Pour une géographie sociale de l'immobilier

Entretien avec Gabriel Fauveaud réalisé à Paris, le 30 septembre 2016

Gabriel Fauveaud and Serge Weber

Electronic version

URL: <https://journals.openedition.org/echogeo/14806>

DOI: 10.4000/echogeo.14806

ISSN: 1963-1197

Publisher

Pôle de recherche pour l'organisation et la diffusion de l'information géographique (CNRS UMR 8586)

Electronic reference

Gabriel Fauveaud and Serge Weber, "Pour une géographie sociale de l'immobilier", *EchoGéo* [Online], 38 | 2016, Online since 13 December 2016, connection on 31 July 2021. URL: <http://journals.openedition.org/echogeo/14806> ; DOI: <https://doi.org/10.4000/echogeo.14806>

This text was automatically generated on 31 July 2021.

EchoGéo est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND)

Pour une géographie sociale de l'immobilier

Entretien avec Gabriel Fauveaud réalisé à Paris, le 30 septembre 2016

Gabriel Fauveaud and Serge Weber

- 1 Gabriel Fauveaud est l'auteur de *La production des espaces urbains à Phnom Penh. Pour une géographie sociale de l'immobilier*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2015 ; ouvrage autour duquel s'articule l'entretien qui suit.
- 2 - Serge Weber (SW). Pourriez-vous revenir sur votre expérience de terrain, sur la manière dont vous l'avez construit, les méthodes que vous avez mises en œuvre ?
- 3 - Gabriel Fauveaud (GF). Cet ouvrage représente la publication de ma thèse de doctorat en géographie, qui fait suite à deux mémoires de master 1 et 2, en géographie des pays émergents et en développement de l'Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne. À l'issue de ce master, j'ai travaillé pour un projet de coopération décentralisée entre la mairie de Paris et la mairie de Phnom Penh, avec l'assistance technique de l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR). Cela représentait donc presque trois ans déjà de recherche sur Phnom Penh. À la suite de ce projet, j'ai décidé de m'engager en thèse sur la thématique de l'immobilier. En effet, le projet de coopération décentralisée visait à établir un plan local d'urbanisme dans la zone nord de la capitale : au cours de l'élaboration du plan et, particulièrement lors du travail de terrain, j'ai pu constater le caractère central des enjeux immobiliers dans les logiques d'aménagement, ainsi que dans les dynamiques sociales, culturelles, politiques et géographiques plus locales.
- 4 Mon travail de terrain s'est surtout attaché à développer une analyse qualitative des pratiques immobilières. Une importante partie a consisté à analyser les dynamiques immobilières dans trois différents espaces périurbains de la capitale. Je me suis tout d'abord appuyé sur l'approche méthodologique développée dans le cadre du projet de coopération décentralisée mentionné plus haut. Pour mener nos enquêtes socio-économiques et typomorphologiques, nous avons identifié des « secteurs d'habitation » représentatifs de différents types d'habitats composant le périurbain. J'ai poursuivi cette approche et retenu 5 types de secteurs d'habitation (par exemple,

secteurs de logements ouvriers, secteur d'habitats précaires, les nouveaux espaces résidentiels, etc.) au sein des trois périphéries étudiées et j'y ai mené des enquêtes.

- 5 Les enquêtes comportaient deux grandes parties :
 - un questionnaire visant à identifier le profil socio-économique du ménage, leur relation au logement (tenure, pratique, etc.), leurs pratiques de mobilité dans la ville, leurs pratiques du voisinage, etc. ;
 - un récit de vie cherchant à retracer la trajectoire résidentielle des deux chefs de famille depuis leur naissance jusqu'au moment de l'entretien : pourquoi, quand et avec qui ils avaient déménagé, dans quelles circonstances, etc.
- 6 L'objectif était d'identifier les facteurs sociaux, culturels et spatiaux ayant contribué à construire un rapport particulier à la propriété immobilière, au logement et à l'habitat. Au total donc, mon travail s'appuie sur 500 enquêtes ménages (300 réalisées dans le cadre du projet de coopération décentralisée, 200 réalisées dans le cadre de la thèse) et sur 200 récits de vie concernant un spectre très large de profils socio-économiques (des plus pauvres aux groupes sociaux aisés).
- 7 J'ai aussi mené un travail « ethnographique » au sein des quartiers enquêtés, avec de longues observations sur les modes de vie, les pratiques des logements et des espaces d'habitat. Je me suis aussi attaché à interroger les représentants territoriaux locaux, les élites locales lorsque cela était possible, ou certains propriétaires jouant un rôle particulier dans l'organisation du quartier. Les enjeux sociopolitiques sont en effet centraux dans l'organisation des relations sociospatiales à l'échelle locale, tout comme dans la fabrique urbaine en général. Au total, ce travail est le résultat de trois années de recherche de terrain réalisé par intermittence entre 2006 et 2010.
- 8 - SW. Quels sont les enjeux politiques de ce thème dans une ville comme Phnom Penh ?
- 9 - GF. Ce que j'avais pu observer lors de mes précédents travaux à Phnom Penh, c'était l'importance de nouveaux types de projets immobiliers (que l'on appelle souvent « ville-satellite ») dans la transformation de la ville dans son ensemble. Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme au contraire, nous avons surtout été confrontés à des jeux de pouvoir plus locaux, qui impliquaient des élites locales, des représentants territoriaux, des petits entrepreneurs, etc. Il s'agissait en particulier des propriétaires, qui pouvaient être puissants soit parce qu'ils étaient impliqués d'une manière ou d'une autre dans le gouvernement, soit parce qu'ils étaient bien connectés par des réseaux claniques influents. Ces élites pouvaient faire achopper les projets de la municipalité quand ils entraient en contradiction avec leurs intérêts. Cette situation poussait les membres du programme (fonctionnaires internationaux et locaux) à élaborer des tactiques et stratégies d'adaptation aux jeux de pouvoir locaux et interinstitutionnels pour mener à bien le projet. C'est à partir de ce constat que j'ai compris le rôle central et stratégique des rapports sociopolitiques dans l'immobilier et la fabrique urbaine en général.
- 10 À l'échelle métropolitaine, nous avons une ville qui se construit par de grands projets immobiliers, portés par des acteurs généralement connus et renvoyant à des processus de « privatisation de la production urbaine à grande échelle » souvent évoqués à propos de la région. Cependant, ces projets représentent la partie émergée de l'iceberg. En réalité, et c'est cela qui m'a poussé à commencer une thèse sur cette thématique, la production urbaine à Phnom Penh est surtout le fruit d'un immobilier « ordinaire », structuré par de multiples acteurs et relations de pouvoir impliquant tant des officiels,

des acteurs privés, que des habitants. Ces multiples jeux d'acteurs étaient plus complexes que les effets évidents de corruption, de collusion et d'interpénétration des intérêts publics et privés, qui caractérisent la production urbaine la plus emblématique d'un côté, et ses effets les plus violents et pervers de l'autre, comme les évictions foncières.

- 11 - SW. Et que deviennent les expulsés, les déguerpis ?
- 12 - GF La question des expulsions est un sujet important à Phnom Penh, par la violence sociale qu'elle entraîne et l'importance du phénomène. Ce n'est pas un processus nouveau en Asie ; il accompagne systématiquement la libéralisation des marchés fonciers, la métropolisation et la modernisation urbaine, particulièrement depuis les années 1980-1990. À Phnom Penh, les expulsions ne s'accompagnent pas d'une politique sociale volontariste. Beaucoup se font sans compensation, et lorsqu'il y en a une, elle est souvent dérisoire en comparaison des perspectives d'enrichissement des acteurs publics et privés impliqués. Elle s'accompagne parfois d'une relocalisation en périphérie de la ville, mais les terrains cédés ne permettent généralement pas une réinstallation pérenne et viable. Mon ouvrage traite de ce phénomène comme une des conséquences de l'évolution de la production immobilière, qu'il faut par ailleurs resituer plus largement dans une géographie de la violence visant les groupes sociaux les plus pauvres. Cependant, je n'ai pas mené d'entretiens auprès des villages de relogement, seulement auprès d'espaces d'habitat précaire (installés spontanément le long des voies ferrées, ou d'espaces de berge par exemple). Par ailleurs, le sujet était couvert par une doctorante réalisant un travail spécifique sur ce thème (Blot, 2013) et qui apporta un éclairage très complet.
- 13 Mais ma volonté était surtout de ne pas me limiter à un aspect particulier des dynamiques foncières et immobilières. Au Cambodge, on connaît finalement mieux leurs aspects les plus apparents (évictions, grands projets emblématiques, etc.), que leurs logiques ordinaires, discrètes et relevant en partie du quotidien. Par ailleurs, de nombreux habitants se trouvent dans la précarité sans forcément avoir fait l'objet d'évictions.
- 14 C'est dans ce contexte que j'ai aussi réalisé de nombreux entretiens au sein de quartiers ouvriers. Il existe à Phnom Penh une ceinture ouvrière de la confection (c'était mon sujet de master 2)¹, qui emploie au bas mot 300 000 ouvrières textiles. Les ouvrières résidentes sur place ont une importance énorme dans le marché immobilier : elles ont permis à de petits propriétaires périurbains de s'enrichir en convertissant leurs terrains agricoles en logements ouvriers, de bric et de broc certes, mais qui peuvent rapporter des revenus importants. Certains en accueillent aussi chez eux, dans les étages ou dans un abri dans la cour. Les ouvrières ont été une manne financière pour le commerce local, et bien souvent un déterminant d'installation en périphérie pour des ménages de la ville-centre qui y ont vu une occasion économique (en ouvrant un restaurant, une pharmacie, etc.). Ce tissu productif a accéléré l'urbanisation et a renforcé le rôle de la rente foncière comme stratégie d'enrichissement pour les ménages. Mais surtout, la présence des ouvrières transforme les territoires locaux, par les pratiques de voisinage, les relations avec les autres habitants, etc. C'est un sujet qui devrait faire l'objet d'une thèse en soi !
- 15 - SW. Revenons sur votre approche qualitative : pourquoi ce choix, et pourquoi avoir choisi d'aborder ce sujet par le « social » ? La question du marché immobilier a-t-elle une place importante dans les mentalités ?

- 16 - GF. Oui, c'est un autre constat de départ : dès le début de mes recherches, j'ai réalisé à quel point l'immobilier était un sujet qui occupait une place centrale dans l'espace public, au sein des administrations, dans les familles et dans les discussions entre amis. Tout le monde en parlait, partout et tout le temps, et tout le monde avait un avis. Cet engouement correspondait aussi à l'importance de la spéculation foncière, qui suscitait autant d'espoir que de crainte, notamment car les pratiques immobilières se déroulaient dans une opacité importante, où les affaires de corruption étaient monnaie courante. Mon approche qualitative visait ainsi à comprendre le rapport entre la société urbaine et les ressources foncières et immobilières. Rapidement donc, le terme lefebvrien de « production de l'espace » s'est imposé dans l'ensemble de mon travail. L'approche qualitative permettait de mieux comprendre ces enjeux. Par ailleurs, il faut aussi le dire, l'absence de données sur les prix, l'importance des pratiques informelles, ou encore la faible financiarisation et intermédiation bancaire empêchaient une approche quantitative (et pour être honnête, cela m'allait très bien...).
- 17 - SW. Étiez-vous seul sur ce type de sujet ? Il me semble que c'était un champ relativement peu défriché à l'époque...
- 18 - GF. Seul non, mais l'immobilier dans la géographie et les recherches urbaines francophones est encore loin d'être un thème aussi important qu'au sein de la recherche anglophone. Au début de mes recherches, la revue de littérature a révélé que soit l'immobilier était évoqué à la marge, soit il était distillé dans des thématiques connexes comme le logement, les investissements de retour des migrants, les parcours résidentiels, ou encore le foncier, mais sans se poser frontalement la question : à quel point l'immobilier est-il un « fait géographique » ? J'ai commencé à construire mon positionnement à partir d'une littérature assez franco-française que l'on pourrait situer dans les « recherches urbaines » en général, notamment à partir de travaux datant des années 1970-1980, dont beaucoup issus d'économistes et de sociologues, notamment marxistes. Bien connus des spécialistes de l'urbain, je découvrais à l'époque les travaux Paul-Henry Chombart de Lauwe, Christian Topalov, Alain Lipietz, Jean-Louis Guigou, et plus largement ceux des membres du Centre de Sociologie Urbaine. J'ai pu remarquer à quel point la mutation du secteur immobilier et de l'acteur-promoteur au cours des années 1970-1980 était au centre des analyses critiques portant sur l'évolution des pratiques capitalistes de la production urbaine. Peu d'auteurs s'intéressaient aux villes du Sud, mis à part quelques chercheurs bien connus des géographes, comme Vincent Renard, Alain Durand-Lasserre ou Jean-François Tribillon.
- 19 Dans ma tentative de définir les bornes d'une approche sociospatiale de l'immobilier, je restais aussi frustré des théories trop ancrées dans les sciences économiques, où les logiques de prix et de localisation, tout comme la « rationalité » des agents, prenaient une place trop centrale. De même, les travaux anglo-saxons critiques, et notamment les approches politico-économiques en géographie dans la continuité des recherches de David Harvey, faisaient peu le lien entre le système de production de la ville et la production de l'espace à l'échelle locale, comme nous pouvons l'aborder dans la géographie humaine et sociale française. Dans ce cheminement, la découverte de certaines recherches que je trouvais originales ont été déterminante, comme celle de Paul Vieille sur la ville de Téhéran : « Se situer dans le rapport social du marché des terrains c'est prendre la croissance urbaine, sa transformation morphologique dans son mode effectif de réalisation, c'est replacer les décisions des ménages, des entrepreneurs, des propriétaires fonciers dans un cadre réel, c'est considérer la Ville

dès le départ comme fait social concret » (Vieille, 1970, p. 3). Au-delà de ce positionnement, ses constats faisaient directement écho à ce que j'observais à Phnom Penh : « une grande partie de la population spéculé, entre dans le système de la spéculation ; la conscience collective qui se forme de la ville est une conscience de spéculateur. Ce que l'on attend d'abord du sol urbain réel ou potentiel c'est l'augmentation du prix, l'attente n'est pas celle d'une ville où les hommes pourraient s'épanouir, mais celle d'un sol urbain dont le prix augmenterait indéfiniment » (Vieille, 1970, p. 309). Ces auteurs ont participé à construire mon rapport à mon objet de recherche. Cependant, l'ensemble du chapitre de ma thèse où je resitue la thématique immobilière dans les recherches urbaines françaises ne figure pas dans l'ouvrage, il fallait faire des coupes !

- 20 En même temps, la thématique immobilière en géographie a gagné un regain d'intérêt majeur pendant que je réalisais ma thèse et après. Dans le monde francophone à propos de la région Asie, je pense, pour ne citer que quelques noms, à Natacha Aveline qui travaille depuis longtemps sur cette thématique (Aveline-Dubach, 2008), et plus récemment aux recherches de Ludovic Halbert ou Hortense Rouanet (Rouanet et Halbert, 2016) par exemple. Mais si la littérature immobilière s'étoffe, les chercheurs s'intéressent surtout aux économies développées et émergentes, et souvent aux grandes métropoles. De mon côté, j'essaye plutôt de contribuer à une meilleure connaissance de l'immobilier au sein de pays occupant une position moins centrale dans la globalisation économique, notamment au sein de systèmes politiques autoritaires ou semi-autoritaires dont les régimes économiques sont en transition rapide.
- 21 - SW. Je ne résiste pas à l'envie de faire une comparaison avec Téhéran et avec d'autres situations marquées par la transition, en particulier politique (notamment dans l'esprit des travaux de Jean-François Bayart sur les situations postrévolutionnaires), mais aussi tous les cas de figure de transition à l'économie de marché, qui m'ont intéressé dans mes divers terrains...
- 22 - GF. L'approche politico-économique s'est effectivement peu à peu arrimée à mes approches ethnographiques et de géographie sociale. Pour comprendre cet aspect des choses, il faut faire un détour historique. Le cas cambodgien est pratiquement unique au monde : en 1975, au moment de l'arrivée des Khmers rouges², la ville de Phnom Penh compte environ 2 millions d'habitants, dont 1 million de réfugiés qui ont fui la guerre civile. En 3 jours, les Khmers rouges vident la ville de tous ses habitants. Une partie est tuée, une autre est contrainte à prendre les routes pour rejoindre ou constituer des camps de travail situés dans tout le pays. On a ainsi parlé « d'urbicide » (Tyner *et al.*, 2014), en plus du génocide. Cette ville est alors restée vide d'habitant, même si la ville continue de jouer le rôle de centralité politique pour les Khmers rouges. En 1979, l'invasion vietnamienne provoque la chute du régime et la libération de la capitale, qui accueille rapidement une masse importante de réfugiés fuyant les combats, ou d'anciens habitants souhaitant retrouver leurs logements. On voit alors la ville se repeupler progressivement, principalement entre 1979 et le début des années 1980 – je passe sur les modalités du peuplement qui seraient complexes à décrire ici. Dans mes entretiens, une quantité dérisoire d'anciens habitants de Phnom Penh ont pu retrouver leur ancien logement ; une grande partie d'entre eux se sont installés là où ils le pouvaient, d'où l'intérêt primordial des récits de vie. L'évolution des dynamiques d'urbanisation depuis les années 1980, le rapport à la propriété foncière et au logement,

les trajectoires résidentielles et familiales, le rapport au territoire, ou encore les rapports de force politiques sont tous fortement tributaires du génocide et de l'urbicide perpétrés par les Khmers rouges. Ce dernier a généré une perte importante de ce que je nomme les « connaissances urbaines », les « savoirs urbains » et les « savoir-faire urbains », qui concernent tant l'aménagement de la ville, l'urbanité des habitants, leurs connaissances en tant que citoyens, les représentations et pratiques associées à l'univers urbain, etc. Mais revenons à la question « politico-économique ».

- 23 En 1989, les Vietnamiens s'en vont et réinstaurent la propriété privée, abolie en 1975. En 1991, une opération de maintien de la paix est mise en œuvre par l'ONU (plus de 20 000 fonctionnaires internationaux) pour l'organisation d'élections libres en 1993 et l'instauration d'un régime « démocratique ». Un gouvernement bicéphale (deux Premiers ministres) est élu en 1993, mais l'un des deux, Hun Sen, prend le pouvoir de force en 1997 et le gardera jusqu'à aujourd'hui. Parallèlement, et dès 1989, l'économie cambodgienne se libéralise rapidement et le pays adopte l'économie de marché. Cette transition « à marche forcée » est largement soutenue par les économies occidentales, les grandes institutions internationales et régionales. C'est le premier des « Pays les Moins Avancés » selon l'Organisation des Nations unies, à devenir membre de l'OMC en 2004. Nous assistons à un véritable effet de « rattrapage », comme le formule C. Goldblum, qui préface par ailleurs l'ouvrage.
- 24 Paradoxalement (ou non), le coup d'État de 1997, conjugué à la mort de Pol Pot et à la reddition définitive des dernières poches Khmers rouges en campagne en 1998, ont été vus comme un gage de stabilité par la communauté internationale, qui dénonça timidement le coup de force. Quoi qu'il en soit, le pays est jugé plus stable par les investisseurs internationaux à partir de la fin des années 1990 et l'économie cambodgienne devient attractive dans bien des domaines, dont l'immobilier. Ce secteur devint rapidement très lucratif grâce à la spéculation foncière et les élites urbaines, les petits entrepreneurs et les spéculateurs fonciers de tout poil vont de saisir de l'occasion.
- 25 Pour comprendre la réorganisation des marchés immobiliers depuis la fin des années 1990 donc, il faut faire le lien entre les logiques d'accumulation des capitaux économiques depuis les années 1980, les rapports de force politiques qui ont suivi la chute des Khmers rouges, la libéralisation extrêmement rapide de l'économie cambodgienne, l'évolution des régimes de propriété (privé, collectivisé, puis reprivatisé), les modalités de la réinstallation de la population dans la ville depuis les années 1980 et le rôle central d'acteurs publics et privés dans l'organisation de la production immobilière dès les années 1990. L'ensemble de ces facteurs constituent les déterminants de ce que je nomme « l'appropriation du capital immobilier », concept qui insiste sur les conditions sociohistoriques et sociopolitiques du redémarrage des marchés immobiliers dans la capitale cambodgienne. Sur ce dernier point, l'approche politico-économique permet de souligner le rôle important de certains groupes familiaux et claniques dans la production immobilière, dont certains occupent des places de premier plan dans la sphère politique et institutionnelle, ou dirigent des entreprises stratégiques.
- 26 Pour faire écho à votre question, cet ouvrage s'attache effectivement à comprendre l'articulation entre le système néopatrimonial cambodgien et les pratiques immobilières, secteur particulièrement caractérisé par le phénomène de rente. À cette échelle d'analyse s'ajoute un contexte politique où l'autorité des groupes claniques à la

tête de l'État s'exerce par la peur, la menace, l'extorsion et la violence, voire des assassinats. Nous retrouvons effectivement le moment post-révolutionnaire de privatisation de l'État organisé par un système de patronage particulièrement bien structuré autour d'un parti politique dominant. Les analyses de Bayart portant sur la privatisation de l'État ont donc un écho particulier au Cambodge, pays qu'il a par ailleurs analysé avec des collègues du Fonds d'analyse des sociétés politiques (FASOPO).

- 27 - SW. Avez-vous réussi à mener des entretiens avec ces élites politiques ?
- 28 - GF. Oui, c'était la partie la plus difficile du terrain, d'atteindre ces acteurs-là et de comprendre comment ils menaient leurs activités immobilières. Au Cambodge, la composition des groupes claniques les plus importants est assez bien documentée par les ONG nationales et internationales. Cependant, les rencontrer est beaucoup plus compliqué. Certains d'entre eux sont des personnages politiques clés qui ont émergé dans la sphère politique dès les années 1980. D'autres se sont enrichis par le commerce de matières premières (bois, pierres précieuses...), souvent de manière illégale. Nous retrouvons aussi des acteurs engagés dans le commerce transfrontalier, les activités de change, ou encore de logistique. Enfin, aux activités économiques s'ajoutent les capitaux accumulés par l'intermédiaire de fonctions officielles, qui permettent de capter de l'argent par la corruption ou différentes activités illégales (selon la plupart des indicateurs, le Cambodge fait partie des pays les plus corrompus au monde).
- 29 Le boom immobilier à partir de la fin des années 1990 a démontré l'importance du capital accumulé par certaines grandes familles, parfois depuis le début des années 1980. En ce sens, le secteur immobilier a servi de levier de valorisation de capitaux qui « dormaient ». J'ai réussi à interroger certaines de ces familles appartenant à des clans importants (peu finalement, mais c'était une réussite quand même !), et cela m'a permis de mieux comprendre leurs modalités d'action et la place des activités immobilières dans leur positionnement social et économique au sein de la société urbaine. De même, j'ai mis beaucoup d'efforts pour rencontrer à plusieurs reprises les représentants territoriaux locaux et les élites locales, ainsi qu'à suivre leurs activités sur le terrain. Là encore, je pense que ce fut une réussite du travail.
- 30 Ce qui se passe au Cambodge n'est pas unique, et nous pourrions faire le parallèle avec ce que l'on observe actuellement au Myanmar : nous passons d'une économie fermée où l'argent sort peu du pays à une ouverture rapide où l'immobilier joue le rôle de levier d'investissement, tout en permettant de blanchir l'argent et de le réinjecter dans des circuits économiques lucratifs. Bien sûr, la spéculation joue un rôle central. Prenons un exemple dans la périphérie de Phnom Penh : en moins de cinq ans entre la fin des années 1990 et le début des années 2000, un terrain qui valait initialement 1 \$ (USD) le m² pouvait atteindre 600 \$. De même, certains espaces périurbains ont vu leur prix augmenter de 500 % entre 2009 et 2015.
- 31 Le potentiel d'enrichissement par la spéculation immobilière est rapidement compris par une partie des citoyens, et pas seulement par les plus riches. Certains ont acheté du foncier à des emplacements stratégiques pour dégager des profits importants, parfois dans des temps très courts (moins d'une année). Dans un tel contexte spéculatif et en raison de la nature même de l'activité immobilière (qui ne nécessite pas forcément de « compétences » techniques poussées), certains ménages et petits entrepreneurs ont su tirer leur épingle du jeu. Nous avons ainsi assisté à une redirection massive des capitaux économiques vers les marchés immobiliers, selon différents processus. Par exemple, la très forte présence d'ONG et de travailleurs internationaux à partir des

années 1990 a favorisé l'émergence de rentiers immobiliers, qui louaient des maisons et logements à ces organisations pour leurs activités. Ou encore, des entrepreneurs associent à leur activité principale une activité immobilière (le courtage, la construction ou la promotion), dont les profits permettent de développer leur activité principale, ou tout simplement d'alimenter leurs comptes en banque au Cambodge ou dans la région, bien souvent à Singapour ou Hong Kong.

- 32 - SW. Pourquoi les espaces périurbains sont-ils si importants et comment illustrent-ils plus qu'ailleurs les dynamiques immobilières ?
- 33 - GF. Les mises en chantiers de projets de plus en plus importants au sein des périphéries à partir des années 2000 ont eu pour effet un départ de la population de la ville centre vers la périphérie. En comparant les deux recensements de 1998 et 2008, on constate que durant la période intercensitaire, certains secteurs centraux perdent en densité, cependant que d'autres en périphérie voient leurs densités être démultipliées. On constate ainsi l'urbanisation des franges agricoles et l'intégration de villages périurbains à la capitale.
- 34 Pour moi, il s'agissait moins d'étudier les processus de périurbanisation (même si l'ouvrage en parle largement) que de considérer les périphéries comme des laboratoires de l'immobilier. Ces espaces accueillent en effet les projets les plus emblématiques (des villes-satellites), des projets résidentiels plus modestes, mais aussi des investissements familiaux sporadiques représentatifs de l'immobilier ordinaire que je cherchais à comprendre.
- 35 Ce qui m'intéressait dans l'étude de ces projets, c'était de comprendre comment on devient un acteur immobilier (surtout dans le contexte historique cambodgien décrit précédemment), comment on évolue et comment on se spécialise. Dans les premières années du boom de la construction, la production immobilière relève avant tout de l'amateurisme. Avec la perte des « savoirs urbains » (comme nous l'avons montré précédemment), devenir un acteur immobilier n'a rien d'évident. On commence donc par essayer pour se faire la main, puis on accumule des capitaux et des savoir-faire, pour ensuite se spécialiser et se diversifier, voire être innovant. Certains types de projets et de logements ont joué un rôle central dans cette professionnalisation progressive, comme les « compartiments chinois » et les « borey »³ (cité résidentielle), qui sont devenus des formes urbaines génériques à Phnom Penh situées au cœur de la réorganisation des logiques immobilières. Cependant, elles ne sont pas « sorties de nulle part » et je me suis aussi attaché à comprendre leurs ancrages historiques au Cambodge et dans la région⁴. Les promoteurs et acteurs immobiliers amateurs se sont appuyés (et continuent de le faire) sur ces formes urbaines pour se spécialiser peu à peu dans l'activité immobilière. On pourrait y voir un signe de l'échec de la tentative d'urbicide et de la forte résilience du fait urbain à Phnom Penh.
- 36 Avec la spécialisation des promoteurs et la professionnalisation des activités ayant trait à l'immobilier, les projets ont changé. L'habitat s'est diversifié et les fonctions se complexifient (au logement s'ajoutent des espaces de loisir par exemple), en même temps que les promoteurs deviennent de plus en plus inventifs. J'ai aussi pu relever de multiples processus de transferts, circulations et réappropriations de formes urbaines régionales ou mondialisées. Les grands projets urbains portés par des acteurs régionaux et internationaux ont souvent servi de vecteurs de diffusion, tout comme les partenariats entre professionnels et entreprises permettent des transferts de

compétences. Petit à petit donc, c'est tout l'espace de l'habitat qui évolue, et avec lui les pratiques et modes d'appropriation des espaces de vie.

- 37 - SW Et les architectes ? Quelle est leur place dans ce paysage ?
- 38 - GF. Dans les années 1990 et une partie des années 2000, les architectes recopiaient principalement ce qui se faisait dans la région d'une part, ce que les autres architectes faisaient à Phnom Penh d'autre part. Petit à petit leur professionnalisation a accompagné celle des promoteurs, avec des influences multiples : l'influence d'architectes étrangers de toutes origines (française, britannique, américaine, italienne, mais aussi les cabinets asiatiques). Les formations des universités locales tendent aussi à s'améliorer, notamment avec l'émergence d'une jeune génération de Cambodgiens issus de la diaspora ou formés à l'étranger, qui amène des visions architecturales et de design tout à fait novatrices pour le Cambodge. Ces acteurs s'organisent de plus en réseaux de professionnels et beaucoup cherchent à mettre en œuvre une approche « cambodgienne » de la conception architecturale et de la production urbaine en général, même si cela reste encore balbutiant. En tout cas, les choses bougent très rapidement.
- 39 - SW. Je m'interrogeais naturellement sur la place de la diaspora et des mobilités qu'on pourrait qualifier de « retour » dans ce Cambodge en reconstruction...
- 40 - GF. Les « retours » de personnes issues de la diaspora cambodgienne présentent une multiplicité de profils. En 2006 ils étaient moins présents, ou sûrement, je les voyais moins. Depuis, leur présence m'est apparue de plus en plus clairement et leur rôle dans la transformation de la capitale cambodgienne devient de plus évident. Ces derniers facilitent le transfert de modèles urbains, l'accélération d'investissements transnationaux et l'émergence de nouveaux types de partenariats économiques. Par ailleurs, l'engagement des jeunes générations n'est pas seulement professionnel, il est aussi politique. Cela pourrait favoriser l'évolution des logiques du développement urbain au cours des prochaines années.
- 41 - SW. Comment s'est structuré le marché immobilier ? Pourriez-vous revenir sur les techniques de régulation, de commercialisation, sur la manière dont cela s'est ancré dans des cadres juridiques ?
- 42 - GF. La professionnalisation des acteurs depuis les années 1990-2000 s'est appuyée sur une division de plus en plus importante des tâches, permise par une spécialisation croissante des acteurs immobiliers. Au début, le modèle de l'entreprise familiale intégrant l'ensemble des professions liées à la production immobilière (investissement, architecture, design, construction, promotion, gestion, etc.) dominait largement. L'investisseur-constructeur-promoteur-gérant fait alors figure de « seigneur promoteur » d'une part, d'acteur-amateur d'autre part. Les plans des projets étaient très simples (un plan d'occupation du sol), les stratégies marketing limitées (affichage sauvage le long des routes avec le numéro de téléphone du promoteur) et les clients négociaient directement avec le promoteur ou un membre de sa famille. De même, les contrats de vente étaient loin d'être systématiques et ne portaient que sur les modalités de paiement.
- 43 Les « promoteurs amateurs » existent toujours, mais tendent à se professionnaliser, par l'intermédiaire de deux phénomènes :
- l'arrivée de nouveaux acteurs plus expérimentés fait rapidement évoluer les pratiques de l'ensemble de la profession ;

- le tissu de professionnels liés à l'immobilier (brokers, architectes, publicitaires, gestionnaires, banques, etc.) s'étoffe et ils se professionnalisent aussi, incitant les promoteurs à déléguer de plus en plus. En conséquence, les stratégies publicitaires sont plus abouties (plans des projets plus formalisés, diffusion plus larges, multiplication de bureaux de vente), les contrats sont étendus et deviennent la norme, les promoteurs diversifient leurs projets pour faire face à une concurrence accrue et les relations entre les acheteurs et le promoteur sont plus normalisées et régulées.

44 Cependant, cette évolution n'empêche pas le maintien d'une relation symbiotique très forte entre le promoteur et les acheteurs. La figure du « seigneur promoteur » reste primordiale, en réponse à l'opacité des marchés immobiliers, à l'insécurité des modes de tenure⁵ et à l'importance de différentes formes de népotisme structurées par les relations claniques et de patronage. Dans ce contexte, choisir tel ou tel projet, c'est choisir tel ou tel promoteur, dont la réputation, ses origines sociales et ses relations (ou son appartenance) avérées ou supposées avec le monde des élites politico-institutionnelles contrebalancent l'insécurité des marchés immobiliers (c'est du moins mon hypothèse). Cette situation conditionne les choix résidentiels et structure les modes d'habitat à l'intérieur des projets, puisque la liberté des acheteurs sur les modes d'appropriation de leurs logements dépend fortement de négociations bilatérales entre chaque famille et le promoteur (ou son chargé de projet). Effectuer des travaux, s'approprier le trottoir devant son logement, ou encore diviser son logement pour en louer une partie demande généralement l'accord du gestionnaire, donc du promoteur.

45 - SW. Cela fonctionne donc sur la confiance interpersonnelle ?

46 - GF La confiance joue dans la réputation du promoteur, que ce soit à l'échelle locale ou au sein de l'ensemble de la société urbaine. Mais au-delà de la confiance, les nouveaux espaces résidentiels représentent des espaces symboliques très forts où s'élaborent différentes formes de relations sociales et politiques caractéristiques du Cambodge contemporain. Les réseaux filiaux et parentélares sont ainsi au centre des stratégies résidentielles et des choix d'investissement, mais aussi au cœur des relations entre propriétaires et promoteurs. Le promoteur inscrit sa présence dans l'espace de son projet en se construisant un logement imposant, ou en édifiant ses bureaux à l'entrée du projet, généralement dans un bâtiment imposant. De nombreux entretiens avec les habitants révèlent que l'espace résidentiel du projet immobilier est souvent perçu comme la demeure du promoteur, et donc comme un espace social qu'il domine, avec son réseau filial et parfois des membres de sa parenté. Pour certains habitants donc, habiter le projet, c'est aussi intégrer le réseau clanique du promoteur, et donc bénéficier symboliquement de la protection qui va avec. C'est ce qui me fait dire que les nouveaux projets immobiliers ne sont pas seulement des « enclaves résidentielles », mais aussi des « territoires relationnels » où s'élaborent de nouvelles relations entre les puissants et les groupes sociaux intermédiaires. Par effet de levier, le projet représente aussi une incarnation spatiale de la nouvelle assise sociale et politique du promoteur au sein de la cité.

47 - SW. Venons-en alors à votre positionnement dans la géographie sociale. Quelles influences reconnaissez-vous comme sources d'inspiration dans votre interprétation ?

48 - GF. Comme je le disais précédemment, mon positionnement s'est tout d'abord appuyé sur les recherches principalement francophones traitant de l'immobilier en sciences sociales. Parallèlement, je regardais aussi ce que l'on en disait dans les contextes non-occidentaux, où finalement très peu de travaux existaient et où les approches par le

foncier étaient privilégiées. Me situant plutôt dans les recherches « critiques », j'ai aussi puisé dans les approches politico-économiques en géographie (surtout anglo-saxonnes). Mais là encore, j'ai souvent été frustré du peu d'attention portée aux dynamiques sociospatiales locales, ainsi qu'aux villes des pays en développement.

- 49 Peu à peu, j'en suis donc venu à défendre une approche de l'immobilier par la géographie sociale pour promouvoir une plus grande transversalité des études immobilières. Au regard de la littérature (notamment sur le Cambodge et la région Asie), je considérais de plus en plus que les recherches abordant l'immobilier par le seul prisme du néo-libéralisme, de la marginalisation, de la violence et de l'exclusion omettaient une partie importante de la réalité. D'une part, les effets de structure (du système économique, de l'urbanisation du capital, etc.) tendaient à réduire la logique économique à sa seule dimension systémique, en intégrant rarement aux analyses les dimensions urbanistiques, sociales et spatiales de la production urbaine. D'autre part, les acteurs politiques et économiques dominants, ainsi que les acteurs immobiliers, étaient peu interrogés. En conséquence, leurs actions et stratégies étaient souvent essentialisées et parfois réduites à la seule recherche du profit. Pour moi, cela n'explique pas le maintien d'un processus de domination pérenne dans le temps et cohérent dans l'espace. Bien entendu, l'ouvrage traite de la libéralisation de l'économie cambodgienne, de la violence du système néopatrimonial et des logiques de domination afférentes à une production urbaine exclusive. Mais je ne me suis pas contenté de ce seul prisme d'analyse. C'est bien pour cette raison que j'ai réalisé des entretiens aussi bien dans des espaces d'habitats précaires et ouvriers, qu'au sein de nouveaux espaces résidentiels accueillant les groupes sociaux plus aisés. Un tel positionnement présente certes le désavantage d'amoindrir la capacité de « plaider » qu'une recherche exclusivement critique ou radicale aurait permis. Mais en contrepartie, on est plus en mesure d'examiner en détail le fonctionnement du système politico-économique dominant et ses effets sur la production de l'espace.

50 - SW. Et votre entrée privilégie la géographie sociale...

- 51 - GF. Oui tout à fait, car je pense qu'elle permet justement de faire le lien entre les approches politico-économiques du haut et les recherches privilégiant les dynamiques sociospatiales du bas. Comme je l'ai mentionné, l'ouvrage aborde l'immobilier comme un fait total, à la fois économique, culturel, politique, social et spatial. Dans ce contexte, le spectre des acteurs immobiliers et des pratiques immobilières que j'étudie est très large. Au sein de la géographie sociale française, les dynamiques résidentielles, la ségrégation sociospatiale, ou encore les notions de territorialité ou de mobilité occupent une place centrale. Pour moi, l'ensemble de ces processus conditionne les pratiques, représentations, productions et stratégies immobilières, particulièrement dans le contexte cambodgien. Tout d'abord, j'ai cherché à comprendre comment s'est reconstruite l'urbanité des citadins et la manière dont ceux-ci pratiquaient leurs espaces de vie et produisaient en retour des territoires urbains. J'ai donc mobilisé des auteurs travaillant sur l'habiter, l'habitat et les pratiques de l'espace de vie (Lazzarotti, 2006 ; Stock, 2007 ; Segaud, 2012), ainsi que sur les dynamiques résidentielles (Bonvallet et Dureau, 2000). Ensuite, je me suis attaché à identifier les savoirs et connaissances tirés de ces processus de territorialisation, en émettant l'hypothèse que ceux-ci conditionnaient les pratiques immobilières quotidiennes des habitants. Je me suis alors appuyé sur la notion de « capital spatial » (Ripoll et Veschambre, 2005 ; Fournier, 2008 ; Cailly, 2007) pour illustrer l'importance des savoirs et connaissances liés à l'espace dans

la structuration des comportements des acheteurs et des locataires. C'est notamment là que les récits de vie ont joué un rôle central, d'autant que le contexte post-génocidaire et post-urbicide demandait de bien comprendre comment les processus de déterritorialisation/reterritorialisation ont conditionné les logiques de réappropriation des espaces urbains.

- 52 Parallèlement et à propos des stratégies d'acteurs, un ouvrage important pour moi a été celui de Pierre Bourdieu, *Les structures sociales de l'économie* (2002), où il s'intéresse au marché pavillonnaire français pour comprendre la dimension sociale du rapport entre vendeurs et acheteurs. C'est notamment à partir de cette approche et du cadre d'analyse bourdieusien en général que j'ai pu définir la notion de « champ immobilier », une superstructure engageant institutions publiques, acteurs privés et citoyens dans différents sous-champs de relations socio-économiques et de domination pour l'accès et le contrôle des ressources immobilières. La notion de « champ immobilier » permet aussi d'identifier l'activité immobilière comme un processus social et sociétal, où les possessions de différentes formes de capitaux (culturel, social, économique, symbolique et spatial) expliquent en partie la position des individus et groupes dans le champ. C'est dans ce cadre d'analyse que le « capital spatial » permet de mieux comprendre les stratégies et tactiques élaborées par les acteurs pour l'acquisition des ressources immobilières, mais aussi pour comprendre les logiques de domination et d'inégalités à l'intérieur du champ. Cela m'a amené à décortiquer de manière plus systématique les interactions entre les différents métiers, les relations entre acteurs, et ainsi proposer une approche globale de la fabrique urbaine.
- 53 Toujours dans cette perspective sociologique, je me suis intéressé à la place des réseaux sociaux dans les pratiques immobilières. Si l'on considère l'importante opacité du marché (difficulté d'identifier les prix fonciers, statuts fonciers multiples, brouillage des sphères publiques et privées, etc.), comment font les acteurs pour participer aux marchés immobiliers ? À cette question s'ajoute celle des ressources mobilisées pour réaliser leurs stratégies. Les « ressources immobilières » sont multiples, et ne doivent surtout pas être limitées au capital économique. Si l'investissement est un prérequis, l'accès à l'information dans un marché très opaque est absolument stratégique, particulièrement après la perte des savoirs et savoir-faire urbains, la mort de très nombreux citoyens et le déracinement généralisé de la population cambodgienne entre 1975 et 1979.
- 54 - SW. Peut-on dire que c'est donc essentiellement lié à cette période précise de la réinstallation après les années dramatiques ?
- 55 - GF. Ce moment a été stratégique pour la première génération se réinstallant à Phnom Penh. Dans ce contexte comme aujourd'hui, les réseaux sociaux jouent un rôle central. Bien entendu, le réseau de filiation permet d'accroître ses occasions d'investissement et d'alimenter son capital spatial, et ainsi de déterminer en partie sa stratégie résidentielle ou sa stratégie d'investissement. Par ailleurs, l'activité immobilière étant très souvent une activité familiale, je me suis aussi intéressé à comprendre les logiques sociales qui organisaient la répartition des tâches au sein des familles, ainsi que le rôle central des rapports de genre. Alors que les hommes occupent plus généralement les fonctions officielles et incarnent l'aspect formel et visible des différentes activités économiques familiales, les femmes occupent un rôle central dans les négociations informelles, ainsi que dans la consolidation et l'extension des partenariats économiques, notamment par le truchement des alliances matrimoniales.

Dans l'immobilier plus précisément, elles prennent très souvent en charge les relations entre vendeurs et acheteurs, s'occupent de négocier les terrains et contrôlent ou filtrent l'accès des personnes extérieures à la famille (mais qui peuvent être liées ou appartenir à la parentèle) aux ressources politiques et économiques de la famille et du clan.

- 56 Cependant, je me suis aussi intéressé à d'autres types de ressources. Je trouvais que la sociologie et l'anthropologie, notamment à propos des stratégies résidentielles, accordaient trop d'importance à la filiation, parfois de manière très déterministe à propos des pays dits « du Sud ». Ce qui ressortait de mes entretiens, c'était plutôt des complémentarités entre différentes formes de capitaux et de ressources. Par exemple, de nombreux habitants ou acteurs immobiliers plus professionnels avaient pu obtenir des informations sur des terrains à acheter dans le cadre de leurs mobilités intra-urbaines ou urbaines-rurales, leurs pratiques d'espaces publics, ou auprès d'individus liés indirectement à leurs réseaux filiaux ou parentéliers. D'autres typologies d'accès à l'information et de constitution d'un capital spatial étaient donc possibles. C'est dans ce contexte que j'ai mobilisé des typologies transversales mettant en valeur le rôle des liens faibles (Granovetter, 1983), c'est-à-dire des personnes que l'on connaît par l'intermédiaire d'autres individus, ou des personnes que l'on rencontre lors de déplacements ou de mobilités diverses, ainsi que dans le cadre des pratiques de l'espace de vie. Les marchés, pagodes, ainsi que certains cafés ou restaurants peuvent être des espaces stratégiques où s'échangent de nombreuses informations liées aux marchés immobiliers, que ce soit à propos de l'échelle locale ou au sein d'autres quartiers. Ou encore, l'expérience résidentielle et les rencontres fortuites des premiers moments de la réinstallation à Phnom Penh ont souvent été déterminantes dans le rapport entre les habitants et les marchés immobiliers. J'ai finalement pu montrer que l'ensemble de ces facteurs a joué un rôle central dans le processus de reterritorialisation des ménages à partir de la réouverture de la ville en 1979, et qu'ils permettent aujourd'hui de pallier l'opacité du marché et les effets d'incertitude.
- 57 J'ai aussi pu montrer que ces dynamiques touchaient des acteurs immobiliers plus professionnels, qui évoluent eux aussi dans ce marché opaque. Cependant, ils disposent de plus de ressources sociales et économiques pour accéder aux espaces stratégiques de production et de diffusion d'informations, connaissances et savoirs immobiliers, comme les administrations centrales et les institutions territoriales locales. J'ai ainsi identifié différentes stratégies de la part de ces acteurs pour obtenir ces informations cruciales. J'ai pu relever l'existence de coalitions d'acteurs et groupes d'intérêt impliquant des acteurs privés (agents immobiliers, promoteurs, investisseurs, etc.), des élites locales et des membres du gouvernement (fonctionnaires, représentants locaux, militaires), qui constituent justement les groupes dominants du champ immobilier.
- 58 - SW. En quoi finalement voyez-vous votre approche comme plutôt bourdieusienne ? Ou lefebvrienne ? Ou les deux ?
- 59 - GF. Sûrement entre les deux. Leurs écrits m'ont certes largement inspiré, mais je ne suis ni philosophe ni sociologue, et ces auteurs ne sont certainement pas spécialistes des villes sud-est asiatiques. Pierre Bourdieu m'a permis de faire exister « socialement » le fait immobilier, et donc d'en identifier les contours sociaux au-delà de la sphère économique. Cependant, le cadre d'analyse de Bourdieu peut vite enfermer et se prêter mal à des approches multidisciplinaires. Du côté de Lefebvre, c'est toute la réflexion autour de la production de l'espace qui m'a intéressé, notamment car mon travail traite

justement des producteurs, des urbanistes aux constructeurs, en passant par les habitants et les promoteurs. Ce qui m'a attiré plus particulièrement chez Lefebvre, c'est la réflexion portant sur la résonnance entre le système de production d'espaces urbains et l'espace social citadin. Quel espace social émerge de la fragmentation du processus de production et de la transition capitaliste ? Recontextualisé à l'époque contemporaine, comment s'articulent la néolibéralisation de la production urbaine, le fait immobilier et les dynamiques sociopolitiques proprement cambodgiennes ?

- 60 Dans l'ouvrage, l'immobilier se situe ainsi à l'articulation de deux conceptions de l'espace : l'une, plutôt sociopolitique ; l'autre, plutôt géographique. C'est à partir de cette articulation que j'ai cherché à redéfinir la production d'espaces urbains par l'immobilier. J'ai tenté une schématisation évolutive de cette approche, où je différencie l'espace *en* production et l'espace *de* la production, et où j'accorde une place centrale aux logiques de territorialisation.

Illustration 1 - La production de l'espace par l'activité immobilière

Source : Fauveaud, 2015, p. 154.

- 61 Le second schéma reprend le premier, en y associant les stratégies de captation des différentes formes de « ressources immobilières » identifiées dans l'ouvrage.

Illustration 2 - La production de l'espace par l'activité immobilière

Source : Fauveaud, 2015, p. 310.

- 62 Ces deux schémas traduisent sûrement un positionnement intermédiaire entre Lefebvre et Bourdieu, mais le cœur de la contribution théorique et empirique reste les pratiques de l'espace et les logiques d'urbanisation associées au fait immobilier. En prenant en compte l'ensemble de ces facteurs, ainsi que la notion de « capital spatial », on peut établir un lien manifeste entre les connaissances et savoirs urbains des ménages et leur capacité à accroître leur patrimoine immobilier ou à participer aux marchés immobiliers.
- 63 - SW. Vous utilisez donc d'autres grilles d'interprétation...
- 64 - GF. Ce qui échappe à une approche trop « structurelle » de la production urbaine, c'est l'ensemble des processus réticulaires et relationnels liés aux dynamiques de territorialisation, à l'importance des réseaux sociaux, ainsi qu'à la circulation de modèles urbains et de savoir-faire urbanistiques. Il existe des lignes de traverse transcalaires, qu'il faut chercher à identifier et représenter. C'est dans cette optique que j'ai proposé le concept, certes un peu barbare, de « système spatio-informationnel du champ immobilier » (p. 303), qui veut démontrer l'importance des relations sociales, des expériences résidentielles, des pratiques spatiales et des groupes d'intérêt dans la production immobilière. Représenter la territorialisation des dynamiques sociales, culturelles, politiques et économiques de la production immobilière représente très certainement le cœur de l'approche que je défends : la « géographie sociale » de l'immobilier.

Illustration 3 - Carte de synthèse montrant le système spatio-informationnel du champ immobilier de la métropole à l'espace local

Source : Fauveaud, 2015, p. 303.

BIBLIOGRAPHY

- Aveline-Dubach N., 2008. *Immobilier : l'Asie, la bulle et la mondialisation*. Paris, CNRS Éditions, 319 p.
- Bayart J.-F., 2004. *Libéralisation économique et violence politique au Cambodge*. Paris, rapport du Fonds d'analyse des sociétés politiques (Fasopo), 27 p.
- Blot J., 2013. Les déguerpissements à Phnom Penh (Cambodge). Déplacements forcés et relocalisations contraintes des citoyens pauvres. Thèse de doctorat en géographie dirigée par O. Sevin, Université Paris-Sorbonne, 442 p.
- Bonvalet C., Dureau F., 2000. Les modes d'habiter : des choix sous contraintes. In Dureau F. et al., *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*. Paris, IRD Éditions/Anthropos, p. 131-153.
- Bourdieu P., 2000. *Les structures sociales de l'économie*. Paris, Seuil, 289 p.
- Cailly L., 2007. Capital spatial, stratégies résidentielles et processus d'individualisation. *Annales de géographie*, n° 654, p. 168-187.
- Fauveaud G., 2012. Croissance urbaine et dynamiques sociospatiales des territoires ouvriers à Phnom Penh, *Cybergeo: European Journal of Geography* [En ligne], document 619, mis en ligne le 23 août 2012, consulté le 03 décembre 2016. URL : <http://cybergeo.revues.org/25490> ; DOI : 10.4000/cybergeo.25490
- Fauveaud G., 2013, *Produire la ville en Asie du Sud-Est. Les stratégies socio-spatiales des acteurs immobiliers à Phnom Penh, Cambodge*. Thèse de doctorat en géographie dirigée par T. Sanjuan, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 489 p.
- Fauveaud G., 2014. Mutation of real estate actors' strategies and modes of capital appropriation in contemporary Phnom Penh. *Urban Studies*, vol. 51, n° 16, p. 3479-3494.
- Fauveaud G., 2014. Phnom Penh ou l'ordre métropolitain. Polices, pouvoirs et territoires. *Echogéo*, n°28, mis en ligne le 08 juillet 2014, consulté le 03 décembre 2016. URL : <http://echogeo.revues.org/13807> ; DOI : 10.4000/echogeo.13807
- Fauveaud G., sous presse. Residential enclosure, power and relationality. Rethinking sociopolitical relations in Southeast Asian cities. *International Journal of Urban and Regional Research*.
- Fournier J.-M., 2008. Le capital spatial : une forme de capital, un savoir être mobile socialement inégal. L'exemple de l'élite argentine de Punta del Este (Uruguay). In Séchet R., Garat I., Zeneidi D., *Espaces en transactions*. Rennes, Presses universitaires de Rennes, p. 67-91.
- Granovetter M., 1983. The Strength of Weak Ties: A Network Theory Revisited. *Sociological Theory*, 1, p. 201-233.
- Lazzarotti O., 2006. *L'habiter, la condition géographique*, Paris, Belin, 287 p.
- Lefebvre H., 2000. *La production de l'espace*. Paris, Anthropos, 4^e édition, 485 p.
- Ripoll F., Veschambre V., 2005. Sur la dimension spatiale des inégalités : contribution aux débats sur la "mobilité et le capital spatial". In Arlaud S., Jean Y., Royoux D., *Rural-urbain. Nouveaux liens, nouvelles frontières*. Rennes, Presses universitaires de Rennes, p. 467-481.
- Rouanet H., Halbert L., 2016. Leveraging finance capital: Urban change and self-empowerment of real estate developers in India. *Urban Studies*, vol. 53, n° 7, p. 1401-1423.

Segaud M., 2012. *Anthropologie de l'espace. Habiter, fonder, distribuer, transformer*. Paris, Armand Colin, 2^e édition, 245 p.

Stock, M., 2007. Théorie de l'habiter. Questionnement. In Paquot T., Lussault M., Younès C., *Habiter, le propre de l'humain*. Paris, La Découverte, p. 103-125.

Tyner J. A., Henkin S., Sirik S., Kimsroy S., 2014. Phnom Penh during the Cambodian genocide: a case of selective uricide. *Environment and Planning A*, vol. 46, n° 8, p. 1873-1891.

Vieille P., 1970. *Marché des terrains et société urbaine. Recherche sur la ville de Téhéran*, Paris, Anthropos, 316 p.

NOTES

1. Fauveaud G. 2012. Croissance urbaine et dynamiques sociospatiales des territoires ouvriers à Phnom Penh. *Cybergeo*, document 619, DOI : 10.4000/cybergeo.25490.
2. Rappelons que les Khmers rouges, dont certains responsables sont jugés aujourd'hui par un tribunal spécial à Phnom Penh, sont accusés d'avoir assassiné et provoqué la mort de près d'un quart de la population du pays (près de 2 millions de personnes).
3. Les compartiments chinois sont des logements peu larges (4-5 mètres) mais profonds (20-25 mètres). Ils sont traditionnellement bi-fonctionnels : un espace commercial ou un atelier au rez-de-chaussée et l'espace d'habitation dans les étages. Leurs factures sont généralement simples, la construction peu chère et rapide, et ils permettent une densification très importante des parcelles. Le « borey » dénomme généralement un projet résidentiel construit après les années 1980.
4. C. Goldblum apporte par ailleurs son regard d'urbaniste sur ce thème dans la préface.
5. De nombreux propriétaires ne possèdent pas de titres de propriété formels.

AUTHORS

GABRIEL FAUVEAUD

Gabriel Fauveaud, gabriel.fauveaud@gmail.com, est Professeur invité, à l'Université de Montréal.

SERGE WEBER

Serge Weber, serge.weber@u-pem.fr, est Professeur d'université en géographie à l'UPEM (Université Paris-Est Marne-la-Vallée) et membre du laboratoire ACP.