

Les impacts des grands projets sur la gestion foncière au Laos

Sèngdara DOUANGMYXAY

Karine PEYRONNIE

La pression foncière à laquelle le Laos est confronté depuis quelques décennies s'exerce en particulier sur des terres arables déjà limitées en surface (environ 1 450 000 ha en 2012). Les programmes de développement des villes mis en œuvre au cours des années passées en vue d'accroître leur capacité d'absorption du surplus de main-d'œuvre des zones rurales proches n'ont guère rencontré de succès. Les autorités urbaines sont ainsi confrontées à une expansion urbaine incontrôlée. Depuis 2004, plusieurs programmes publics et privés concernant la plupart des zones urbaines ont été approuvés par le gouvernement, visant à promouvoir la croissance économique nationale et à réduire la pauvreté, notamment par la création d'emplois. À l'heure actuelle, on fait état de quelques réussites concernant l'amélioration des infrastructures et des services urbains, mais on dispose de peu de données fiables quant à la nature, l'échelle et l'impact des projets de développement sur la population et sur l'environnement à partir des sources locales ; certains projets sont classés sous la rubrique « d'études d'impacts non requises », alors qu'il conviendrait d'envisager une option alternative.

À ce jour le cadre juridique foncier des grands projets au Laos demeure flou (Assemblée nationale, 2003), pourtant il concerne les activités de construction ou tout autre programme de développement

nécessitant une occupation des sols substantielle (quelle qu'en soit la forme : achat, location ou concession) sur une longue durée. Afin d'appréhender l'impact des projets de développement récents sur la gestion foncière, dans le contexte de la conversion des terres en capital, la présente contribution porte ses observations sur la capitale laotienne, Vientiane et sur les provinces du Sud où le régime des concessions constitue le principal mode d'accès au foncier.

La première partie de la contribution présente une vue générale concernant les projets de d'amélioration des infrastructures et la construction de grands équipements réalisés dans la capitale et destinés initialement à l'accueil d'événements locaux et internationaux importants ; cette présentation donne lieu à une approche des externalités des projets jusqu'alors non prises en compte publiquement. La partie suivante traite, à titre de comparaison, des zones économiques spéciales et des grandes concessions foncières accordées aux investisseurs pour la plantation d'arbres « industriels » (hévées, etc.), source première des conflits d'usage du sol apparaissant dans les espaces concernés par ces projets. La contribution se termine par une réflexion sur les mesures d'amélioration concernant l'actuel système de gestion foncière.

Conversion foncière en capital

Bien que Vientiane soit la capitale la plus petite et la moins peuplée d'Asie du Sud-Est, le dynamisme de son urbanisation peut être observé depuis la fin des années 1990. L'expansion urbaine est dès lors étroitement liée à un urbanisme événementiel national et international. La construction du centre de conférences international lao-ITEC, combinant principalement un centre des congrès et un supermarché, de même que celle du centre des congrès et de formation financé par l'agence de coopération japonaise (Jica) à 5 km du centre-ville, le long de la route nationale 13 Sud, inaugurent l'ère des méga-projets, lesquels ont été accompagnés de programmes d'amélioration d'infrastructures viaires.

Dès le début de 2007-2008, la ville a mobilisé toutes ses ressources et capacités – humaines et financières – pour accueillir les 25^e jeux d'Asie du Sud-Est (*SEA Games*) (MUSIL *et al.*, 2015), puis

la célébration du 450^e anniversaire (1560-2010) de la relocalisation de la capitale du royaume du Lane Xang (de Luang Prabang à Vientiane). Ainsi, en seulement un an, ont été construits un grand stade et un axe routier à six voies reliant le pont de l'Amitié (traversant le Mékong et reliant le Laos à la Thaïlande au sud-est de Vientiane) à la jonction de Dongdok (au nord-est de la capitale). Après 2010, lorsque le choix du lieu d'accueil à Vientiane du 9^e sommet Asie-Europe (*Asia-Europe Meeting*, Asem, novembre 2012) a été confirmé, un autre groupe de projets a été mis à l'étude : la construction du centre international de convention (*International Convention Center*) ; la construction de cinquante villas pour héberger les chefs d'État au village Phakhao, sur la presqu'île de Done Chanh ; les travaux de modernisation de l'aéroport international de Vientiane.

La construction du complexe sportif du Grand Stade au village Dong Sanghine (km 16) dans le district de Xaythany constitue le projet de plus grande ampleur dans le cadre des 25^e jeux d'Asie du Sud-Est organisés par le Laos du 9 au 18 décembre 2009. Financé par la *Chine Yunnan Construction Engineering Group Corporation* pour un coût estimé à plus de 100 millions USD (KPL, 25 septembre 2009), ce projet a débuté en octobre 2007 sur un terrain boisé de 125 ha dans un village du sud du district de Xaythany, à environ 16 km du centre-ville de Vientiane. Outre le stade principal d'une capacité de 20 000 places, le complexe du Grand Stade comprend deux stades couverts, chacun d'une capacité de 3 000 places, une piscine intérieure, des courts de tennis, un champ de tir et une zone d'échauffement.

La réalisation de ce complexe sportif repose sur un projet de coopération conjointe entre le gouvernement de la République démocratique populaire lao et la *China Development Bank*. À notre connaissance, son mode de financement est l'une des premières expériences du gouvernement dans ses pratiques de « conversion des terres en capital ». On retrouve ce mode d'arrangement financier entre le gouvernement laotien et des investisseurs chinois à Savannakhet¹. Ce système de contreparties évoque celui observé

¹ Le document du projet n'est pas accessible au public, mais l'affaire est largement connue par les fonctionnaires du gouvernement.

au Vietnam : la construction du stade national à Hanoï a été financée par des investissements directs étrangers chinois en échange du développement de la zone (MUSIL et DOUANGMYXAY, 2010).

En contrepartie du prêt octroyé, la société chinoise *Suzhou Industrial Park Overseas Investment* devait obtenir un bail de 50 ans pour aménager 1 600 ha de terre dans le centre de Vientiane, dans un quartier moderne associant un centre d'affaires, des hôtels, des usines et des équipements et services touristiques (KENNEY-LAZAR, 2010). En raison des contraintes pesant sur l'acquisition des terrains, la surface des zones de développement dans le secteur de la mare du That Luang a été ramenée à 200 ha, mais ultérieurement portée à 650 ha ; le complément de surface a été pour partie reporté au kilomètre 18, à proximité du complexe sportif, pour partie au village Dongphosy village, près du Pont de l'amitié lao-thailandaise. Suite à une enquête menée sur la zone humide du That Luang, des doutes se sont manifestés quant à la viabilité économique et financière de l'opération, la compensation pouvant être estimée à trois fois le coût de construction du stade². Pour trouver une issue, des options alternatives ont été examinées, y compris – entre autres – le remboursement par le biais de l'octroi de concessions de gisements miniers.

Cette décision a été accueillie avec enthousiasme par les partisans de la préservation de la mare du That Luang, y compris par les responsables d'un projet d'étude soutenu par l'Union européenne et le WWF. Le principal argument invoqué contre le programme était sa proximité avec le centre historique du royaume de Lane Xang et le centre religieux bouddhiste de la ville, le *stupa* du That Luang, relié au palais royal par le canal de Hong Kaikeo. Les transformations fonctionnelles de cette zone marécageuse vont nécessiter un nombre important de travaux de remblaiement qui risquent, à leur tour, de diminuer sa fonction en matière d'écologie et d'atténuation des inondations, affectant la diversité des ressources halieutiques et la production des ressources alimentaires, du riz et des légumes. Or, le plan directeur de la ville approuvé par le Premier ministre en 1999 et sa version révisée de 2007, ont validé la préservation du marais en tant que zone de protection

² Il s'agit là d'une information restreinte à un groupe ayant des liens avec ce projet au sein du gouvernement.

naturelle où aucun développement n'est autorisé sauf pour la création d'espaces verts et de loisirs. Le programme de développement sur le site va ainsi non seulement devenir une référence quant à l'empiétement illégal des particuliers sur des terrains publics, déjà en voie d'expansion, mais également remettre en question la légitimité du système actuel d'élaboration des propositions gouvernementales en matière de développement urbain.

Malgré cette situation, en décembre 2011 le gouvernement a donné son feu vert à la société chinoise *Wan Feng Shanghai Real State* pour transformer les 365 ha de la mare du That Luang, couvrant six villages des districts de Saysettha et de Sisattanak (Nonvay, Muang Noy, Nonkhor Neua, Phonthan, Phon Papao, Done Koy), en une zone économique spéciale, supposée « stimuler le développement socio-économique au Laos » (Lao Embassy, 2012). Selon l'accord, Wan Feng Shanghai devrait passer de 12 000 milliards de kips (plus de 1,5 milliard USD) pour développer le marais en une zone d'attraction touristique et un centre culturel d'ici 15 à 20 ans (fig. 1, cahier hors-texte). Le lancement de la première phase était prévu pour février 2012, une partie des équipements étant programmée pour l'accueil des hôtes de la 9^e réunion du sommet Asie-Europe (Asem). La construction devait d'abord concerner une surface de 303 ha de terres et laisser les 62 ha restants en friche. Le programme de cette opération incluait des travaux d'infrastructures (routes et drainage), des espaces ouverts, un parc public, un lagon, un complexe sportif, des centres commerciaux et de services et une zone résidentielle comprenant des hôtels cinq étoiles, des commerces et des lieux de divertissement. Selon nos informations, le projet était censé non seulement générer des revenus pour le Laos et stimuler la croissance économique, mais aussi créer des emplois et permettre de réduire la pauvreté des populations locales.

Une autre tentative relative à la réalisation de la politique gouvernementale de « conversion des terres en capital » a concerné la construction de « l'autoroute des 450 ans » (PHONGKHAO, 2009). Avant la mise en œuvre du projet, un règlement spécial sur l'utilisation des terres situées le long de cette route de 20,3 km avait été établi pour garantir les droits de l'État en fixant à 50 m de part et d'autre de la voie l'emprise des terrains destinés à la vente après sa construction. L'autorité locale de la capitale de Vientiane, s'étant assurée d'un prêt d'environ 80 millions USD de la banque de la

République démocratique populaire lao pour couvrir les coûts de la construction, disposait de la légitimité et des moyens pour acheter les terres des habitants locaux. Par cet arrangement, les autorités ont pu acquérir des titres fonciers couvrant une superficie d'environ 180 ha de terrains et s'en servir comme garantie du prêt. La majeure partie de la zone concernée étant, avant la construction de la route, constituée de terres rizicoles ou de terrains vacants, et compte tenu de l'absence de projets commerciaux le long de la route, un comité intégrant les secteurs de la planification, de la gestion des terrains urbains et ainsi que les secteurs commerciaux et de l'industrie a été mis en place pour aider les autorités à prendre des mesures proactives dans l'aménagement général de la zone globale et la délimitation des réserves foncières pour leur affectation ultérieure.

Si la construction de la route des 450 ans n'a pas causé d'impact important sur le plan physique, sur le plan économique et social des problèmes ont été signalés pendant et après l'achèvement du projet. En outre, la question de l'appréciation du prix des terres et des compensations appliquées par l'autorité dans l'acquisition de terres auprès des résidents affectés est devenue un problème sur le long terme (*Vientiane Times*, 2016). Le problème réside probablement dans le fait que le prix d'achat défini par l'autorité étant basé sur la valeur des « terrains non bâtis » en réduisait la valeur. Dans de nombreux cas, ce prix a été déterminé en fonction de la proximité de la parcelle de terrain à la future route. En référence à la vente de « parcelles viabilisées » après l'achèvement de la route, les droits pour les accords de rachat ont maintenu la priorité pour le propriétaire de fait du terrain, mais au prix du marché, un montant environ 35 fois plus élevé que celui que le propriétaire a perçu (de 3,75 USD à 130 USD³) ; c'est probablement la raison pour laquelle plusieurs propriétaires fonciers ont retardé le transfert du titre foncier au gouvernement (*Vientianemai*, 2012a). D'une certaine manière, ceci traduit une forme d'objection à l'encontre d'une transaction foncière injuste menée par l'État, de la part d'habitants pratiquement dépourvus de tout pouvoir de négociation dans de telles circonstances. Finalement, étant donné l'absence de procédure d'appel dans l'actuel système juridique et la réputation

³ Il n'existe pas de source officielle confirmant ce constat, mais de nombreux interlocuteurs ayant des liens avec le projet y font référence.

d'opacité entachant de longue date les montages financiers dans ce type d'opérations, la défiance des agriculteurs pauvres affectés et n'ayant pas été traités équitablement peut constituer un autre motif de désaccord.

Pour préparer le 9^e sommet Asie-Europe (Asem) organisé par le Laos à la fin de l'année 2012, quatre projets de développement ont été approuvés à Vientiane : la modernisation de l'aéroport international de Wattay, la construction d'un centre de conférences, la construction de 100 villas sur deux sites destinées à l'accueil des chefs d'État (*Vientiane Times*, 2011a). Les délais prévus pour la réalisation de l'ensemble de ces projets étaient de vingt mois ; tous les chantiers furent confiés à deux entreprises de construction chinoises, respectivement *CAMC Engineering Company* (CAMCE) et *China State Construction Engineering Corporation*.

La première a notamment réalisé les travaux de modernisation de l'aéroport international de Wattay sur financement du gouvernement japonais (16,17 millions USD) et d'un prêt bonifié de la Chine (37,68 millions USD) (*Vientiane Times*, 2012a). Le projet comprend la rénovation de la piste d'atterrissage, l'agrandissement de l'espace de stationnement, la rénovation du système de drainage, la mise à niveau de la route, le remplacement du système d'éclairage d'atterrissage, ainsi que la construction d'immeubles de bureaux pour le département de l'aviation civile lao et pour l'autorité aéroportuaire.

Financée par un prêt du gouvernement chinois (450 millions de Yuans, soit environ 70 millions USD), la construction du centre de conférences a été confiée à la *China State Construction Engineering Corporation*, l'Institut des projets du ministère chinois de l'industrie étant responsable de sa conception (*Vientiane Times*, 2011a). Environ 7 ha de terrain dans le secteur de la route Kay-sone Phomvihane (au kilomètre 6) ont été récupérés, dont 2,5 ha mis à disposition pour les bâtiments. L'édifice comprend plusieurs salles de conférences, la plus grande ayant une capacité de 1 500 places, utilisée pour la cérémonie d'ouverture et une salle de conférence de moindres dimensions, 500 places, pouvant accueillir le sommet des chefs d'État (fig. 2, cahier hors-texte).

Pour héberger les chefs d'État participant au sommet Asie-Europe (Asem), 50 villas sur l'île du Mékong Done Chanh et autant dans le village Phakhao (district Xaythany) ont été construites.

Pour rembourser ses créanciers, le gouvernement laotien a octroyé un contrat de concession de 50 ans, avec une possibilité d'extension de 40 ans, à l'entreprise CAMCE. Les deux opérations avaient pour date limite d'achèvement août 2012, c'est-à-dire deux mois après la conférence. Selon cet arrangement, il était prévu que 25 ha de terres cultivables sur l'île de Done Chanh seraient réaffectés à un nouveau centre urbain consistant en un hôtel, un hôpital, des restaurants, des espaces publics et un centre commercial.

En mai 2012, on considérait que le projet était réalisé à 80 % sur le terrain de 8,1 ha destiné à la première phase du projet et que la construction connaîtrait son plein essor après la fin du 9^e sommet Asie-Europe. La compagnie devait dépenser 180 millions USD pour ce projet, y compris l'installation de tous les réseaux d'infrastructure nécessaires ; 3 millions USD supplémentaires pour indemniser les familles affectées, devaient également être intégrées au coût du projet (PHONGKHAO, 2012).

Du point de vue de l'affectation des sols, outre la construction de l'hôtel Done Chanh Palace en 2005, l'aménagement foncier de Done Chanh a également donné lieu à des incursions continues dans les zones humides périphériques, en dépit du classement de ces dernières au titre des zones vertes et des espaces ouverts. Ce projet d'aménagement a également entraîné le déplacement de plus de 100 familles et la transformation de surfaces à des fins résidentielles destinées à l'agriculture, comme spécifié dans le plan directeur de la ville approuvé par le Premier ministre. Des parcelles d'environ 800 m² dans la zone Dong Banxay (district de Xaythany), à 18 km du centre-ville, ont été attribuées, à titre de compensation foncière, à chacune des familles concernées (*Vientiane Times*, 2011a). Ce mode courant d'acquisition foncière par l'État pose cependant la question du rétablissement des conditions de vie des personnes déplacées au même niveau qu'avant l'opération ; c'est là un critère d'évaluation du degré de réussite pour les projets sur financement étranger réalisés par le passé. En l'absence de telles dispositions, les familles faisant face à des difficultés financières et d'emploi n'ont souvent pas d'autre possibilité que celle de vendre leur terrain et de s'installer en ville en tant que locataires, au prix d'un changement radical de leurs modes de vie.

En outre, la politique foncière adoptée récemment implique un changement de paradigme dans la planification de l'utilisation des terres. Jusqu'à ces dernières années, outre la protection de l'écosystème urbain et du paysage naturel, une attention prioritaire était accordée aux terres agricoles. À cet égard, il convient d'observer que pendant de nombreux siècles Done Chanh, comme la mare du That Luang, a été une source importante d'approvisionnement en légumes, herbes alimentaires et fruits frais à proximité du centre-ville, et donc contribué de manière significative à l'alimentation des habitants de Vientiane. En outre, la richesse des sols des îles du Mékong en matières organiques a permis à des milliers d'agriculteurs de trouver aisément un emploi dans l'exploitation de ces terres, notamment en pratiquant des cultures de décrue, et de contribuer ainsi à la sécurité alimentaire des villes laotiennes.

Or, la conversion des terres agricoles en terrains constructibles à Done Chanh dégrade de manière irréversible ce potentiel, ainsi que la valeur esthétique que l'île est susceptible d'apporter à la vie urbaine. Elle entraîne également la perte d'emplois pour de nombreux villageois n'ayant pour seule source de revenus que l'activité agricole, situation d'autant plus difficilement acceptée qu'elle s'accompagne le plus souvent d'une transformation radicale du mode de vie et du type d'activité. Par conséquent, quelles qu'en soient les motivations politiques, de tels programmes de développement auraient été davantage justifiables s'ils avaient fait l'objet d'un examen approfondi des impacts environnementaux, sociaux et économiques avant d'être approuvés.

Enfin, l'exemple des opérations foncières menées au cours des dernières années incite à penser que, face à la faiblesse financière de l'État⁴, la mise aux normes des infrastructures et des équipements à un niveau acceptable pour l'hébergement d'événement régionaux et internationaux a déclenché un changement marquant dans les approches de gestion foncière du pays, à savoir le transfert des « terres en capital ». Alors que la terre est considérée comme la seule ressource nationale permettant d'augmenter

⁴ Dans son rapport économique sur la région Asie-Pacifique la Banque mondiale estimait que, dans la première moitié de l'année 2012, le Laos connaîtrait un déficit de sa balance commerciale d'une valeur d'environ 1 million USD dont l'une des raisons majeures tient à l'accueil du Sommet de l'Asem.

les recettes pour financer les dépenses de l'État, l'exploitation du domaine foncier s'effectue en l'absence de plan national de développement foncier à long terme. La complexité de la mise en œuvre des projets fondés sur la transformation de la « terre en capital », en particulier en ce qui concerne la compensation, est un effet secondaire du programme de titrisation du foncier ; ce dernier visant la fiscalité plutôt que le développement foncier à long terme, la délivrance des titres fonciers ouvre la voie à l'allocation des terres publiques aux particuliers et à la légalisation de l'acte d'empiètement sur les terres publiques par l'émission de certificats fonciers. En outre, dans un contexte d'émergence d'un marché foncier non placé sous le contrôle total du gouvernement, l'estimation de la valeur foncière à des fins compensatoires a été déterminée à des fins lucratives par le pouvoir d'État, sans signifier pleinement la participation ni l'accord des parties prenantes.

Les usages fonciers orientés par les investissements

Outre les projets d'aménagement mentionnés ci-dessus, il y a eu un nombre significatif de projets de développement à différents stades de conception et d'approbation dans le centre-ville, en particulier dans le centre historique et dans la zone humide de Nong Chanh, pourtant désignée comme « espace vert » dans le schéma directeur de la ville de 1991. En termes d'investissement, bien que ces chantiers de construction en cours et à venir ne soient pas considérés comme de grands projets, le cumul de leurs impacts sur la gestion foncière, la réglementation de la construction et le tissu urbain, peuvent être significatifs. La majorité des immeubles projetés sont d'au moins 5 étages, avec une hauteur moyenne d'étage estimée à 3 m. Dans les zones historiques où les règlements de construction n'autorisent que des hauteurs de construction inférieures à 12 m, de tels immeubles enfreignent les règles en vigueur quant aux hauteurs, et la surface totale de plancher y excède les dimensions prévues pour cette partie de la ville. L'effet combiné de ces éléments exerce une forte pression sur la circulation et sur les infrastructures de transport dans le centre-ville, et peut également

avoir un effet préjudiciable quant aux caractéristiques visuelles du centre historique de Vientiane (Asian Development Bank, 2011). En fait, ces projets concernent l'ensemble du centre-ville, les trois principaux (deux centres commerciaux, dont un vietnamien, un supermarché) étant concentrés dans le secteur de la zone humide de Nong Chanh, en dépit de son rôle de bassin de rétention d'eau de pluie du centre-ville (fig. 3 et fig. 4, cahier hors-texte).

Figure 3
Projets programmés dans la zone humide de Nong Chanh en 2011.



- ① Talat Sao (marché du matin) réaménagement en centre commercial (en voie d'achèvement)
- ② Projet de supermarché Home Pro DIY
- ③ Supermarché Big C ?
- ④ Autres bâtiments destinés au commerce de détail
- ⑤ Galerie marchande existante
- ⑥ Station de bus existante – emplacement potentiel d'une aire de stationnement
- ⑦ Projet de centre commercial vietnamien
- ⑧ Emplacement potentiel d'une aire de stationnement en zone d'aménagement
- ⑨ Projet de supermarché Tesco Lotus
- ⑩ Ensemble aménagé existant en bordure de la zone humide de Nong Chanh – potentiel parc-relais de stationnement

Cinq ans plus tard (novembre 2016), une grande partie de la zone humide de Nong Chanh demeure non aménagée. En outre, l'ancienne gare routière du marché du matin a été légèrement déplacée et sa surface réduite ; la construction achevée la plus remarquable du secteur est le Vientiane Center, centre commercial financé par des investisseurs chinois sur l'emplacement prévu pour le Texco Supermarket (fig. 4, cahier hors-texte).

Ces projets d'aménagement ne se sont jamais déroulés en accord avec un plan global du secteur concerné, ni en référence aux exigences en matière d'utilisation des terres inscrites dans la réglementation urbaine, autrement que par la délimitation des sites d'opération. Les procédures appropriées d'approbation font défaut, de même que la coordination entre gestion de la circulation ou plans de stationnement et utilisation des sols.

Les principaux schémas d'aménagement sont débattus et adoptés avec une coopération minimale, voire aucune, avec les ingénieurs de trafic. Le système de planification non coordonné aboutira inévitablement à une utilisation des sols gravement déséquilibrée et à une perturbation du système de transport (Asian Development Bank, 2011). Selon la loi en vigueur en RDP Lao, le foncier est un bien commun aux ressortissants du pays ; il est géré de manière centralisée par l'État, notamment en ce qui concerne l'octroi de concessions foncières. Si l'on se base sur les pratiques de concessions foncières, l'offre d'un bail ou l'octroi de la concession des terres est une caractéristique commune de la stratégie de promotion de l'investissement et, très souvent, le résultat d'une combinaison entre une démarche consciente et un mécanisme solide visant à coordonner la concession foncière à la planification et à la réglementation. Dans ce contexte, l'utilisation potentielle des terres et les problèmes des transports sont subordonnés à la recherche de la promotion de l'investissement.

Ces exemples attirent l'attention sur le fait que les investisseurs ayant un accès aux sources de financement les plus importantes sont les acteurs clés ayant le pouvoir d'influer sur la gestion foncière du moment. Depuis que ces projets de développement ont été rendus publics, le prix du terrain dans cette partie de la ville a grimpé à un niveau sans précédent, atteignant jusqu'à 3 000 USD par mètre carré (par comparaison, le prix dans les périphéries urbaines varie approximativement de 35 USD à 50 USD),

et devrait encore augmenter dans les années à venir. En outre, on signale que les détentions de titres fonciers par des ressortissants étrangers⁵ se sont accrues de manière significative dans tout le pays au cours d'une période récente, en infraction aux règles gouvernementales ou légales (*The Voice of America*, 2012). En somme, d'un côté, la gestion foncière orientée par les investissements à l'œuvre dans le pays peut à présent alléger la charge du gouvernement dans le financement des infrastructures et des équipements, et jeter les bases permettant d'améliorer les services urbains par tous les moyens disponibles. Mais, d'un autre côté, ce mécanisme met en lumière l'affaiblissement de la puissance publique dans le domaine de la régulation foncière, en particulier en ce qui concerne le prix de la terre ; il exerce une pression sur la « philosophie » du gouvernement relative à une économie de marché sous contrôle étatique.

L'affaiblissement du pouvoir de l'État dans la gestion foncière a été démontré dans les résultats d'un projet de recherche financé par l'Allemagne en 2007. Au cours des 10 à 15 dernières années, la part des propriétés foncières privées en ville et aux alentours des principales villes laotiennes a connu une forte hausse, proportionnelle à la perte des terres appartenant à l'État. La capitale provinciale d'Oudomxay, ville du nord du Laos, est presque entièrement aux mains d'acteurs privés, tandis qu'à Thakhek et à Seno, respectivement moyenne et petite ville du sud du pays, il n'y a presque plus de terres publiques aux alentours de la ville. Par conséquent, les autorités locales craignent que l'expansion future des équipements publics tels que marchés et écoles et les infrastructures telles que routes et drainage, n'aient d'autre possibilité que de s'établir sur des terrains privés alors que la ville ne serait pas en mesure d'accéder à ces terrains faute de disposer d'un budget suffisant pour financer la totalité des frais d'indemnisations. En outre, dans la plupart des cas, les transactions foncières ne concernent que des acheteurs et des vendeurs du secteur privé et non l'État (RABÉ *et al.*, 2007).

⁵ Les Laotiens de l'étranger obtiennent le droit d'usage du sol à travers les certificats de titre foncier détenus par des Laotiens nationaux par un contrat spécial entre les parties établi de gré à gré sans enregistrement ni reconnaissance officielle par les pouvoirs publics.

Cette situation confirme une nouvelle fois que les projets d'aménagement réalisés dans les zones urbaines affectent actuellement la capacité des acteurs de la gestion foncière – Autorité nationale de gestion des terres (NLMA) et ministère des Travaux publics et des Transports (MTPT), en charge de la planification et de son application – à mener à bien leurs missions respectives. Devant cette situation, le gouvernement a répondu par la création de zones économiques spéciales dans l'espoir de capter les bénéfices de l'investissement privé et d'attirer des investissements privés plus importants en direction de certains pôles de croissance.

Les concessions foncières : zones économiques spéciales et plantations industrielles

Depuis 2000, on observe d'autres transactions foncières importantes au niveau national, en liaison avec les concessions foncières destinées à la création de zones économiques spéciales et spécifiques, ou pour la plantation d'arbres industriels. Dans le cadre de sa stratégie d'attraction des investissements étrangers directs et de stimulation des dynamiques de développement en milieu rural, le gouvernement a planifié l'établissement de 41 zones économiques spéciales et spécifiques, dont 25 à installer sur une période de 10 ans, en accord avec ses objectifs de réduction de la pauvreté.

Pour soutenir ce dispositif, l'Assemblée nationale a approuvé un décret du Premier ministre permettant au gouvernement de prendre des mesures incitatives spécifiques destinées aux promoteurs potentiels. Ce décret fut suivi de la décision du gouvernement de créer le bureau du comité national des zones économiques spéciales et spécifiques en charge d'élaborer la politique d'aménagement. La priorité est principalement accordée aux zones frontalières et rurales éloignées du pays, grâce à un fonds de 3 milliards USD d'investissements étrangers directs pour l'installation des infrastructures. On en attendait la création d'environ 50 000 emplois dans les régions concernées et des revenus par habitant à hauteur de 2 400 USD (The Lao Embassy in USA, 2011).

Les zones économiques spéciales

L'introduction de zones économiques spéciales dans le programme national de développement au cours du 6^e plan national de développement socio-économique constitue un autre tournant dans l'approche globale de la gestion foncière du pays. Le changement significatif a commencé lorsque le gouvernement a autorisé l'octroi de concessions foncières à grande échelle aux investisseurs étrangers. Depuis le lancement de cette politique de développement économique, le pays s'est engagé dans un processus de mise en place de six zones économiques spéciales et spécifiques : la zone économique spéciale Savan-Seno à Savannakhet ; la zone économique spéciale Boten Golden Land à Luang Namtha ; la zone économique spéciale Golden Triangle à Bokeo ; deux zones à Vientiane, respectivement le parc industriel à Nonthong et la zone de développement intégrée à Saysettha ; la zone économique spécifique Phoukhiew à Khammouane. Six autres zones figurent dans ce plan, trois dans des provinces du nord : Xiengkhouang, Houaphanh et Phongsaly ; et trois dans celles du Sud du pays : Sekong, Attapeu et Champassak (The Lao Embassy in USA, 2011). Il est prévu que l'aménagement foncier dans ces zones, y compris les infrastructures et les services publics, soit principalement financé par des investisseurs privés locaux et internationaux, l'affectation des sols étant déterminée par le comité de gestion d'après l'examen de la situation géographique et du potentiel économique de chaque territoire.

À la différence des autres zones économiques spéciales, à Savan-Seno (ZESS) le gouvernement est l'unique investisseur et gestionnaire de la zone (zone économique spéciale de Savan-Seno, 2006). Géographiquement, cette zone est composée de deux sites distincts : le site A, d'une superficie de 305 ha, situé à côté du deuxième pont du Mékong ; le site B, d'une superficie de seulement 20 ha situé à la jonction entre la route nationale n° 13 et la route nationale n° 9, à environ 28 km à l'est du premier site. En revanche, les zones économiques spéciales de Boten, du Triangle d'or et de Phoukhiew et celles localisées dans la province-capitale de Vientiane, sont régies par le régime juridique des concessions foncières à long terme – bail d'une durée maximale de 99 ans – avec une possibilité d'extension du bail. Toutefois, l'ensemble de ces zones est planifié pour accueillir le développement d'activités

commerciales et de services, et d'industries de transformation (The Lao Embassy in USA, 26 décembre 2011). À ce jour les détails des caractéristiques des six autres zones économiques spéciales (provinces du nord et du sud du pays) n'ont pas encore été rendus publics.

Les deux zones économiques spéciales situées au nord du Laos à Boten (province de Luang Namtha), et au *Golden Triangle* (province de Bokeo) ont été approuvées par le gouvernement entre 2002 et 2007. D'une superficie de 21 km², la petite ville de Boten, rebaptisée plus tard Boten Golden City, a ainsi été cédée à un consortium chinois par l'octroi d'une concession foncière et d'un bail de 30 ans renouvelable deux fois (autrement dit, extension possible de 60 ans) (TAN, 2010 : 20). Les investisseurs ont prévu d'y construire un terrain de golf, un centre de conférences, des projets immobiliers résidentiels et un complexe hôtel-casino.

Dans ce sillage, en avril 2007, la firme chinoise King Romans Group a obtenu 10 000 hectares de terrains pour une durée de 99 ans à Ton Pheung (province de Bokeo) pour y établir une station touristique moderne. Dans une première phase, un casino a été construit sur 3 000 ha de la zone, exemptée de taxes. Comme à Boten, le but était de transformer la région en un grand centre touristique combinant hôtels, complexe éco-touristique, centres commerciaux, terrain de golf, salles de karaoké, gymnases, salons de massage, piscines, et de doter la ville de centres médicaux, d'un élevage de chevaux et même d'un aéroport international.

L'évacuation des terrains pour la création de la zone économique spéciale a donné lieu à quelques incidents relatifs à des conflits fonciers, les habitants de la vieille ville de Boten ayant dû être relogés à 20 km le long de la route sur des terrains impropres à l'agriculture et dépourvus d'équipements.

L'affectation des terrains a constitué une autre source de conflits, ainsi pour des demandes émanant de négociants et d'hommes d'affaires bien informés. Le projet de *Boten Golden City* n'a pas pu surmonter les problèmes juridiques et de gestion dans la conduite de cette opération. Les ennuis ont commencé en décembre 2010, lorsque les exploitants du casino ont maintenu en captivité des joueurs chinois pour dettes de jeu. La libération de plusieurs otages n'a pu être assurée qu'après une intervention de l'autorité provinciale chinoise de Hubei. Golden City a été accusé d'utiliser

une tactique consistant à tromper des clients transfrontaliers en leur proposant la gratuité du voyage et de l'hébergement, mais ceux-ci s'exposaient à des violences physiques en cas d'épuisement de leur capacités de remboursement de dettes de jeu ; voire pire, des villageois laotiens ont propagé la rumeur d'après laquelle ils auraient vu des cadavres de joueurs jetés dans le fleuve. Le ministre chinois des Affaires étrangères a lancé un avertissement à ses ressortissants et exigé la fermeture du casino (*The Economist*, 2011)⁶. Bien qu'ayant injecté 130 millions USD dans la première phase du projet, *Golden City* n'a eu d'autre choix que de résilier ses contrats pour cause de force majeure. Par conséquent, la gestion de la zone a été révisée de façon à donner un plus grand pouvoir de contrôle administratif à l'autorité provinciale de Luang Namtha et le casino a été exclu de la vie urbaine.

Golden City a été mis en cause, non seulement pour la mauvaise publicité produite par les concessionnaires chinois véreux qui dirigeaient les jeux de cartes dans le casino, mais aussi en raison du faible bénéfice qu'en tirait la communauté locale en termes d'emploi. À Boten, les emplois créés pour la population locale ont été largement subalternes. Cette situation ne diffère pas de celle observée dans le Triangle d'Or où sur un total de 4 500 travailleurs, seuls 500 étaient Laotiens (*The Economist*, 2011).

De surcroît, des experts ont exprimé leur inquiétude quant à l'ouverture d'un casino chinois douteux dans le Triangle d'or à Bokeo, qui pourrait servir au blanchiment d'argent. Jusqu'à présent, 455 millions USD ont été investis dans les infrastructures, la rénovation du port fluvial et la construction de 30 km de routes et 2,25 milliards USD supplémentaires ont été prévus pour 2020, sachant que l'ensemble du montant du budget national du Laos en 2009 est approximativement d'1,13 milliards USD (*AsiaNews*, 2011).

Les experts considèrent également que l'origine des fonds privés non gouvernementaux investis dans la ville est peu transparente, car l'investisseur est lié aux casinos de Mong La au Myanmar, dont beaucoup estiment qu'ils appartiennent à un ancien baron de la drogue (TAN, 2010 : 22)⁷.

⁶ Le casino a dû fermer ses portes en avril 2011.

⁷ Ce point de vue est partagé par un entrepreneur thaïlandais impliqué dans la promotion de la coopération économique entre la Thaïlande, le Laos et le Yunnan.

Dans la province méridionale de Savannakhet, les inquiétudes de la population soulevées par les jeux d'argent dans la zone économique spéciale ne diffèrent pas de celles observées dans le nord du pays. Sachant que 95 % des joueurs à Savannakhet sont thaïlandais, qu'au moins 500 Thaïlandais traversent le pont de l'Amitié chaque jour de la semaine et approximativement deux fois plus le week-end pour tenter leur chance au jeu, un diplomate thaïlandais a exprimé ses inquiétudes et souhaitait que son gouvernement mette en œuvre des mesures efficaces pour empêcher les ressortissants de son pays de traverser le pont en vue de se rendre au casino laotien frontalier (*Bangkok Post*, 2012).

La question a été réglée avec l'arrestation de trois joueurs thaïlandais qui, ayant perdu leur argent au casino et n'ayant pas d'argent pour rentrer chez eux, avaient commis divers délits : vol de voitures, vols à l'arraché et dépassement de la durée de séjour autorisée au Laos. De plus, une étude portant sur les investissements dans les villages environnant le complexe du casino-hôtel Savan Vegas indique que sa présence a causé une augmentation de certains problèmes sociaux tels que le trafic humain, les activités criminelles, les conflits familiaux et la consommation d'alcool. La prostitution a plongé le village dans les plus hauts taux d'infection du VIH/Sida enregistrés au Laos, soit environ 1 275 cas de VIH/Sida signalés jusqu'en 2009 (IUCN LAO PDR et NERI, 2011).

Les problèmes mentionnés indiquent que l'ouverture d'un casino dans ces zones a encore accentué les défauts de coordination entre l'Autorité nationale de gestion foncière et d'autres organismes gouvernementaux, en particulier dans le pilotage du développement dans ces zones. Interdit par la loi dans de nombreux pays, le casino est utilisé comme première priorité du développement territorial dans la plupart des zones économiques spéciales autorisées dans le pays.

Les investisseurs considèrent que la logique gouvernementale qui sous-tend ce type d'action est probablement l'espoir d'en tirer plus de ressources pour l'investissement en capital dans l'aménagement et dans la création d'emplois, celui-ci générant par conséquent un niveau plus élevé de revenus des taxes pour l'État. Étant donné les défis et les contraintes auxquelles les zones économiques spéciales doivent faire face, il est délicat de supposer que les attentes à l'égard des zones économiques spéciales soient entièrement

satisfaites. Au cours des dernières années, de hauts responsables gouvernementaux ont exprimé leur préoccupation quant à la faiblesse des revenus générés par les concessions foncières comme source d'alimentation effective des caisses de l'État. Cela montre aussi l'échec de la gestion foncière au cours des dernières années où, en vertu de la loi foncière, elle devrait être menée de manière centralisée et uniforme.

Les plantations industrielles

Des problèmes de gestion des concessions foncières de plantations industrielles ont également pris tant d'ampleur que l'autorité nationale de gestion foncière a dû prendre des mesures drastiques. Le 30 mai 2007, le Premier ministre a émis un moratoire portant sur l'octroi de nouvelles grandes concessions foncières, lequel a été suivi par plusieurs avis et instructions du gouvernement (*Vientianemai*, 2012c). La notice gouvernementale n° 743 exige la mise en suspens de tous les projets de concession foncière dépassant 10 ha jusqu'au réexamen de l'achèvement des programmes antérieurement approuvés. Avant l'annonce du moratoire, le pouvoir d'autoriser un bail foncier avait été accordé aux autorités de districts, provinciales, au ministère de l'Agriculture ou à l'Assemblée nationale selon la surface de la terre concernée. Néanmoins, ces règlements semblent être largement ignorés. Un nombre croissant de rapports soulignait les impacts négatifs des concessions foncières obtenues comme moyen d'accès aux terres, mais également aux forêts primaires. Il ne s'agissait donc pas seulement de problèmes de gestion foncière, ces dispositions ayant également eu des répercussions sociales, économiques et écologiques combinées, du fait de l'inadéquation et du retard de la législation et des politiques existantes par rapport aux réalités dans ce domaine.

En contrepartie du financement de la construction du village des athlètes (19 millions USD) de la 25^e édition des jeux du Sud-Est asiatique à Vientiane, le groupe vietnamien Hoàng Anh Gia Lai Joint Stock Company (HAGL) a obtenu une concession de 15 000 ha de parcelles de terrain pour une durée de 35 ans dans la province d'Attapeu. Cet accord lui a permis d'exploiter le bois, de pratiquer l'hévéaculture et d'acquérir des droits d'exploration de ressources minières potentielles. La définition des limites du

périmètre de la concession foncière a été problématique⁸. En effet, une étude de 2009 réalisée par Miles Kenney-Lazar pointe la confusion relative au processus de délimitation des terres, celle-ci a conduit le groupe HAGL à déborder la surface officiellement autorisée : 33 ha de terres ont été défrichées en dehors des limites. Une estimation prudente reposant sur l'utilisation des coordonnées GPS enregistrée dans cette section du champ a montré qu'au moins 159 hectares de terrains ont été défrichés, situation imputable à la liberté excessive accordée à l'entreprise quant à l'arpentage des terres et au choix des parcelles de terrain à mettre en valeur (KENNEY-LAZAR, 2010). Bien qu'une enquête foncière initiale ait été effectuée en présence des autorités provinciales, cette activité a consisté principalement à montrer à la compagnie quels terrains pouvaient être choisis pour l'aménagement ; les cartes délimitant l'étendue des champs de plantation ont été réalisées par la compagnie elle-même, alors que les terrains avaient été presque totalement défrichés.

Une étude menée dans la province de Sekong a montré les incidences des concessions foncières sur les moyens de subsistance des minorités des hautes terres. La pression sur le foncier augmente la pénurie de terres et réduit la superficie forestière vitale à l'existence de ces populations. Comme à Attapeu, le gouvernement central et le gouvernement provincial de Sekong ont concédé 19 792 ha à des investisseurs vietnamiens et laotiens. Seulement 10 307 ha de terrain ont été réellement affectés ; une incertitude a pesé sur l'utilisation du reste des terrains (Rural Research and Development Training Center, 2009).

Dans le processus d'exploitation des terres, des villageois ont souvent concédé leurs terres aux investisseurs étrangers sans ou avec une trop faible compensation. Cette situation a conduit ces villageois à devenir ouvriers journaliers sur leurs propres terrains sans aucune alternative possible. La concession de terres octroyées à des entreprises de la filière d'hévéaculture a affecté cinq villages, dont un a subi une relocalisation complète, la moitié des terres arables du district de Tatdaeng ayant été concédée à des investisseurs étrangers. Le rapport a

⁸ Le nombre varie selon les sources : certaines indiquent 15 000 ha, dont 10 000 à Attapeu et le reste à Sekong.

également souligné que ce défrichement à grande échelle des forêts à des fins d'exploitation commerciale, ou à des fins de plantations industrielles, a été accompagné du déplacement et de la marginalisation des minorités ethniques de la région. À moins que les tendances actuelles ne soient inversées, il existe un réel danger de catastrophe environnementale généralisée et de tragédie humaine.

Dans la province de Savannakhet, en plus de la promotion de l'investissement dans le secteur industriel, l'une des principales concessions foncières a été accordée à des plantations à grande échelle axées sur la production pour l'exportation de cultures comme la canne à sucre, l'acacia, l'eucalyptus, le manioc et l'hévéa. Parallèlement aux impacts économiques positifs, ces projets d'investissement sont à l'origine de certaines préoccupations, notamment dans le secteur de l'agriculture et de la sylviculture.

À l'instar des autres provinces mentionnées, les impacts comprennent la réduction de la production de bétail et de l'utilisation de produits forestiers non ligneux, source de nourriture importante et de revenus pour les villageois, ainsi que des effets négatifs sur les ressources villageoises en eau. Ainsi, le modèle d'agriculture contractuelle utilisé par Mitr Lao Sugar a pour effet avéré d'augmenter les dettes des agriculteurs locaux participant au programme (IUCN LAO PDR et NERI, 2011). Par ailleurs, l'emploi nouvellement créé s'est toujours traduit par un changement substantiel de situation pour les habitants, ceux-ci passant de moyens de subsistance autonomes à l'emploi dans un mode de production industrielle. Cette situation provoque la privation de terres, l'emploi salarié et l'augmentation de l'individualisme. Ce mode de vie est perçu par les résidents comme une dépendance accrue à des facteurs externes, plus incertains et régis par des mécanismes qu'ils peuvent difficilement contrôler. Les questions du travail des enfants, des effets sur la santé et des accidents du travail liés aux investissements ont également été soulevées dans le rapport. Ces problèmes résultent de l'utilisation de produits chimiques, en particulier d'insecticides dans les plantations, non accompagnée d'actions éducatives d'information ni de mesures de protection ou de prévention auprès de la population concernée.

Conclusion : quelles alternatives pour la production foncière ?

Les grands projets de construction mis en œuvre dans la capitale nationale au cours des dernières années ont d'une manière ou d'une autre apporté un changement significatif dans les politiques de gestion foncière. Les concessions foncières à grande échelle pour le développement urbain ou industriel à Vientiane et la plantation d'arbres dans les provinces du Sud du pays ont été introduites pour la première fois comme une expérience dans la réalisation des politiques de « conversion de terres en capital », permettant au gouvernement laotien de s'assurer de la construction de grandes installations sportives et de centres de conférences. L'ouverture des 25^e jeux du Sud-Est Asiatique et du 9^e sommet de l'Asem, organisés sur le sol laotien, accréditent les capacités politiques, sociales et économiques du pays dans les arènes internationales, sur fond de programmes de développement, mais il y a un risque d'accroître les conflits fonciers en milieu urbain et rural. Les politiques visant à l'accroissement de l'investissement industriel et agricole dans les zones urbaines et rurales sont à l'origine de la complexité et de l'impact des conflits fonciers. Le relogement et la réinstallation des villages, s'ils ne donnent pas lieu à une gestion adéquate, risquent d'entraîner le pays dans des problèmes durables et d'avoir un impact sur le statut de la propriété foncière des citoyens et sur la façon dont la gestion foncière est traitée dans le pays.

À ce stade, lorsque les politiques foncières du gouvernement n'offrent pas de voie alternative, il est fortement recommandé que de nouvelles mesures réglementaires soient prises, afin de garantir une approche de consultation plus transparente et publique de la gestion foncière, dans laquelle l'équilibre des intérêts de l'État, de son peuple et des investisseurs soit évalué de façon réaliste et, dans le même temps, de s'assurer que toutes les mesures prises ne violent en aucun cas les lois nationales. Klaus Deininger de la Banque mondiale (2003) note que l'échec de l'intégration et de l'adaptation des formes juridiques concernant la tenure foncière et les formes de propriété aux réalités des pratiques de subsistances locales conduit invariablement à des conflits. M. Dwyer souligne qu'il existe des preuves en nombre, tirées notamment de la région du Mékong, démontrant que les concessions foncières

des plantations ou des forêts à grande échelle sapent des approches alternatives du développement rural viable, respectueuses des coutumes, et dans certains cas, des revendications légitimes des communautés rurales concernant leur terres ancestrales (Dwyer, 2006 ; Rural Research and Development Training Center, 2009). S'inscrivant dans le même cadre de gestion foncière, les grands projets d'aménagement urbain sont porteurs d'impacts similaires pour les propriétaires fonciers urbains.

Références bibliographiques

Dwyer M., 2006 – *Turning land into capital*. Vientiane, Working Group on Land Issue, CIDSE-Laos.

MUSIL CL., DOUANGMYXAY S., 2010 – « La question foncière à Vientiane. De la politique d'ouverture économique à l'ère des projets urbains ». In Clément-Charpentier S., Clément P., Goldblum Ch., Sisoulath B., Tailleur Chr. (dir.), *Vientiane architectures d'une capitale : traces, formes, structures, projets*. Les cahiers de l'Ipraus, Éditions Recherches : 371-390.

MUSIL CL., PEYRONNIE K., SISOULATH B., 2015 – « L'accueil des jeux du Sud-Est asiatique à Vientiane : un révélateur des modes de production urbaine au coup par coup ». In Franck M., Sanjuan Th. (eds.), *Les territoires de l'urbain en Asie*. Éditions du CNRS-Alpha, coll. réseau Asie-Imasie : 151-170.

TAN D., 2010 – « Du triangle d'or au quadrangle économique. Acteurs, enjeux et défis des flux illicites transfrontaliers dans le Nord-Laos ». *Les notes de l'Irasec*, n° 6, Irasec, Bangkok, 33 p.

Textes de loi

ASSEMBLÉE NATIONALE, 2003 – *Loi foncière*, Vientiane, ministre de la Justice, n° 61/PM/21/10/2003.

Rapports

ASIAN DEVELOPMENT BANK, 2011 – *Implementation of Asian City Transport: Vientiane Sustainable Urban Transport Project*. Feasibility Study Report, Vientiane, Asian Development Bank.

IUCN LAO PDR, NERI, 2011 – *Report on Economic, Social and Environmental Cost and Benefits of Investments in Savannakhet Province*. Final Report, Vientiane, Poverty-Environment Initiative of Lao PDR, UNDP, 87 p.

RABÉ P. *et al.*, 2007 – *Urban land management and planning in Lao PDR*. Project report, Vientiane: Lao-German Land Policy Development Project, 28 p.

RURAL RESEARCH AND DEVELOPMENT TRAINING CENTER, 2009 – *Impacts of land and forest policies on the livelihood of ethnic minorities*. Research Finding, Vientiane, Rural Research and Development Center.

Articles de presse

ALLEN D., 2009 – « China in Laos: Counting the cost of progress ». *Asia Times*, 19 septembre 2009, <http://www.atimes.com> (consulté le 10 avril 2012).

ASIANEWS, 2011 – *Corporation web site*, 29 janvier 2011, <http://www.asianews.it> (consulté le 28 mars 2012).

BANGKOK POST, 2012 – « Path to casino road to ruin: crime surges as thais take bribe to Laos ». *Corporation web site*, 18 mars 2012, <http://www.bangkokpost.com> (consulté le 15 avril 2012).

KENNEY-LAZAR M., 2010 – « Land concession, land tenure, and livelihood change: plantation development in Attapeu Province ». *Fulbright Research Affiliate*, 1^{er} février 2010, <http://miles.kenney-lazar@fulbright-mail.org> (consulté le 25 avril 2012).

KPL, 2009 – « New national complex stadium ready for Laos' SEA Games », 25 septembre 2009, <http://my.opera.com> (consulté le 25 avril 2012).

LAO EMBASSY, 2012 – « Chinese firm to spend US\$1.5b to develop That Luang marsh », 3 janvier 2012, <http://jclao.com> (consulté le 24 avril 2012).

PHONGKHAO S., 2009 – « Vientiane to sell land to build 450 Year Road ». *Vientiane Times*, 17 juin 2009 : 1.

PHONGKHAO S., 2012 – « 50-villa project on tract for Asem Summit ». *Vientiane Times*, 18 janvier 2012 : 1.

SAVAN-SENO SPECIAL ECONOMIC ZONE, 2006 – « Savan-Seno Special Economic Zone ». *Agency web site*, 26 juin 2006, <http://www.invest.lao.org> (consulté le 23 mars 2012).

THE ECONOMIST, 2011 – « Busted Flush: How a Sino-Lao special economic zone hit the skids ». *Datum Corporation Web site*, *The Economist*, 26 mai 2011, <http://www.economist.com> (consulté le 30 avril 2012).

THE LAO EMBASSY IN USA, 2011 – « Laos to build 41 special economic zones ». *Embassy web site*, 26 décembre 2011, <http://www.laoembassy.com> (consulté le 19 mars 2012).

THE VOICE OF AMERICA, 2011 – « Laos to build 41 special economic zones », 6 décembre 2011, <http://www.voanews.com> (consulté le 23 mars 2012).

THE VOICE OF AMERICA, 2012 – « The Lao fallen prey illegal land ownership by foreign nationalities ». *Agency web site*, 3 mars 2012, <http://www.voanews.com> (consulté le 25 avril 2012).

VIENTIANEMAI, 2012a – « The Special Committee meets ». *Vientianemai Newspaper*, 21 mars 2012 : 1.

VIENTIANEMAI, 2012b – « The land lease and concession in Saravanh province ». *Vientianemai Newspaper*, 19 janvier 2012 : 3.

VIENTIANEMAI, 2012c – « Policy on converting land and natural resources into capital », 5 avril 2012 : 3.

VIENTIANE TIMES, 2011a – « Wattay Airport to be upgraded », 15 juillet 2011, <http://jclao.com/archives/2556> (consulté le 24 avril 2012).

VIENTIANE TIMES, 2011b – « Asem convention center design approved », 11 novembre 2011, <http://jclao.com> (consulté le 24 avril 2012).

VIENTIANE TIMES, 2012a – *Corporation web site*, 6 avril 2012, <http://www.vientianetimes.com> (consulté le 7 avril 2012).

VIENTIANE TIMES, 2012b – « Wattay Airport extension underway », 24 juin 2012, <http://jclao.com> (consulté le 20 avril 2012).

VIENTIANE TIMES, 2016 – « Land Plots along 450 Year Road up for sale », 4 mai 2016 : 1.



Figure 1 (chap. 5)

**Zone Économique Spéciale du That Luang : entrée du secteur résidentiel
(Vientiane, novembre 2016).**

© IRD/K. Peyronnie



Figure 2 (chap. 5)

**Vue axonométrique du centre international de conférences
(Vientiane, 2012).**

Source : Proposition de projet pour la salle d'exposition du centre international de conférences (DOUANGMYXAY, 2012).

© S. Douangmyxay



Figure 4 (chap. 5)

**Projets de centres commerciaux dans la zone humide de Nongchanh
(Vientiane, novembre 2016).**

© IRD/K. Peyronnie

Douangmyxay S., Peyronnie Karine

Les impacts des grands projets sur la gestion foncière au Laos

In : Peyronnie Karine (dir.), Goldblum C. (dir.), Sisoulath B. (dir.). Transitions urbaines en Asie du Sud-Est : de la métropolisation émergente et de ses formes dérivées

Marseille : IRD, IRASEC, 2017, p. 141-165. (Objectifs Suds).

ISBN 978-2-7099-2262-3