000), NOVIB (1998), Nouvelle-Zélande (1996), NORAD (1998), Asia Foundation et USAID (2001 et 2003)
Études sur la santé des pauvres, des habitants des communautés de squatters, le drainage et sur les petits commerçants à Phnom Penh

- ¹⁶⁷ COREN-WILLIMZIK, IM S. et KHA S., *Mapping of Health Services for Urban Poor in Phnom Penh*, Health System Strengthening in Cambodia (HSSC Project), Phnom Penh Municipal Health Department in Co-operation with University Research CO, URC, USAID, novembre 2003, 56 p.
- ¹⁶⁸ GORDON G., *Phnom Penh Urban Health Project, A Sub-project of the Kingdom of Cambodia Health Sector, Reform III Programme, Synthesis Report on the Baseline Demand Survey for the Health Services for the Urban Poor Component*, London

School of Hygiene & Tropical Medicine, Options, DFID, Février 2000, 42 p. + annexes, [UNCHS HTh10].

¹⁶⁹HARRIS CONSULTING, *Infrastructure, Health & Development in Squatter Communities of Phnom Penh*, Ministry of Foreign Affairs & Trade, Asia Development Assistance Fund (New Zealand), in partnership with Care International in Cambodia, mai 1996, Volume 1: 48 p. + annexes, Volume 2: non paginé, [UNCHS IF 27 et IF 28].

¹⁷⁰INTERCONSULT et CSARO, *Neighbourhood Improvement Program, Existing Conditions Report*, Municipality of Phnom Penh, Department of Public Works and Transport, Phnom Penh Water Supply and Drainage Project, The Drainage Component, Institutional Capacity Building, action initié par CSARO puis

financée par NORAD, avril 1998, 63 p. + annexes, [UNCHS UD 39].

¹⁷¹[AUTEUR ?], *Project Description of Slum Improvement in Phnom Penh*, projet pilote pour l'amélioration de quartiers, Municipalité de Phnom Penh (comité populaire de la ville) assistée par l'organisation néerlandaise d'aide internationale - Nederlandse Organisatie voor Internationale Bijstand (NOVIB), mars 1988, 44 p.

¹⁷²STOUT BANWELL S., *Vendors' Voices, The Story of Women Microvendors in Phnom Penh Markets and Innovative Program Designed to Enhance their Lives and Livelihoods*, Phnom Penh, The Asia Foundation, supported by the United States Agency for International Development (USAID), Office of Women in Development, février 2001, 105 p., [BAU 161].

Rapports et ouvrages n'apparaissant pas comme dépendants d'un projet financé par les organisations internationales

National Poverty Reduction Strategy

Programme national de réduction de la pauvreté (2002-2003)

¹⁷³COUNCIL FOR SOCIAL DEVELOPMENT (GSCSD), *National Poverty Reduction Strategy (NPRS), 2003-2005, 2nd Draft*, Kingdom of Cambodia, novembre 2002, 160 p., [UNCHS PR18].

¹⁷⁴NGO FORUM ON CAMBODIA, *Cambodia's Draft Poverty Reduction Strategy Paper, Has NGO Input Been Included ?*, septembre 2002, 43 p., [UNCHS PR17].

Administrations et municipalité de Phnom Penh

(Rapports dont le bailleur éventuel n'apparaît pas explicitement)

¹⁷⁵BUREAU DES AFFAIRES URBAINES (BAU), *Borei Keila, Projets*, quatre documents de format A3.

¹⁷⁶KINGDOM OF CAMBODIA, *Country Report of the Implementation of the Habitat Agenda on the Kingdom of Cambodia, Report presented to the Special Session of the General Assembly of the United Nations to review and assess the progress in the implementation of the Habitat Agenda, Istanbul, 6-8 June 2001 in New York, Draft 2/2/2001*, Phnom Penh, avril 2001, 24 p., [UNCHS MSC 61].

¹⁷⁷KINGDOM OF CAMBODIA, *Data of Socio-economic of Phnom Penh City*, Municipality of Phnom Penh, s.d., 14 p., [UNCHS MSC44].

¹⁷⁸KOSAN ENGINEERING, *Anlong Kngan Relocation Site, Emergency Road and Drainage Project, Prefeasibility Study*, Phnom Penh, Municipality of Phnom Penh, Department of Public Work and Transportation, mai 2002, 25 p.

¹⁷⁹ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Consumer Price Index*, avril 2003, 30 p., [BAU 270].

¹⁸⁰ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Consumer Price Index Cambodia (September quarter 2001 to September quarter 2002)*, mars 2003, 154 p., [BAU 269].

¹⁸¹ROYAUME DU CAMBODGE, *Rapport national pour la conférence des Nations unies sur les établissements humains HABITAT II*, présenté par le président du CNATUC, préparée par le BAU, Phnom Penh, 1996, 21 p.

Asian Coalition for Housing Rights (ACHR)

Pauvreté urbaine, droit au logement, lutte contre les évictions, participation...

¹⁸²ACHR, « Building an Urban Poor People's Movement in Phnom Penh, Cambodia », *Environment and Urbanization*, vol 13 n° 2, octobre 2001, p. 61-71.

¹⁸³CROSBIE D., *Understanding Asian cities: Phnom Penh, Cambodia, Draft Copy*, supported by Bopha URC et Beng K., MIMUPC, [programme de recherche sur le logement des pauvres dans les villes d'Asie lancé par ACHR], novembre 2004, 93 p.

¹⁸⁴HUY R., NUY B., DEUTCH R. et SHIVAKUMAR M.-S. (CDRI, USG, PADEK), « Urban Poor in Phnom Penh: Eviction and Housing Rights » in Fernandes K. ed., *Forced Evictions and Housing Rights Abuses in Asia, Second Report 1996-1997*, City Press, Eviction Watch Asia, avec financement de ACHR, 1998, p. 21-32, [UNCHS H05].

¹⁸⁵*Housing by People in Asia*, n° 14, extrait : « 4 - Cambodia, UPDF », février 2002, p. 16-21.

¹⁸⁶*Housing by People in Asia*, n° 13, « Cambodia, A Lesson in Team Work: Phnom Penh's First Community-managed and Municipal-supported Resettlement is Almost Finished », juin 2001, p. 18 et 24-29.

¹⁸⁷*Housing by People in Asia*, n° 12, « Cambodia, Decentralising the UPDF Loan Process », avril 1999, p. 8, 14-17 et 25.

¹⁸⁸LÉONHARDT M. et BOONYABANCHA S., *An Introduction to the Urban Poor in Phnom Penh, Cambodia*, Bangkok, Asian Coalition for Human Rights (ACHR), Habitat International Coalition- Asia, novembre 1993, 39 p., [BAU 27].

¹⁸⁹YOUNG PROFESSIONNALS (YPS) et URC, *Report about the Workshop on Follow up Relocated Community Process, Bœung Kraper and Teuk Lak 14, organized by Communities Meanchey Community, Teuk Lak 14 Community*, supported by ACHR - Japan, khmer et anglais, septembre 2000, 18 p. + 23 p. + 24 p. + 35 p., [UNCHS H19].

Cambodia Development Resource Institute (CDRI)

Ouvrages de recherche sur le foncier, les transactions, l'habitat, le travail...

¹⁹⁰CAMBODIA DEVELOPMENT RESOURCE INSTITUTE (CDRI), *Flash Report on the Cambodian Economy*, série de lettres mensuelles d'indicateurs économiques, de 199x à 2004, env. 12 p. chacun.

¹⁹¹CHAN S. et SARTHI A., *Land Transactions in Cambodia, An Analysis of Transfers and Transaction Records, Working Paper 22*,

Phnom Penh, Cambodia Development Resource Institute (CDRI), juillet 2002, 46 p.

- ¹⁹² CHAN S. et SARTHI A., « Land Transactions in Cambodia », *Cambodia Development Review, A Publication of the of the Cambodia Development Resource Institute (CDRI)*, Phnom Penh, avril - juin 2002, p. 1-4 et 11.
- ¹⁹³ CHAN S., TEP S. et SARTHI A., *Land Tenure in Cambodia, A Data Update, Working Paper 19*, Phnom Penh, Cambodia Development Resource Institute (CDRI), octobre 2001, 66 p.
- ¹⁹⁴ CDRI, *A Case Study of Squatter Settlement in Sangkat Tonle Bassac, Working Paper 20*, 2001.
- ¹⁹⁵ GODFREY M., SO S., TEP S., PON D., KATZ C., SARTHI A., SISOVATH D. C. et HING T., *A Study of the Cambodian Labour Market: Reference to Poverty Reduction, Growth and Adjustment to Crisis, Working Paper 18*, Phnom Penh, Cambodia Development Resource Institute (CDRI), août 2001, 53 p., [BAU 342].
- ¹⁹⁶ GODFREY M., CHAN S., TOSHIYASU K., LONG YOU P., PON D., TEP S., TIA S. et SO S., *Technical Assistance and Capacity Development in an Aid-dependant Economy: the Experience of Cambodia, Working Paper 15*, Phnom Penh, Cambodia Development Resource Institute (CDRI), août 2000, 135 p.
- ¹⁹⁷ SIK B., *Land Ownership, Sales and Concentration in Cambodia, A Preliminary Review of Secondary Data and Primary Data from Four Recent Surveys, Working Paper 16*, Phnom Penh, Cambodia Development Resource Institute (CDRI), septembre 2000, 52 p.
- ¹⁹⁸ SO S., REAL S., UCH U., SY R., BRETT B. et SARTHI A., *Social Assessment of Land in Cambodia, A Field Study, Working Paper 20*, Phnom Penh, Cambodia Development Resource Institute (CDRI), novembre 2001, 92 p.

CARE

Crédit aux personnes vulnérables (1995)

- ¹⁹⁹ KNOWLES R.-A., *Credit Extension to Vulnerable People in Bœung Salang, Phnom Penh, Cambodia, Mid-Term Evaluation*, Care Australia, février 1995, 49 p., [BAU 52].

CONCERN

Relogement de squatters (1992)

- ²⁰⁰ OXLEY M.-C., *Comprehensive Report on the Kop Srov Resettlement Project, Urban Resettlement Programme*, Concern Cambodia, Municipality of Phnom Penh, State of Cambodia, septembre 1992, 96 p., [UNCHS UD09].

Community Sanitation and Recycling Organisation (CSARO)

Amélioration des infrastructures sanitaires de proximité : eau, drainage, ordures (1997-1998)

- ²⁰¹ COMMUNITY SANITATION AND RECYCLING ORGANISATION (CSARO), *Activity Report*, 1998, 18 p., [UNCHS IF45A].
- ²⁰² O'LEARY D., *A Socio-economic Study of Waste Pickers in Phnom Penh, The Recycling Survey Project*, Community Sanitation and Recycling Organisation (CSARO) in association with Centre for Social Development (CSD), OXFAM Hong Kong and Asia Pacific 2000, s.d. (enquêtes réalisées en été 1997), 77 p. + 9 p. d'annexes, [BAU 360].

Handicap International - Action Nord-Sud

Développement local urbain durable dans les quartiers défavorisés, Bœung Kak, Bœung Salang (2001-2002)

- ²⁰³ DESCARMIRIS A., *Historique de la propriété foncière*, Handicap International Belgique, s.d. [< 2001], 5 p.

- ²⁰⁴ HANDICAP INTERNATIONAL et ACTION NORD-SUD, *Rapport annuel 1999, DSU, Construire ensemble la ville, un enjeu pour demain*, 1999, 10 p.

- ²⁰⁵ HANDICAP INTERNATIONAL et ACTION NORD-SUD, *Promotion of Sustainable Urban Development in Poor Communities*, Phnom Penh, Cambodia, 2001-2002, 42 p. + annexes, [BAU 188].

- ²⁰⁶ HANDICAP INTERNATIONAL, *Promotion du développement local urbain dans les quartiers défavorisés*, Phnom Penh, Cambodge, Demande de subvention pour le projet au ministère des Affaires étrangères, Paris, novembre 2001, 44 p. + annexes, [BAU 184 et BAU 199].

- ²⁰⁷ HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD et URBAN RESOURCE CENTER CAMBODIA (URC), *Bœung Kak, Land to Build, Bœung Kak Lake, Alternative for Development, Urban Development*, Phnom Penh, Handicap International, s.d. (après septembre 2001), 66 p.

Commission on Human Rights

- ²⁰⁸ LEUPRECHT P., Commission on Human Rights, Sixty-first Session, Item 19 of the Previsional Agenda, *Advisory Services and Technical Cooperation in the Field of Human Rights, Situation of Human Rights in Cambodia Report of the Special Representative of the Secretary General for Human Rights in Cambodia*, 24 décembre 2004, 23 p.

Housing Rights Task Force (HRTF)

La HRTF réunit UPDF/SUPF, URC, USG, ACHR, NGO Forum, Licadho, Adhoc, Amade, CLEP/PILAP, Oxfam GB, ZOA, Mekong Watch, OHCHR/C, UN-Habitat, UN-ESCAP, UNIFEM, HRLN, COHRE et le rapporteur spécial de l'ONU sur les droits à un habitat adéquat

Droit au logement, lutte contre les évictions forcées

- ²⁰⁹ HOUSING RIGHTS TASK FORCE (HRTF), *Drafts Terms of Reference*, Cambodia, Phnom Penh, 15 February 2004, 6 p.
- ²¹⁰ [HOUSING RIGHTS TASK FORCE], *Memorandum of the Housing Rights Task Force Regarding Legal Rights of the Families Living on Koh Pich*, 24/04/2004, 4 p.
- ²¹¹ [HOUSING RIGHTS TASK FORCE], *List of Affected Poor Settlements in Seven Khan throughout Phnom Penh*, [février 2005], 2 p.
- ²¹² [HOUSING RIGHTS TASK FORCE], *[Dossier sur les évictions liés à la réhabilitation de la route nationale 1]*, février 2005, 14 p.

OXFAM

Pauvreté, genre, partage foncier (1993-1998)

- ²¹³ MEHTA M., *Gender Dimension of Poverty in Cambodia: A Survey Report*, Phnom Penh, Oxfam, juillet - août 1993, 89 p., [BAU 25].
- ²¹⁴ OXFAM GB, *The Application Process for Land and Use Right Certificates*, Oxfam Cambodia Land Share Project, janvier 1998.

SELAVIP

Présentations des actions de Solidarity and Urban Poor Federation (SUPF) - Urban Poor Development Fond (UPDF)

- ²¹⁵ ANZORENA E. J., « Study on the Relocation of Urban Poor Communities in Phnom penh, April 2002 », *Selavip Newsletter, Journal of Low-income Housing in Asia and the World*, Cebu City (Philippines), avril 2003, p. 31-36.
- ²¹⁶ ANZORENA E. J., « SUPF's Seven Khan Workshop 2002/08/12 », *Selavip Newsletter, Journal of Low-income Housing in Asia and the World*, Cebu City (Philippines), octobre 2002, p. 33-34, [UNCHS H43].
- ²¹⁷ ANZORENA E. J., « Cambodia, Case study: Community 271 »,

- Selavip Newsletter, Journal of Low-income Housing in Asia and the World*, Cebu City (Philippines), octobre 2002, p. 35-35, [UNCHS H43].
- ²¹⁸ ANZORENA E. J., « Arif Hasan Visits Phnom Penh, 21-24 July 2001 », *Selavip Newsletter, Journal of Low-income Housing in Asia and the World*, Cebu City (Philippines), octobre 2001, p. 37-42, [UNCHS H33].
- ²¹⁹ ANZORENA E. J., « A visit to Cambodia, February 2000 », *Selavip Newsletter, Journal of Low-income Housing in Asia and the World*, Cebu City (Philippines), avril 2001 p. 31-34, [UNCHS H23].
- ²²⁰ BOONYABANCHA S., « Brief Report of a Trip to Cambodia (May 2001) », *Selavip Newsletter, Journal of Low-income Housing in Asia and the World*, Cebu City (Philippines), octobre 2001, p. 33-35, [UNCHS H33].
- ²²¹ EA S., « Land Availability for City Development in the Phnom Penh Metropolitan Area », *Selavip Newsletter, Journal of Low-income Housing in Asia and the World*, Cebu City (Philippines), avril 2003, p. 27-30.
- ²³¹ SOK V. et YPs, *Report, Kork Kleang 2 Community Action Planning Workshop, organised by SUPF, assisted and supported by Urban Resource Centre (URC)*, URC, mai 2001, 10 p., [UNCHS H28].
- ²³² URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Secure Tenure and Poor Communities in Phnom Penh Pilot Project 2004*, URC, décembre 2004, 114 p.
- ²³³ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), OXFAM et YOUNG PROFESSIONNALS (YPS), *Pilot Project: San Sok (Anlong Kngan), Survey Analysis*, URC, avril 2004, 2 p.
- ²³⁴ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Proposal of Funding 2002 to 2004*, Urban Resource Centre (URC), 2002, 46 p. + annexes, [UNCHS H22].
- ²³⁵ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Environmental Projects in Urban Poor Communities*, intervention au « Workshop on Building Human Capital Through Integrated Social Service Provision for the Urban Poor », Phnom Penh, MiCasa Hotel, 19 mars 2003, 3 p.
- ²³⁶ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Tenth Progress Report, January - June 2002*, 28 p., [UNCHS H40].
- ²³⁷ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Fourth Progress Report, January - June 1999, mapping by People in Community, facilitated by URC*, 1999, 69 p., [UNCHS CD 25].
- ²³⁸ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Third Progress Report, October - December 1998, Community Building a Core House (6 m x 4 m) with 200 \$*, 1998, 62 p., [UNCHS H22].
- ²³⁹ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *Second Process Report, July - September 1998, The Model Core House Built on the Relocation Site in Boeung Kraper*, 1998, 18 p., [UNCHS H25].
- ²⁴⁰ URBAN RESOURCE CENTRE (URC), *First Progress Report, January - June 1998, Community Mapping Process in Bassac*, 1998, 14 p., [UNCHS CD 24].
- ²⁴¹ YOUNG C. T., ROS P., SUY V., HENG N. et FERNANDES K., *The Moto-dob Drivers of Phnom Penh*, Urban Resource Centre (URC), septembre 1998, 30 p., [UNCHS H26].

Urban Poor Development Fond (UPDF) et Solidarity and Urban Poor Federation (SUPF)

Enquêtes sur les pauvres et les établissements de squatters, présentation des actions de la Fédération des squatters et pauvres urbains (SUPF) et du Fonds de développement pour les pauvres urbains (UPDF) (1997-2003)

- ²²² JAYARATHEE K.-A. et CHEA S., *Review of Urban Poor Development Fund (UPDF)*, Phnom Penh, Cambodia, août 1999, 27 p., [URC C401/JAY].
- ²²³ SUPF, *The State of Poor Settlements in Phnom Penh, Cambodia, A Report on the City-wide Survey of Poor and Squatter Settlements conducted in January 1997 by Squatter and Urban Poor Federation (SUPF), presented to the Royal Government of Cambodia and the Municipal Government of Phnom Penh on the occasion of the SUPF Model House Exhibition, May 1997*, non paginé, [UNCHS CD 11].
- ²²⁴ *Community News, A Publication of UPDF and SUPF in Phnom Penh, Cambodia, Issue Number 3*, juillet 2003, 2 p.
- ²²⁵ *Community News, A Publication of UPDF and SUPF in Phnom Penh, Cambodia, Issue Number 2*, juin 2003, 2 p.
- ²²⁶ [UPDF], *Community Upgrading One Year Later... A Report from the Urban Poor Development Fund (UPDF) about the community driven upgrading projects being undertaken as part of the first year of the government's 100 Communities Upgrading Policy in Phnom Penh, Cambodia*, mai 2004, 1 p.
- ²²⁷ UPDF, *News About Some of the Recent Activities of the Urban Poor Development Fund in Cambodia*, mai 2003, 12 p.
- ²²⁸ UPDF, *The Urban Poor Development Fund*, Phnom Penh, Cambodia, s.d., 1 p.

Urban Resource Centre (URC)

Études de cas sur la relocalisation de squatters, rapports de projets (1998-2003)

- ²²⁹ GOAD H., *Kop Srov, A Report on the Resettlement Scheme Along the Kop Srov Dyke Organised by Concern and the Municipality of Phnom Penh 1992-1997*, Urban Resource Centre (URC), mars 1999, 22 p., [UNCHS H15].
- ²³⁰ KONG K. et CHRIN N., edited by Fernandes Kenneth [ACHR ?], *Kop Srov, A Case Study of Resettlement Scheme of Urban Poor Communities in Phnom Penh, 1990-1992*, Urban Resource Center (URC), février 1999, 9 p., [URC U371/URC].

Urban Sector Group (USG)

Enquêtes dans les quartiers de squatters, sur le travail informel et sur la question des femmes, incitation et soutien aux initiatives des pauvres urbains, rapports annuels

- ²⁴² KUSAKABE K., *The Elephant and the Ants: Evaluation Report on Women's Economic and Legal Rights (WEELR) Program, Phnom Penh*, The Asia Foundation (TAF) and Urban Sector Goup (USG), novembre 2000, 36 p., [BAU 158].
- ²⁴³ RAMA RAO R., *Women in the Urban Informal Sector, A Case Study in Phnom Penh, Phnom Penh*, Urban Sector Group (USG), mars 1996, 68 p., [BAU 87].
- ²⁴⁴ URBAN SECTOR GROUP (USG), *Report on the Survey of Squatter Zones in Phnom Penh, 1995*, présenté en annexe II de GENDER AND DEVELOPMENT FOR CAMBODIA, *Women in poverty in Phnom Penh, A Study of the Situation*, UMP-AIT, mars - mai 2001, [BAU 160].
- ²⁴⁵ URBAN SECTOR GROUP (USG), *Nurturing and Enhancing Urban Poor Initiatives and Development Processes, First Quaterly Report*, USG, 2001, 15 p., [USG].
- ²⁴⁶ URBAN SECTOR GROUP (USG), *Nurturing and Enhancing Urban Poor Initiatives and Development Processes, Second Quaterly Report*, USG, 2001, 21 p., [UNCHS UD60].
- ²⁴⁷ URBAN SECTOR GROUP (USG), *Nurturing and Enhancing Urban Poor Initiatives and Development Processes, Third Quaterly Report*, USG, 2001, 21 p., [USG].
- ²⁴⁸ URBAN SECTOR GROUP (USG), *Nurturing and Enhancing Urban*

Poor Initiatives and Development Processes, Fourth Quarterly Report, USG, 2001, 19 p., [USG].

²⁴⁹ URBAN SECTOR GROUP (USG), *Annual Report*, 1998, 8 p. + annexes, [UNCHS CD22].

²⁵⁰ URBAN SECTOR GROUP (USG), *Annual Report*, 1996, 15 p. + annexes, [UNCHS CD15].

Articles, ouvrages, thèses et mémoires universitaires

²⁵¹ [AUTEUR ?], *La situation foncière, Étude foncière de la terre au Cambodge*, s.l.n.d. [2002-2003], 19 p.

²⁵² [AUTEUR ?], *Phnom Penh, développement et patrimoine*, Ministère de la Culture, APUR, 1997.

²⁵³ [AUTEUR ?], *Situation foncière, extrait de rapport de mission au Cambodge*, [1995 ?], 5 p.

²⁵⁴ ARNAUD S., *Notes sur l'étude du marché foncier à Phnom Penh*, novembre 2002, 7 p.

²⁵⁵ BENG HONG S. K., *Patterns of Squatting in Phnom Penh: An Evaluation of the Socio-economic Characteristics of Squatters and their Reasons for Squatting*, PhD, University of London, University College London, Development Planning Unit, février 2000, 315 p.

²⁵⁶ BIANCOT C., « Instantané d'une ville au XXI^e siècle » in *Cambodge Soir*, « Phnom Penh, renaissance d'une capitale », supplément édité à l'occasion du colloque « Décentralisation et aménagement de l'espace urbain » de l'Association internationale des maires francophones, Phnom Penh, 11-13 mars 2003.

²⁵⁷ CARRIER A., *Les Limites de l'appropriation : questions sur le sens de la propriété à Phnom Penh 1979-1992*, 2003, 12 p.

²⁵⁸ DIN S., *A Recent Change in Context and Basic Policy Affecting Urban Slum Dwellers Communities in Phnom Penh, Cambodia, and Implication on Participatory Approach in Ongoing and Future Relocation Programs*, Master of Sciences, Bangkok, Asian Institute of Technology (AIT), School of Environment, Resources and Development, août 2002, 77 p., [HI].

²⁵⁹ GUILBAUD M., *Éléments d'analyse et orientations pour la mise en place d'une politique du logement à Phnom Penh*, Mémoire de DESS, Paris, Université Paris 8, Institut français d'Urbanisme, 2004, 102 p.

²⁶⁰ JAMBERT M., *Étude d'une zone d'habitat informel dans un contexte de reconstruction urbaine, L'exemple des populations du Beng Kak à Phnom Penh*, TER de géographie tropicale, sous la direction de Pr Georges Rossi, 1999-2000, 89 p., [BAU 149].

²⁶¹ MORELLE S., *Une vie sur les rails, Observation et cheminement au sein d'un projet dans un quartier de bidonville, Bœung Kak, Phnom Penh, Cambodge*, Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme d'études spécialisées en Architecture urbaine, filière aménagement du territoire, Université catholique de Louvain, Faculté des Sciences appliquées, septembre 2000, 2 volumes, 134 p. + 68 p. d'annexes, [HI].

²⁶² MORO C., *Risque d'inondations et système socio-naturel en milieu urbain tropical, Le cas des riverains de Bœung Salang à Phnom Penh (Cambodge)*, Mémoire de maîtrise, sous la direction de G. Rossi, Bordeaux III, Université Michel de Montaigne, Institut de géographie Louis Papy, 1999-2000, 158 p., [BAU].

²⁶³ OUM V., *La Situation socio-économique des habitants de la communauté Rongvong Moul*, Mémoire de fin d'études présenté pour la Certification francophone, sous la direction de Meng Moen, Université royale de Phnom Penh, Département de géographie, juin 2003, 52 p., [BAU 390].

²⁶⁴ PAYNE G., « Getting Ahead of the Game: A Twin Track Approach to Improving Existing Slums and Reducing the Need for Future Slums », *Environment and Urbanization*, vol 17, n° 1, April 2005, p. 135 à 145.

²⁶⁵ RABÉ P., 2005, *Land Sharing in Phnom Penh: An Innovative but Insufficient Instrument of Secure Tenure for the Poor*, Expert Group Meeting on Secure Land Tenure: New Legal Frameworks and Tools, UN-ESCAP, Bangkok, Thaïlande, 8-9 décembre 2005, 17 p.

²⁶⁶ SHATKIN G., *Claiming a Piece of the City: Squatting as a Response to Changing Property Relations in Phnom Penh's Transitional Economy*, a Thesis submitted to the graduate Division of the University of Hawai'i in partial fulfillment of the requirements for the degree of Master in Urban and Regional Planning, août 1996, 110 p.

Rapports et mémoires sur l'urbanisme et l'habitat antérieurs à 1975

²⁶⁷ [AUTEUR ?], *Phnom Penh 1975-2000*, 1974, deux tomes, > 314 p. (286 p. dans le tome 1 consulté), [IA 74-98].

²⁶⁸ ALLAIRE J.-C., *Utilisation des terrains urbains en République khmère (Phnom Penh - Capitales provinciales)*, Législation, taxes, réglementation et réserves foncières, *Phnom Penh*, Projet « Direction de l'urbanisme et de l'habitat », août 1971, 80 p. + annexes.

²⁶⁹ CHHIM S. F., KRY B. H. et TAN T., *Planning Strategy for Phnom Penh*, University College London School of Environmental Studies, Development Planning Unit, juin 1973, 146 p.

²⁷⁰ COURTIER M. (SMUH), *Définition d'une politique de l'habitat du plus grand nombre, 1^{ère} phase de l'étude : diagnostic, orientation de la Politique proposée*, Royaume du Cambodge, Secrétariat d'état aux Travaux publics et Télécommunications, 1963, 86 p.

²⁷¹ GOULIN C., *Phnom Penh, Étude de géographie urbaine*, Thèse de doctorat de 3^e cycle de géographie, Phnom Penh, mars 1966, 242 p. + annexes.

²⁷² LEMARCHANDS G., *Rapport de fin de mission*, Programme des Nations unies pour le développement, République khmère, Ministère de l'Habitat, des Travaux publics, des Postes et Télécommunications et des Transports, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, août 1972, 124 p. + 24 p. d'annexes.

Annexe 2

Cartes et documents graphiques utilisés

Les références entre crochets renvoient au numéro de l'ouvrage cité dans la bibliographie.

● Photos aériennes de Phnom Penh

- ◆ 1993 (1/10 000).
- ◆ 2001.
- ◆ 2002 (1/8 000).

● Cartes générales

- ◆ *Mode d'occupation des sols de Phnom Penh*, BAU, 2002, 1/25 000, format A0.
- ◆ *Barème du prix du terrain pour la fiscalité foncière*, 2002, 1/25 000, format A0.
- ◆ *CPL, Real Estate*, format A4, carte des prix fonciers et immobiliers dans les quatre Khan centraux de Phnom Penh.
- ◆ [*Zone of Sewerage Water Flowing Out in Phnom Penh City, Year 2002*, Handicap International].
- ◆ [*Zone of Solid Waste Collected in Phnom Penh, Year 2002*, Handicap International].
- ◆ Carte géographique IGN, 1995.
- ◆ *Phnom Penh, nature des sols*, Agence Desaix, fond de plan APUR, janvier 1995, 1/37 000 env., format A4. Les quartiers informels, non isolés dans la légende, sont intégrés dans diverses catégories en fonction de la densité du bâti et de l'imperméabilisation des sols.

● Cartes des quartiers informels

- ◆ Carte de localisation des quartiers informels, réalisée à partir des photos aériennes de 2002 et mise à jour à partir des données SUPF 2003, Municipalité de Phnom Penh, FSP Assistance à la maîtrise d'ouvrage en gestion et développement du Cambodge, juin 2005.
- ◆ Carte des types et localisation des quartiers informels, présentée à la municipalité, environ 3 m x 1,5 m, réalisée à partir des données de URC (PME) 2003, URC/SUPF 1999 avec le soutien de ACHR, UN-Habitat, UPDF, USG, UPVD et MPP.
- ◆ Cartes produites par SUPF en 2003 dans le cadre du programme CDS :
 - *Poor Communities in Phnom Penh*, SUPF/CDS, 2003, 1/150 000 env., SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 3, localisation des communautés pauvres dans les sept Khan.
 - *Development Project in the Urban Khan*, SUPF/CDS, 2003, sans échelle, SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 6, localisation des communautés pauvres dans les quatre Khan centraux.
 - *Development Projects in the Rural Khan*, SUPF/CDS, 2003,

1/150 000 env., SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 7, localisation des sites et projets de développement.

- *Poor Communities and Vacant Land in Phnom Penh City*, SUPF/CDS, 2003, 1/150 000 env., SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 11.
- *Urban Poor Communities in Daun Penh*, SUPF/CDS, 2003, 1/28 500 env., SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 14.
- *Urban Poor Communities in Toul Kork*, SUPF/CDS, 2003, 1/25 000 env., SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 17.
- *Urban Poor Communities in Khan Chamcarmon*, SUPF/CDS, 2003, 1/31 000 env., SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 20.
- *Urban Poor Communities in Khan Prampi Makara*, SUPF/CDS, 2003, 1/12 000 env., SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 23.
- *Urban Poor Communities in Khan Meanchey*, SUPF/CDS, 2003, sans échelle, SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 26.
- *Russey Keo Poor Communities and Vacant Land*, SUPF/CDS, 2003, 1/82 000 env., SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 29.
- *Russey Keo Development Plans and Poor Communities*, SUPF/CDS, 2003, 1/82 000 env., SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 31.
- *Dangkor Poor Communities and Vacant Land*, SUPF/CDS, 2003, 1/130 000 env., SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 33.
- *Dandkor Poor Development Plans and Communities*, SUPF/CDS, 2003, 1/130 000 env., SUPF/UPDF, URC et ACHR, *Phnom Penh: An Information Booklet on the City's Development*, mai 2003, [17], p. 35.
- ◆ Plans-masses et localisations dans la ville des huit quartiers étudiés dans les études de FALLAVIER P. intitulées *Community Profile*, 2002, [23] à [30].
- ◆ Plans-masses et localisations dans la ville des vingt quartiers étudiés dans FALLAVIER P., *Poverty Analysis*, août 1999, [45].
- ◆ Carte des *slums*, URC/SUPF, disponible dans les locaux d'URC, 1999.
- ◆ *Phnom Penh Squatter Sites, Year 1999-2000*, Handicap International, source datas URC, UPDF, 1/100 000 env.,

- format A3, localisation des sites de squatters suivant l'enquête SUPF/URC 1999 et distinction entre les sites installés sur les terrains privés, publics, mixtes et toitures.
- ◆ Carte du JICA de la zone du Bœung Salang.
 - ◆ *USG's Urban Poor Partner Communities in Phnom Penh*, s.l.n.d., format A4, carte présentée dans URBAN SECTOR GROUP (USG), *Annual Report*, 1998, [249].
 - ◆ Cartes produites dans PRICE J., PHY C., DOMINGO M., MOL C. et CHAP S., *A Survey of CBOs, NGOs, and Government Organisations Working in Urban Poor Communities*, février 1997, [52], cartographiant les lieux d'intervention des organisations dans les communautés de pauvres à Phnom Penh, notamment en termes de crédit, d'habitat et d'infrastructures :
 - *A Survey of CBOs, NGOs, and Government Organisations Working in Urban Poor Communities, Type of Work: Housing and Land*, 1997, format A3, sans échelle.
 - *A Survey of CBOs, NGOs, and Government Organisations Working in Urban Poor Communities, Type of Work: Credit and Savings*, 1997, format A3, sans échelle.
 - *A Survey of CBOs, NGOs, and Government Organisations Working in Urban Poor Communities, Type of Work: Infrastructure*, format A3, sans échelle.
 - ◆ Cartes ayant accompagné les investigations sur les squatters de 1992-1994, ACHR, BAU, APUR, UN-Habitat :
 - *Localisation des zones de squat à Phnom Penh*, APUR, BAU Phnom Penh, s.d., 1/70 000, format A3, présentée dans TEP V., *Mise en place du Bureau des affaires urbaines à Phnom Penh*, novembre 1994, [157], p. 35 bis.
 - [*Carte des zones de squat dans le Khan Chamcarmon*], Phnom Penh, APUR, s.d., 1/17 000 env., présentée dans LEMARCHANDS G., *Identification de projets dans le secteur des établissements humains*, avril 1994, [60] et [61].
 - *Squatter Settlements in Central Phnom Penh*, février 1994, ACHR, sans échelle, format A4, présentée dans BAER G. S., in collaboration with the ADB/PADCO CAMBODIAN URBAN DEVELOPMENT STRATEGY STUDY, *Cambodian Urban Housing Sector*, 1-22 December 1995, [58], p. 25 bis, repérage codé des zones de squat dans les quatre Khan centraux.
 - *Phnom Penh, localisation de l'habitat spontané*, établie avec le BAU en janvier 1994, APUR, légende : « squat au niveau du sol, squat sur les toitures terrasses ».
 - *Phnom Penh, plan d'urbanisme*, Service de l'urbanisme de la ville de Phnom Penh, août 1994, sans échelle, format A3, plan de l'occupation des sols qui montre l'emplacement des terrains de la population (emplacements différents du plan suivant).
 - *Phnom Penh, plan d'urbanisme*, Service de l'urbanisme de la ville de Phnom Penh, APUR, s.d., 1/50 000 env., présenté dans BIANCOT C. et alii, *L'Urbanisme de Phnom Penh*, mars 1993, [150], p. 85 bis, plan de l'occupation des sols qui montre l'emplacement des terrains de la population (emplacements différents du plan précédent).
 - *Plan des extensions urbaines*, s.l.n.d., présenté dans BIANCOT C., *Phnom Penh, urbanisme et génie urbain*, juillet 1992, [149], p. 10 bis, légende : « zone de lotissement envisagée ou en cours de réalisation, zone d'extension et de densification de l'habitat autour des bœungs et le long des routes ».
 - Carte des quartiers informels en 1992 dans YAP K. S., STANDLEY T. et OTTOLENGHI R., *Project Document Reintegration of War-affected Person*, avril - mai 1992, [73], p. 47.
 - ◆ Cartes anciennes
 - Plusieurs cartes de Phnom Penh, format A4, présentées en annexe de ALLAIRE J.-C., *Utilisation des terrains urbains*, août 1971, [268] : « Habitat précaire sur pilotis », « Construction : habitat précaire », « Terrains privés », « Terrains loués », « Terrains domaniaux libres », « Terrains domaniaux occupés ».
 - Plusieurs cartes de Phnom Penh format A4 présentées dans GOULIN C., *Phnom Penh, Étude de géographie urbaine*, mars 1966, [271] : « Phnom Penh, limites des quartiers », « Phnom Penh, zones fonctionnelles », « Phnom Penh, répartition de la population par type de construction de logement dans chaque quartier, 1958 », « Phnom Penh, catégories socio-professionnelles par quartiers », « Phnom Penh, population par quartiers et par nationalités », « Phnom Penh, densités ».
- ## ● Cartes des sites de relocalisation
- ◆ *Sites de relocalisation, La ville de Phnom Penh*, BAU, 27/03/??, format A3, localisation avec indication de la taille des sites.
 - ◆ *Location Map of Relocation Sites Around Phnom Penh*, s.d., sans échelle, format A5, présentée dans FALLAVIER P., *Community Profile, Klang Romsev Community*, novembre 2002, [26], p. 16, 19 sites localisés.
 - ◆ *Zone of Main Urban Services (Water and Electricity) in Phnom Penh, 2002*, Handicap International, sans échelle, indique l'emplacement des sites de relocalisation des squatters par rapport aux réseaux.
 - ◆ *Phnom Penh Relocation Sites*, sans auteur, s.l.n.d., 1/125 000, format A4, présentée dans URBAN RESOURCE CENTRE (URC) pour ACHR, *Study on the Relocation of Urban Poor Communities*, avril 2002, [18], 15 sites localisés, 13 recensés dans la légende.
 - ◆ *Phnom Penh Relocation Sites, Year 2001*, Handicap International, source datas URC, UPDF, 1/100 000 env., format A3, 13 sites localisés.
 - ◆ *Relocation Sites of the Poor*, s.l.n.d., format A4, légende : « Reserved relocation sites, Existing relocation sites », 6 sites localisés.
 - ◆ Plans des sites de relocalisation :
 - *Site Plan of Anlong Kngan, June 2002, Toulensok Community*, 1/5 700, format A4, avec la mention « updated by PME Team (UN-Habitat, URC, CVCD), in collaboration with L-CDI and Maryknoll, Base map: KOSAN Engineering, June 05, 2002 ».
 - *Land Plot Number of Toul Roka Kos/Prey Tituy Community in Sangkat Prey Sar, Khan Dong Kor, Phnom Penh*, Handicap International, s.d., 1/1 500, format A4, indique les parcelles habitées et celles qui ne le sont pas.

Annexe 3

Principales enquêtes existantes utilisées

Plus de 40 enquêtes donnant des informations partielles sur les marchés fonciers et immobiliers informels ont été utilisées dans cette étude.

● Enquêtes nationales (tableau 1)

	Enquêtes nationales	Année	Ménages enquêtés
1	GRC, MP, INS, Recensement national	1998	Échantillon
2	GRC, MP, INS, Enquête socio-économique du Cambodge	1999	Échantillon
3	GRC, MP, INS, Enquête socio-économique du Cambodge	1997	Échantillon
4	GRC, MP, INS, Enquête socio-économique du Cambodge	1993/94	Échantillon

● Enquêtes dans des quartiers de Phnom Penh (tableau 2)

	Projet et/ou réalisateur [référence bibliographique éventuellement associée]	Année	Lieux	Ménages enquêtés
1	<i>Secure Tenure and Poor Communities</i> , URC, [232]	2004	20 communautés de pauvres dans les 7 Khan de Phnom Penh	1 577 Échantillon
2	<i>Community Housing Development</i> , HHI pour 264 familles pauvres (KKKHRDA)	2004	Plusieurs quartiers informels	70 Échantillon
3	<i>National Housing Policy</i> , MATUC, PNUD, UN-ESCAP, UN-Habitat <i>Housing Situational Survey</i> , Camconsult, [11]	2003	47 communes à Phnom Penh, d'autres à Battambang et Koh Kong	408 Échantillon
4	CDS, Cities Alliance, SUPF, [17]	2003	569 quartiers	62 249
5	OUM V., [263]	2003	Rong Vong Moul à Borei Keila	40 Échantillon
6	<i>Improving Tenure Security for the Urban Poor in Phnom Penh</i> , MATUC, DFID, CA, UNCHS, [1] à [6]	2002	Bœung Kak, Rail Road, Heam Cheat, Département des Beaux-Arts, Vat Neak Vann, Borei Keila, Bassac, rues 474 et 97, Bœung Prayap, site de relocalisation Samaki	700 + 70 études de cas Échantillon
7	<i>Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects</i> , PME, UN-Habitat, FALLAVIER P., [22]	2002	Sites relocalisation : Samaki 6 (<i>Phum Veal</i>), Samaki, Anlong Kong Thmey, Anlong Kngan, Lor Kambor	140 Échantillon
8	<i>CP - SP4</i> , PME, UN-Habitat, FALLAVIER P., [28]	2002	Bœung Kak : Samaki, <i>Phum 4</i>	65 Exhaustif
9	<i>CP - PK1</i> , PME, UN-Habitat, FALLAVIER P., [23]	2002	Psah Kandal : ancien hôtel International	57 Exhaustif
10	<i>CP - HC</i> , PME, UN-Habitat, FALLAVIER P., [25]	2002	Heam Cheat	73 Exhaustif
11	<i>CP - Juliana</i> , PME, UN-Habitat, FALLAVIER P., [29]	2002	Juliana	40 Exhaustif
12	<i>CP - KR</i> , PME, UN-Habitat, FALLAVIER P., [26]	2002	Klang Romsev	150 Exhaustif
13	<i>CP - RKK</i> , PME, UN-Habitat, FALLAVIER P., [27]	2002	Raksmey Kong Kear	31 Exhaustif
14	<i>Floods</i> , PME, UN-Habitat, FALLAVIER P., [30]	2002	Bassac AB, Bassac 3B, Bassac 3C	20/246 Échantillon
15	<i>Fires</i> , PME, UN-Habitat, FALLAVIER P., [24]	2002	13 communautés à Bassac	2 280 ?
16	<i>Working Group on Housing Rights</i> , UN-Habitat, URC, USG, UPWD, SUPF, UPDF, [71]	2002	Squats dans 7 Khan de Phnom Penh (+ autres)	420 Échantillon
17	<i>Asia-Urbs</i> , USG, [148]	2002	Bœung Salang	690 Échantillon
18	UN-Habitat, URC, SUPF, USG, [68]	2001	Borei Keila	1 482 Exhaustif
19	HI-ANS, URC, [207]	2001	Bœung Kak	480 Échantillon

20	<i>Housing Construction Survey</i> , UN-Habitat, URC, [70]	2001	Site de relocalisation Kork Kleang 1	111	Exhaustif
21	BAU	2002	Mur ouest de l'ambassade de France	36	Exhaustif
22	<i>Phnom Penh Intra-urban Health Survey</i> , OMS, Ministère de la Santé, [80]	2000	Phnom Penh, <i>slums</i> et <i>non slums areas</i>	3 000	Échantillon
23	<i>Health Service Survey</i> , DFID, GORDON G., [168]	2000	Bœung Kak, Bassac, Borei Keila	?	-
24	MORO C., <i>Risques d'inondations</i> , [262]	2000	Bœung Salang	100	Échantillon
25	<i>The State of the Poor Settlements in Phnom Penh</i> , UN-Habitat, SUPF, UNCHS, URC, [65]	1999	472 quartiers	35 165	-
26	<i>Bœung Krapeu Housing Survey</i> , URC, [69]	1999	Site de relocalisation Veng Sreng (Bœung Krapeu)	128	Exhaustif
27	<i>Phnom Penh Water Supply and Drainage Project</i> , NIP, NORAD, CSARO, Interconsult, [170]	1999	Bœung Trabek, Bœung Keng Kong, Toul Svay Prey 1, Toul Tumpoung, Olympic	612	Échantillon
28	BENG HONG S. K., <i>Patterns of Squatting</i> , [255]	1997-1998	Bassac, Bœung Kak, Chba Ampeuv, Bœung Salang	280	Échantillon
29	<i>The State of the Poor Settlements in Phnom Penh</i> , SUPF, [223]	1997	379 quartiers (30 150 familles)	28 449	-
30	<i>State of the Poor</i> , URC/SUPF, [223]	1997	13 quartiers dans la zone de Bassac	2 136	Exhaustif
31	<i>Infrastructure, Health and Development in Squatter Communities in Phnom Penh</i> , Coopération néo-zélandaise, Harris Consulting, [169]	1996	Chrouy Changvar (4 sites), Klang Romsev, Samakithor, Toul Kork Railways, Bassac	328	Échantillon
32	Banque de données urbaines et foncières, Communauté européenne, BAU, [156]	1996	Bœung Salang	800	Échantillon
33	Banque de données urbaines et foncières, Communauté européenne, BAU, [152]	1995	Zone de squat D8	134	Exhaustif
34	<i>Survey in Squatter Zones in Phnom Penh</i> , USG, [244]	1995	13 quartiers dans la zone de Bassac	2 723	Exhaustif
35	USG, BAU	1994	187 quartiers	3 à 10 par quartier	Échantillon

● Enquêtes systématiques sur des quartiers, sans statistiques sur les ménages et des enquêtes sur des métiers et emplois (tableau 3)

	Projet et/ou réalisateur	Année	Lieux	Personnes enquêtées
1	<i>Cambodia's Garment Industry</i> , ADB, [108]	2004	10 usines textiles	1 538 employés
2	<i>Vegetable Traders</i> , CIRAD	2002-2003	Marchés Orussey, Dumkor et Chba Ampeuv	100 vendeurs
3	<i>Relocation of Urban Poor Communities</i> , Cities Alliance, CDS, ACHR, URC, [18]	2002	11 sites de relocalisation	
4	<i>Poverty Analysis</i> , UN-Habitat, PNUD, DFID, ANS, FALLAVIER P., [45]	1999	20 quartiers : Tom Nup II, Klang Romsev, Kbal Tumnuv, Toul Roka, Psah Chas, Deu Krahom, ancien hôtel International, Bœung Kak, Svay Pak, Juliana, Krol Ko, Trah, Village 3, Wat Than, T85, Hôpital Toul Sleng, Rue 105, village Russey	les ménages les plus pauvres
5	<i>Moto-dob Drivers in Phnom Penh</i> , URC, [241]	1998	Phnom Penh	100 motodops
6	<i>Waste Pickers</i> , CSARO, OXFAM, [202]	1997	Phnom Penh	740 <i>waste pickers</i>
7	<i>Vendors' Voices</i> , USAID, Asia Foundation, [172]	1997	Phnom Penh	89 microvendeuses
8	<i>Women in Urban Informal Sector</i> , USG, [243]	1996	Phnom Penh	258 femmes

Annexe 4

Personnes rencontrées

● **Municipalité de Phnom Penh**

- ◆ Mann Chhoeurn, directeur du Cabinet de la municipalité.
- ◆ Ty Dori, directeur adjoint du BAU.
- ◆ Ieng Aunny, directeur adjoint du BAU.
- ◆ Hash Chanly, architecte urbaniste au BAU.

● **Ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction**

- ◆ Beng Hong Socheat Khemro, directeur du département d'Urbanisme, MATUC.
- ◆ Lor Davuth, département général du Cadastre et de la Géographie, directeur du département technique, MATUC.
- ◆ Sar Sovann, directeur du projet IMAP, MATUC.

● **Administration locale**

- ◆ Mea Sopheap, chef du *Sangkat* Tonle Bassac, *Khan* Chamkarmon.
- ◆ Tan Naven, chef du *Sangkat* Teuk Thla, *Khan* Russey Keo avec le *Sub Khan Unit* du *Khan* Russey Keo.
- ◆ Seing Sanh, chef du *Sangkat* Stœung Meanchey, *Khan* Meanchey, avec le chef de la communauté du quartier *Phum* Thmey Krom et la représentante des communautés au sein du conseil de groupes au *Sangkat*.
- ◆ Keo Sarvoeurn, chef du *Sangkat* Chak Angre Leu, *Khan* Meanchey, *Nam* Chen, assistant pour les questions foncières et chef de *Krom* et *Kae* Savuth, assistant pour les affaires générales.
- ◆ Chan Dara, chef du *Krom* 13, *Phum* Treah, *Sangkat* Stœung Meanchey, *Khan* Meanchey.

● **ONG et bailleurs internationaux**

- ◆ Tuy Someth, représentant national de UN-Habitat.
- ◆ Hallam Goad, Joy Grant et Kong Kosal, URC.
- ◆ Min Sor, directeur, et Srei Sivling, HHI.
- ◆ Yous Sophat, Meas Cholnay, Par Saneam et Sop Viksal, SUPF/UPDF.
- ◆ Francesca Piatta, Monny Rath Chan et Chan Vanda, HI.

● **Communautés**

- ◆ Les *Sub Khan Units* des sept *Khan* membres de SUPF chargés du suivi des communautés au *Khan*.
- ◆ Les chefs de communautés et membres des conseils des communautés des six communautés du quartier du Bassac.
- ◆ Le chef de la communauté de Teresa.
- ◆ Le chef de la communauté de *Phum* Russey.
- ◆ Le chef de la communauté de Toul Sangkae.

● **Habitants des quartiers informels**

- ◆ Bassac 1 : militaire installé en 1984 et revenu après le feu.
- ◆ Bassac 2 : homme seul, construction progressive après installation en 2001, après le feu et dix ans d'hébergement.
- ◆ Toul Sangkae 1 : médecin acquéreur en 2001 après un an de location, chef de communauté.
- ◆ Toul Sangkae 2 : famille acquéreur en copropriété en août 2004, ex-locataire.
- ◆ Toul Sangkae 3 : jeune couple acquéreur en juillet 2004.
- ◆ Toul Sangkae 4 : deux jeunes couples, locataires depuis 2002.
- ◆ Teresa 1 : militaire installé en 1988, chef de communauté.
- ◆ Teresa 2 : jeune couple acquéreur d'une maison en 2004, issu des quartiers formels de Phnom Penh.
- ◆ Terasa 3 : couple âgé, installé depuis longtemps, ayant loti et construit une nouvelle fois en 2002.
- ◆ Teresa 4 : jeune couple, ayant construit sur un terrain acquis en copropriété en 2004, ex-locataire.
- ◆ *Phum* Russey 1 : femme délogée de la décharge en 2004, ex-propriétaire formelle et locataire, chef de communauté.
- ◆ Lou Pram 2 et Prampi Thnaut : ancien militaire ayant acheté en 2002 puis ayant subi une éviction en 2004.
- ◆ *Krom* 13, route 1 : couple installé en 1998, logé auparavant dans l'usine en face.
- ◆ *Krom* 13, route 2 : couple installé en 2003, auparavant installé devant l'usine puis hébergé.
- ◆ *Krom* 13, canal 1 (mur sud Northbridge) : couple âgé, évincé d'une station de pompage et relocalisé en 1995.
- ◆ *Krom* 13, canal 2 (ouest Northbridge) : jeune couple constructeur sur terrain squatté en 2003, issu des quartiers formels de Phnom Penh.
- ◆ *Krom* 13, canal 3 (mur sud Northbridge) : famille de locataires et sous-locataires depuis 2004.
- ◆ *Krom* 13, canal 4 (mur sud Northbridge) : famille ex-locataire ayant construit sur le canal en 2004.
- ◆ Prek Tanou 1 : couple acquéreur en février 2004, délogé de derrière l'ambassade de Thaïlande.
- ◆ Prek Tanou 2 : couple constructeur sur terrain acheté en 2002, ex-locataire dans le quartier.
- ◆ Prek Tanou 3 : famille élargie, ayant construit en 2004 sur terrain acheté en 2002, issu d'un quartier informel alentours.

● **Personnes ressource**

- ◆ Éric Huybrechts, conseiller auprès du gouverneur, assistant technique au sein du BAU.
- ◆ Paul Rabé, consultant pour GTZ, LASED, MATUC.
- ◆ Luc Yniesta, conseiller juridique pour FINMAP, projet IMAP, MATUC.

Annexe 5

Principaux textes de loi

en relation avec le marché et la propriété foncière et immobilière informelle depuis 1998

- ◆ **Le sous-décret ANK n° 25 du Conseil des ministres du 22 avril 1989**, sur la délivrance à la population du Cambodge des titres de propriété sur les maisons, reconnaît la propriété privée des logements, reconnaît tout occupant d'un logement comme son propriétaire légal s'il en fait la demande, instaure le paiement d'un loyer à l'État pour la terre construite et le rachat des bâtiments existant, permet la vente et l'héritage, annule les droits de propriété antérieurs à 1979.
- ◆ **La constitution du 30 avril 1989** donne le droit de jouissance et de succession des terrains attribués par l'État pour y vivre et les exploiter (art. 15), interdit à leurs occupants des les vendre ou les louer (art. 16) et définit les propriétés de l'État (art. 14).
- ◆ **L'instruction SNN n° 3 du Conseil des ministres du 3 juin 1989**, sur la mise en œuvre de la politique de gestion et d'usage des terres, rappelle l'appartenance des terres du Cambodge à l'État, instaure le droit de possession et d'usage pour les terres agricoles si l'occupant en fait la demande, annule les droits de propriété antérieurs à 1979.
- ◆ **La circulaire n° 05 SRC du comité populaire de la municipalité de Phnom Penh du 5 juin 1989** précise les modalités de mise en œuvre du décret du 22 avril dans les limites dans les limites de la ville de Phnom Penh.
- ◆ **La notice (Prakas) 2 746 du ministère de l'Agriculture du 2 août 1989**, sur l'utilisation des titres fonciers, régleme la production et la diffusion des formulaires, titres et registres fonciers.
- ◆ **La circulaire de mise en œuvre n° 3 de décembre 1989**, sur la gestion foncière et la politique d'occupation du sol, renforce le sous-décret n° 25 d'avril 1989.
- ◆ **La circulaire n° 3 de décembre 1990** amende la circulaire de mise en œuvre n° 3 focalisant sur la fourniture d'une tenure foncière aux populations et sur l'accélération du processus.
- ◆ **Le décret-loi n° 100, loi foncière du 13 octobre 1992** établit que : toutes les terres appartiennent à l'État, les droits de propriété antérieurs à 1979 ne sont pas reconnus, toutes les terres sont régies par cette loi (art. 1), les Cambodgiens ont le droit de posséder, utiliser, transférer et hériter la propriété fournie par l'État pour vivre ou pour travailler (art. 2). Il définit un droit de possession acquisitive additionnelle (un occupant depuis plus de cinq ans au moment de la loi est considéré comme propriétaire, si depuis deux à cinq ans, le titre est régularisable à cinq ans, si moins de deux ans, aucun droit).
- ◆ **La circulaire n° 3 de décembre 1992** établit des mesures pour faire face aux mains mises sur les terres de l'État.
- ◆ **Le décret-loi n° 09 de février 1993** établit la nécessité de distribuer les propriétés de l'État occupées par le Parti populaire cambodgien et l'État du Cambodge.
- ◆ **La Constitution nationale de septembre 1993** établie à l'Assemblée nationale du royaume du Cambodge, intègre le droit à la propriété privée foncière (art. 44) et la protection contre les violations du droit au logement (art. 140).
- ◆ **Le décret-loi royal n° 04/NS/94 du 10 septembre 1994** promulgue la loi sur l'Aménagement du territoire, l'urbanisme et la construction.
- ◆ **La circulaire n° 003 de janvier 1995** précise que les institutions gouvernementales et les autorités locales doivent faire une demande de titre foncier pour les propriétés de l'État.
- ◆ **Le sous-décret n° 086 du 19 décembre 1997** sur l'attribution des permis de construire, permet aux pauvres de construire leur maison en bois ou en feuilles sans permis de construire (art. 1), ne permet pas la construction sur les rives des lacs et rivières (art. 27 et 32), impose une occupation superficielle du sol de 50 % maximum pour les maisons (art. 35).
- ◆ **La réglementation n° 3 de décembre 1997** règle la gestion et l'usage (y compris les ventes et transferts) des propriétés de l'État.
- ◆ **Le décret-loi royal de février 1998** délègue les propriétés publiques aux autorités provinciales et municipales.
- ◆ **Le décret royal NS/RKM/0699/09 du 23 juin 1999** porte sur la création du MATUC.
- ◆ **Le sous-décret n° 62 ANK du 20 juillet 1999** précise l'organisation et le fonctionnement du MATUC.
- ◆ **La déclaration (Prakas) n° 6 de septembre 1999** définit les mesures à adopter pour faire face à la main mise foncière anarchique. Elle interdit en particulier aux individus d'occuper ou de faire la demande de propriété d'une terre appartenant à l'État, y compris des bords de route (sur une largeur de 15 à 30 m) et des voies ferrées (sur 20 à 100 m), des parcs publics et des pagodes.
- ◆ **Le sous-décret n° 88 ANK/BK du 1^{er} décembre 2000** établit le *Council for Land Policy*.
- ◆ **Le décret royal n° NS/RKM/0301/05 du 19 mars 2001** promulgue la loi sur la gestion administrative des *Khum* et des *Sangkat*.
- ◆ **Le décret royal n° NS/RKM/0801/14, loi foncière du 30 août 2001** établit le passage de la possession à la propriété. Les biens du domaine public (forêts, cours d'eau, lacs, berges, routes, voies de chemin de fer, bâtiments publics) sont imprescriptibles et inaliénables, ils ne peuvent faire l'objet d'une possession acquisitive, les propriétés privées de l'État ne peuvent plus être occupées, mais peuvent faire l'objet de concessions.
- ◆ **Le sous-décret royal n° 19 ANK/BK du 19 mars 2003** instaure les concessions sociales, allocation (octroi, transfert) de terrains du domaine privé de l'État à des pauvres qui n'ont pas de terrains pour un usage résidentiel ou pour l'agriculture familiale, notamment lors des relocalisations. Le titre de propriété est accessible après cinq ans pendant lesquels il est interdit de donner, vendre ou louer le terrain, faute de quoi le terrain revient à l'État. Le *Strategy of Land Policy Framework*, approuvé en Conseil des ministres en septembre 2002 précise que la terre est « donnée », (voir CAMCONSULT Co., LTD., *Legal and Technical Report*, 5 septembre 2003, [10]), mais le terme n'apparaît pas dans le décret.
- ◆ **La déclaration (Prakas) n° DNS/BRK du MATUC du 19 novembre 2003** sur les lignes directrices pour la mise en œuvre du sous-décret du 19 mai (sic) 2003 sur les concessions sociales.

Annexe 6

Terres de l'État et terres non appropriables

désignées expressément dans les textes de lois et les constitutions cambodgiennes (1981-2001)

	Constitution 1981	Constitution 1989	Non appr. textes 1989	Non appr. loi foncière 1992	Constitution 1993	Non appr. complet 1999	Loi foncière 2001
Air, espace aérien	PE	-	-	-	DE	-	-
Sous-sol	-	-	-	-	DE	-	-
Terre, sol	PE	PE	-	-	DE	-	-
Montagnes	-	-	-	-	DE	-	-
Forêts	PE	PE	-	-	DE	-	DP
Forêts primaires et réserves forestières	-	-	-	x	-	-	-
Mer	-	PE	-	x	DE	-	-
Côtes, rivages de la mer	-	-	-	-	DE	-	DP
Fonds marins et fonds sous-marins	-	-	-	-	DE	-	-
Îles	-	-	-	-	DE	-	-
Fleuves	PE	PE	-	-	DE	-	-
Cours d'eau navigables ou flottables	-	-	-	-	-	-	DP
Cours d'eau, rivières	-	-	-	x	DE	-	-
Canaux	-	-	-	-	DE	-	-
Berges des fleuves navigables et flottables	-	-	-	-	-	-	DP
Lacs	PE	PE	-	-	DE	-	DP
Réservoirs d'eau pour exploitations	-	-	-	x	-	-	-
Réserves de pêche	-	-	-	x	-	-	-
Richesses naturelles	PE	PE	-	-	-	-	-
Ressources naturelles	-	-	-	-	DE	-	-
Réserves naturelles protégées par la loi	-	-	-	-	-	-	DP
Patrimoine culturel et historique	-	-	-	x	-	-	DP
Monastères	-	-	-	x	-	x	-
Collines publiques	-	-	-	x	-	-	-
Centres économiques et culturels	PE	PE	-	-	DE	-	-
Bases de défenses nationales	PE	PE	-	-	DE	-	-
Constructions de l'État	PE	PE	-	-	DE	-	-
Bâtiment à usage public	-	-	x	-	-	-	-
Anciens bâtiments publics	-	-	-	x	-	-	-
Bâtiments administratifs	-	-	-	-	-	-	DP
Écoles et bâtiments d'enseignement public	-	-	-	x	-	-	DP
Hôpitaux publics	-	-	-	-	-	-	DP
Réserves voiries	-	-	-	x	-	-	-
Rues, routes, chemins	-	-	x	-	-	x	DP
Drainage	-	-	x	-	-	-	-
Égouts	-	-	x	-	-	-	-
Emprises ferroviaires, voies ferrées	-	-	-	x	-	x	DP
Gares	-	-	-	-	-	-	DP
Parcs, jardins et parcs publics	-	-	-	-	-	x	DP
Aéroports	-	-	-	-	-	-	DP
Quais des ports	-	-	-	-	-	-	DP
Biens immobiliers royaux non privés	-	-	-	-	-	-	DP

Non appr. : non appropriable ; PE : propriété de l'État ; DE : domaine de l'État ; DP : domaine public.

Dans la loi de 1992, les biens publics dont la conservation sert l'intérêt public sont inaliénables, mais ils ne sont pas décrits. Seuls certains types de terres sont décrits comme non appropriables (« x » dans le tableau). Dans la loi de 2001, en plus des biens explicitement désignés comme domaine public, des biens généraux entrent dans le domaine public de l'État et des personnes publiques : « tous les biens qui ont une origine naturelle [...] ; tous les biens qui ont fait l'objet d'aménagements spéciaux pour une utilité générale [...] ; tous les biens qui ont été mis à la disposition du public, en l'état naturel ou après aménagement [...] ; tous les biens qui ont été affectés au fonctionnement d'un service public. »

Annexe 7

Revenus des ménages et pauvreté à Phnom Penh,

données utilisées dans le rapport

● Irrégularité de l'emploi en 1997

	Sous le seuil de pauvreté absolue (FLP)	Sous le seuil de pauvreté (OPL)	Non pauvre
Membres du ménage qui ont travaillé dans la semaine écoulée	39,4 %	43,6 %	46,6 %
Nombre d'emplois par membre du ménage dans la semaine écoulée	0,5	0,6	0,7
Revenu mensuel de l'occupation principale	22 \$ [65 948 R]	33,2 \$ [99 706 R]	34,48 \$ [103 438 R]
Personnes de moins de 15 ans employées dans la semaine écoulée	5,8 %	5,8 %	4,5 %

Source : GODFREY M., SO S., TEP S., PON D., KATZ C., SARTHI A., SISOVATH D. C. et HING T., *A Study of the Cambodian Labour Market*, août 2001, [195].

● Seuils de pauvreté à Phnom Penh en 1993, 1997 et 1999

	Proportion de la population de Phnom Penh située sous le seuil de pauvreté absolue (FLP)	Proportion de la population de Phnom Penh située sous le seuil de pauvreté (OPL)
1993-1994	6,2 %	11,4 %
1997 (ajusté)	3,4 %	11,1 %
1999 (round 2)	3,3 %	9,7 %
1999 (both round)	5,2 %	14,6 %

Sources : MINISTRY OF PLANNING, *A Poverty Profile of Cambodia, 1999*, [92] ; PRESCOTT N. et PRADHAN M., *A Poverty Profile of Cambodia, 1997*, [94] et WORLD BANK, *Cambodia: A Poverty Profile, 1993-1994*, juin 1996, [95].

Rappel : le seuil de pauvreté est le seuil en dessous duquel une personne est dite pauvre. Ce seuil est défini à partir de la somme qu'il faut pour qu'une personne puisse se nourrir dans une journée (2 100 calories) et qu'il reste un peu d'argent pour les dépenses hors nourriture, comme le logement et les vêtements. On parle alors de seuil de pauvreté ou de *Overall Poverty Line* (OPL). Le seuil de pauvreté absolue ou *Food Poverty Line* (FPL) ne prend en compte que les dépenses alimentaires (*National Reduction Poverty Strategy, 2002-2005*).

Nota : à titre de comparaison, pour l'ensemble du Cambodge, 39 % de la population était sous le seuil de pauvreté (OPL) en 1993-1994, 36 % en 1997 et 51 % en 1999.

● Revenus des pauvres

L'enquête socio-économique de 1999 a donné les valeurs des revenus par décile pour les habitants de Phnom Penh. Elle a été réalisée sur des périodes de référence pendant 12 mois, en raison de la variation importante selon les saisons.

Elle montre que 10 % de la population de Phnom Penh gagnait en moyenne 0,5 \$ par jour et par personne (le seuil de pauvreté était à cette date de 0,63 \$ et le seuil de pauvreté absolu à 0,45 \$). Suivant ces chiffres, au moins 5 % vivait en dessous du seuil de pauvreté absolue en 1999. Au moins 25 % des ménages de Phnom Penh gagnaient moins de 1 \$ par jour et par personne.

Ces chiffres ne sont pas suffisamment récents, ils ne servent que comme points de référence. Depuis 1999, le PIB de Phnom Penh a progressé, surtout dans le textile et la construction. On ne sait pas l'incidence sur les revenus. Dans le même temps, la population a augmenté de 17 %.

Revenus des ménages à Phnom Penh par décile, 1999

Le 1 ^{er} décile gagne	92,9 \$ [357 778 R] par mois	ou	3,12 \$ [11 900 R] par jour*
Le 2 ^e décile gagne	129,27 \$ [493 172 R] par mois	ou	4,31 \$ [16 400 R] par jour
Le 3 ^e décile gagne	159,2 \$ [607 375 R] par mois	ou	5,30 \$ [20 200 R] par jour
Le 4 ^e décile gagne	182,23 \$ [695 245 R] par mois	ou	6,1 \$ [23 200 R] par jour

Revenu des ménages à Phnom Penh, premier quintile, 1999

Le 1 ^{er} quintile gagne	111,45 \$ [425 295 R] par mois	ou	3,71 \$ [14 200 R] par jour
-----------------------------------	--------------------------------	----	-----------------------------

Revenus des ménages à Phnom Penh, moyenne par tête, par décile, 1999

Le 1 ^{er} décile gagne	15,29 \$ [58 335 R] par mois	ou	0,5 \$ [1 950 R] par jour (FPL 99 = 0,45 \$)
Le 2 ^e décile gagne	21,97 \$ [83 810 R] par mois	ou	0,73 \$ [2 800 R] par jour
Le 3 ^e décile gagne	27,13 \$ [103 514 R] par mois	ou	0,9 \$ [3 450 R] par jour
Le 4 ^e décile gagne	31,97 \$ [121 954 R] par mois	ou	1,27 \$ [4 065 R] par jour

Revenu des ménages, moyenne par tête, premier quintile, 1999

Le 1 ^{er} quintile gagne	18,71 \$ [71 039 R] par mois	ou	0,62 \$ [2 380 R] par jour (OPL = 0,63 \$)
-----------------------------------	------------------------------	----	---

*À la même date et toujours à Phnom Penh, les 10 % ménages les plus pauvres consomment 84,46 \$ [322 225 R] par mois (ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Report on the Cambodia Socio-economic Survey 1999*, mai 2000, [101]).

● Répartition des métiers dans les quartiers informels

Il est difficile d'établir une répartition des métiers dans les quartiers informels à partir de quelques enquêtes réalisées tantôt auprès des chefs de ménages, tantôt auprès de l'ensemble de la population, dans des quartiers de taille très différente. Les quelques proportions indiquées dans le tableau ci-dessous sont issues d'enquêtes de date et de taille variées : 2 724 chefs de ménages pour USG 1995, 502 personnes de 95 ménages pour Moro C. 2000, 31 familles pour l'enquête de Fallavier P. sur Raksmei Kong Kear. Une étude concerne les sites de relocalisation. On obtient néanmoins des fourchettes pour les principaux métiers :

- 5 à 15 % de fonctionnaires,
- 3 à 5 % d'employés,
- 20 à 30 % d'ouvriers,
- 20 à 30 % de vendeurs (il y a moins de vendeurs et plus d'ouvriers dans les sites de relocalisation).

Le taux de chômage ou de personnes restant à la maison est à peine supérieur au taux de chômage de Phnom Penh (12,6 %) pour les deux sites où l'enquête est récente et concerne les chefs de ménages et une population significative

	%	Fonct.	Empl.	Ouvriers constr.	Ouvriers en usine	Ouvriers qual.	Ouvriers non qual.	Moto. et cyclos	Vendeurs	Artisans et agri.	Autres	Au foyer et chô.	NSP
1	HI-ANS 2001, [207]	15	-	18	10	-	-	27 et 1	20,75	2,75 et 5,75	-	13	-
2	HI-ANS 2001-2002, [206]	16,25	-	3,4	4	4	-	13,5 et 1	21,2	2,9	17,1	5,1	12,8
3	BSalang 2002, [141]	13,5	3,3		18,6			8,7	24,5	8,2	1,5	15,5	6,2
4	RKK 2002, [27]	4,3	-	-	4,3	17,4	8,6	43,5	-	13	-	8,6	-
5	Bassac 1995 USG, [244]	11,4	3,4	-	-	6	25,4	6,8 et 5,4	21,5	0 et 2,3	0,7	10,1	7,2
6	Reloc. Fallav., [22]	4,3	-	-	-	17	35	8,6 et 5	15,8	-	-	14,3	-
7	Moro C. 2000, [262]	9	5,2	6,7		0,3	12	6,7	28	5,2	0,7	25,5	0,7
	Fourchette	5-15	3-5	6-18	5-10	0-18	8-35	6-44	15-28	2-13	0-2	8-25	-7
	Hypothèse travail	9	3	(10)	7	8	18	17	20	5	-	13	-

Fonct. : fonctionnaires ; Empl. : employés ; Ouvrier constr. : ouvriers de la construction ; Ouvrier qual. : ouvriers qualifiés ; Ouvriers non qual. : ouvriers non qualifiés ; Moto. : motodops ; Agri. : agriculteurs ; Chôm : chômeurs.

Sources [entre crochets, les références aux ouvrages associés] : 1 : HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD et URBAN RESOURCE CENTER CAMBODIA (URC), *Bœung Kak*, s.d. (après septembre 2001), [207] ; 2 : HANDICAP INTERNATIONAL, ACTION NORD-SUD, *Actions urbaines, annexes*, août 2001, 6 villages, 180 familles, cité dans HANDICAP INTERNATIONAL, *Promotion du développement local urbain dans les quartiers défavorisés*, novembre 2001, [206] ; 3 : YOU S. et NEUP L., « Bœung Salang » in BAU, APUR, DCSTM et ASIA-URBS, *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle*, 2003, [141] ; 4 : FALLAVIER P., *Community Profile, Raksmei Kong Kear Community*, novembre 2002, [27] ; 5 : URBAN SECTOR GROUP (USG), *Report on the Survey of Squatter Zones*, mars - mai 2001, [244] ; 6 : FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22] ; 7 : MORO C., *Risque d'inondations, 1999-2000*, [262].

● Revenus des ramasseurs de poubelles en 1997

Les trois quarts (74%) des familles des ramasseurs de poubelles vivent avec moins de 50 \$ par mois en 1997, soit 0,58 \$ [1 737 R] par jour et par personne (pour une famille de 5,5 personnes). Ce chiffre se situe en deça du seuil de pauvreté absolue.

0,5 %	des ménages gagnent	de 5 à 10 \$ par mois
4 %	des ménages gagnent	de 10 à 20 \$ par mois
16 %	des ménages gagnent	de 20 à 30 \$ par mois
22 %	des ménages gagnent	de 30 à 40 \$ par mois
32 %	des ménages gagnent	de 40 à 50 \$ par mois
12 %	des ménages gagnent	plus de 50 \$ par mois
13,5 %	des ménages	sans réponse

Source : O'LEARY D., *A Socio-economic Study of Waste Pickers*, s.d. (enquêtes réalisées en été 1997), [202].

● Répartition des revenus dans les quartiers informels

Quelques enquêtes proposent une répartition des revenus dans les quartiers informels. Elles proposent quatre catégories définies de façon assez similaire malgré les différences de date. La proportion, assez stable, des « miséreux » (moins de 25 \$ par mois) serait de 15 à 25 % des ménages, celle des pauvres de 30 à 50 % (25 à 50 \$ par mois), celle des moins pauvres de 20 à 35 % et celle des plus aisés de 5 à 30 %.

.000 R par jour	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
\$ (2004) par mois	-	-	25	-	-	50	-	-	-	75	-	-	100	-	-	125	-	-	-	150
JAMBERT M., 1999	Miséreux		Saisonniers, pauvres			Revenus « moyens »					Plus aisés									
HARRIS CONSULTING., 1996	25 %		50 %			20 %					5 %									
USG, Bœung Salang, 2002	25 %		32 %			18 %					30 %									
OUM V., 2003	15 %		40 %			35 %					10 %									

Sources : JAMBERT M., *Étude d'une zone d'habitat informel, 1999-2000*, [260] ; HARRIS CONSULTING, *Infrastructure, Health & Development*, mai 1996, [169] ; URBAN SECTOR GROUP (USG), *Bœung Salang Survey, 2002*, [148] ; OUM V., *La Situation socio-économique des habitants de la communauté Rongvong Moul*, juin 2003, [263].

● Part des dépenses de logement et services dans les revenus des ménages en 1999

En moyenne, par mois et par personne (et non par ménage)

	Phnom Penh	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile
Loyer	55 197 R	6 833 R	13 102 R	16 825 R	24 876 R
Eau	2 676 R	1 111 R	1 754 R	2 135 R	2 092 R
Fuel et éclairage	4 445 R	1 097 R	1 727 R	2 383 R	3 009 R
Bois	3 488 R	1 939 R	2 346 R	2 784 R	2 959 R
Total	65 806 R	10 980 R	18 956 R	24 127 R	32 936 R
Total pour un ménage de 5,5 personnes	361 933 R	60 390 R	104 258 R	132 699 R	181 148 R

Source : ROYAL GOVERNMENT OF CAMBODIA, MINISTRY OF PLANNING et NATIONAL INSTITUTE OF STATISTICS, *Report on the Cambodia Socio-economic Survey 1999*, mai 2000, [101]

À la même date et toujours à Phnom Penh, les 10 % ménages les plus pauvres consomment 322 225 R par mois = 84,46 \$ (Socio economic Survey, 1999).

Annexe 8

Exemples de consommation et de prix de l'eau

dans quelques quartiers informels et sites de relocalisation

Système d'approvisionnement utilisé	Prix en R à l'unité	Prix en R par m ³	x X plus cher que la tranche basse de l'eau de la ville	Consom. en m ³ par mois	Quartier	Dépenses en R par mois	Dépenses en \$ par mois	% des dépenses par revenus
Eau de la ville	-	550 R → 12 m ³	-	9 m ³	Teresa	5 000 R	1,2 \$	2,5 %
		770 R → 25 m ³		16 m ³	Prek Tanou	10 000 R	2,5 \$	1,6-5 %
		1 010 R → 85 m ³		23 m ³	Teresa	15 000 R	3,8 \$	1,4-2,7 %
		1 264 R au delà		28 m ³	Prek Tanou	20 000 R	5 \$	3-4,5 %
				34 m ³	Prek Tanou	25 000 R	6,2 \$	4,8 %
Revendeur de l'eau de la ville	-	1 000 R	x 2	10 m ³	Klang Romsev	50 000 R	-	-
		3 000 R	x 5		Raksmev Kong Kear			
		5 000 R	x 9		Heam Cheat			
Charrette 200 litres	500 R	2 500 R	x 5	-	Anlong Kngan	-	-	-
Jarre 200 litres	500 R	2 500 R	x 5	1 m ³	Toul Sangkxae	2 500 R	0,5 \$	0,5 %
	600 R	3 000 R	x 5	13 m ³	Lou Pram	40 000 R	10 \$	6,6 %
Jarre 432 litres	2 000 R	4 600 R	x 8	-	-	-	-	-
Jarre 200 litres	1 000 R	5 000 R	x 9	-	Raksmev Kong Kear	-	-	-
Jarre 144 litres	800 R	5 500 R	x 10	-	-	-	-	-
Bidon 15 litres	100 R	6 600 R	x 12	-	Juliana	-	-	-
	100 R	6 600 R	x 12		Anlong Kngan			
Tank 100 litres	1 000 R	10 000 R	x 18	3 m ³	Toul Sangkxae	30 000 R	7,5 \$	3,7-5 %
Jarre 150 litres	1 500 R	10 000 R	x 18	2,25 m ³	Klang Romsev	22 500 R	-	-
Jarre 250 litres	2 500 R	10 000 R	x 18	2,5 m ³	Klang Romsev	25 000 R	-	-
	2 500 R	10 000 R	x 18	3,7 m ³	Samaki, Phum 4	37 000 R	-	-
Jarre 200 litres (?)	2 000 R	10 000 R	x 18	6 m ³	Krom 13, canal	60 000 R	15 \$	5,7-7,1 %
	2 000 R	10 000 R	x 18	6 m ³	Krom 13, canal	60 000 R	15 \$	11-13 %
	2 000 R	10 000 R	x 18	2 m ³	Krom 13, canal	20 000 R	5 \$	7,5-12 %
	2 000 R	10 000 R	x 18	1 m ³	Krom 13, canal	12 000 R	3 \$	12-20 %
	2 000 R	10 000 R	x 18	-	Krom 13, route	-	-	-
	3 000 R	15 000 R	x 27	-	Phum Russey	-	-	-
Jarre 200 litres	2 500 R	12 000 R	x 21	-	Kork Kleang 1	-	-	-
	3 000 R	15 000 R	x 27		Kork Kleang 1			
Bidon 15 litres	200 R	13 300 R	x 24	1,8 m ³	Juliana	24 000 R	-	-
Bidons 2 x 15 litres = 30 litres	400 R	13 300 R	x 24	0,9 m ²	Klang Romsev	12 000 R	-	-
	600 R	20 000 R	x 36	3,6 m ³	Heam Cheat	71 300 R	-	-
Mare	50 \$ par an	-	-	-	-	16 600 R	-	-

Système d'approvisionnement. : système d'approvisionnement ; Consom. : consommation.

Sources : enquêtes GRET 2004 pour Krom 13, canal, Krom 13, route, Bassac, Teresa, Toul Sangkxae, Lou Pram, Phum Russey et Prek Tanou ; FALLAVIER P., *Community Profiles*, 2002, [22] et [25] à [29] pour Klang Romsev, Raksmev Kong Kear, Kork Kleang 1, Samaki, Phum 4 (Boeung Kak), Hem Cheat et Juliana ; FALLAVIER P., *Analysis of the Survey on Impacts of Relocation Projects*, août 2002, [22] pour Anlong Kngan.

Annexe 9

Exemples de prix de l'éclairage

dans quelques quartiers informels

Système d'éclairage utilisé	Prix en R par kW	x X plus cher que la tranche basse d'EDC	Quartier	Consommation	Dépenses en R par mois
EDC	350 R < 50 kW 50 kW < 550 R < 100 kW 650 R > 100 kW	-	Juliana Psah Kandal 1	-	-
Revendeur privé	700 R	x 2	Juliana		
	700-850 R	x 2	Raksmey Kong Kear		
	800-1 000 R	x 2,5	Klang Romsev	30-40 kW par mois	24 000-40 000 R
	1 000 R	x 3	Kork Kleang 1		
	1 200 R	x 3,5	Heam Cheat	15-20 kW par mois	18 000-24 000 R
	1 200 R	x 3,5	Rong Vong Moul		
	1 200-1 400 R	x 4	Kork Kleang 2		
	1 500-1 700 R	x 4,5	Samaki, <i>Phum 4</i>		
Lampe à huile	1 500 par litre		Heam Cheat	200-300 R par nuit	6 000-9 000 R
			Samaki, <i>Phum 4</i>	200-500 R par jour	6 000-15 000 R
				300-500 R par nuit	9 000-15 000 R
Bougie	200 R la petite		-	200-300 R par nuit	6 000-9 000 R
	500 R la grande				

Sources : FALLAVIER P., *Community Profiles*, 2002, [22] et [25] à [29].

Système d'éclairage utilisé	Prix en R par kW	x X plus cher que la tranche basse d'EDC	Consom. en kW par mois	Quartier	Revenu moyen par mois en \$	Dépenses en R par mois	Dépenses en \$ par mois	% des dépenses par revenus
Bougie parfois	-	-	-	Bird Nest	20 \$	2 000 R	0,5 \$	2,50 %
Électricité	800 R	x 2	6 kW	Toul Sangkae	100 \$	4 800 R	1,2 \$	1,20 %
Lampe à huile	200 R par jour	-	-	<i>Krom 13</i> , canal	20 \$	6 000 R	1,5 \$	7,50 %
Électricité	900 R	x 2,5	8 kW	Teresa	50 \$	7 000 R	1,8 \$	3,50 %
Batterie	-	-	-	<i>Krom 13</i> , canal	52 \$	8 000 R	2,0 \$	3,85 %
Bougie	300 R par jour	-	-	<i>Krom 13</i> , canal	125 \$	9 000 R	2,3 \$	1,80 %
Électricité	1 200 R	x 3,5	8 kW	Toul Sangkae	175 \$	10 000 R	2,5 \$	1,43 %
Électricité	-	-	-	<i>Krom 13</i> , route	135 \$	10 000 R	2,5 \$	1,85 %
Électricité	800 R	x 2	23 kW	Teresa	140 \$	18 000 R	4,5 \$	3,21 %
Électricité	900 R	x 2,5	20 kW	Prek Tanou	145 \$	18 000 R	4,5 \$	3,10 %
Électricité	1 800 R	x 5	10 kW	<i>Krom 13</i> , canal	236 \$	18 000 R	4,5 \$	1,91 %
Électricité	1 400 R	x 4	14 kW	<i>Krom 13</i> , route	115 \$	20 000 R	5,0 \$	4,35 %
Électricité	1 600 R	x 4,5	13 kW	Lou Pram	150 \$	20 000 R	5,0 \$	3,33 %
Électricité	900 R	x 2,5	28 kW	Prek Tanou	130 \$	25 000 R	6,3 \$	4,81 %
Électricité	900 R	x 2,5	33 kW	Prek Tanou	150 \$	30 000 R	7,5 \$	5,00 %
Électricité	1 800 R	x 5	17 kW	Bird Nest	175 \$	30 000 R	7,5 \$	4,29 %

Consom. : consommation.

Source : enquêtes GRET 2004.

Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels à Phnom Penh

Dans les villes en développement, les marchés fonciers et immobiliers sont en grande partie informels. Ils concernent les pauvres comme les classes moyennes. À Phnom Penh, environ 20 % de la population habite les quartiers informels. L'analyse des marchés fonciers et immobiliers et des modes d'accès au logement dans ces quartiers, dans le contexte d'une reconstruction progressive du droit de propriété foncière depuis le début des années 1990, permet de mieux comprendre les tendances contradictoires des dynamiques en cours. Couplant dépouillement systématique de la littérature sur le sujet et enquête approfondie sur les types d'informalité, les trajectoires résidentielles et les mécanismes des transactions foncières, cette étude fournit un état des lieux actuel et apporte une connaissance fine et inédite des marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels de Phnom Penh.

L'ouvrage confirme l'importance des quartiers informels et la variété des situations que l'on y rencontre. On y lit le rôle qu'ils jouent dans les filières d'accès au logement pour les populations à moyens et bas revenus et l'existence d'un continuum entre les marchés des zones formelles et informelles. Il met en évidence l'évolution rapide de l'action publique vis-à-vis des ces quartiers et ses contradictions actuelles. Soulignant les tendances à moyen terme, il apporte des éclairages qui peuvent alimenter la définition d'une politique de l'Habitat destinée à réguler le marché foncier et immobilier et favoriser l'accès des populations pauvres à la ville.

ISBN : 978 28684 41 74 4

ISSN : 1264 3351

Référence : ETUD 32

Prix : 17 euros



Groupe de recherche et d'échanges technologiques
211-213 rue La Fayette 75010 Paris, France.
Tél : 33 (0)1 40 05 61 61. Fax : 33 (0)1 40 05 61 10.
Site Internet : www.gret.org

GRET

