

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

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

Quelles solutions à court terme?

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

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

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

Dans un tel contexte de flou concernant la propriété des appartements



Fermeture des balcons.



Construction sur pilotis.



Fermeture et agrandissement des rez-de-chaussée.

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

Quelques questions actuelles en guise de conclusion

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

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

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

Julien Mingui,
ingénieur EIVP

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