

Transitions et marge(s) en Birmanie/Myanmar
Transitions and margin(s) in Burma/Myanmar

Marion Sabrié (Centre Asie du Sud-Est) et Martin Michalon (EHESS/Centre Asie du Sud-Est)

2- Rangoun : la périphérie au cœur ? [Yangon : margins at the center?]

- La propriété dans la transition : le paysage de la propriété urbaine à Rangoun [*Property in Transition: Yangon's Urban Property Landscape*], **Elizabeth Rhoads**
- *Des gratte-ciels dans la jungle ? Projets immobiliers et requalifications de marges urbaines à Rangoun*[*Skyscrapers in the jungle? Real estate projects and re-characterization of urban margins in Yangon, Burma.*], **Fabien Langeau**
- *Rangoun, expansion et marges d'une future métropole du Sud-Est asiatique* [*Yangon, expansion and margins of a future Southeast Asian metropolis*], **Marion Sabrié**

Property in Transition: Yangon's Urban Property Landscape

Elizabeth Rhoads¹

Building on research on legacies of the military dictatorship and the British colonial period, this paper will focus on urban land and property politics arising from Myanmar's present 'transitional' environment. In the run-up to, and immediately following the groundbreaking 2010 national elections, government land across the city of Yangon was privatized and sold at below-market rates to junta insiders. Those receiving property were a small group primarily made up of crony businessmen on the US and EU sanctions lists, and family members of the military elite. Using case studies of recently privatized properties, this paper will use the lens of urban land and property relations to shed light on the actors and contested resources involved in the transition. This paper will also look at the types of property and business privileged by the transitional government, and modes of resistance practiced by those disadvantaged by current property relations.

Keywords: land; privatization; state crime; property relations; legal anthropology.

¹ Elizabeth Rhoads is a PhD Candidate in Law at King's College London. She is a cultural anthropologist by training with a Master's in Human Rights Law from the School of Oriental and African Studies. Her work focuses primarily on the political and social economies of land and property in Yangon, and previously on similar themes in Bali, where she was a Fulbright Fellow researching the role of land in the 1965-66 massacres.

La propriété dans la transition : le paysage de la propriété urbaine à Rangoun
Elizabeth Rhoads²

Conçue à partir de la recherche sur les héritages de la dictature militaire et de la période coloniale, cette communication est consacrée à la propriété urbaine et aux politiques de la propriété issues de l'environnement transitionnel de la Birmanie contemporaine. Dans la perspective des élections nationales sans précédent de 2010 et juste après, le territoire gouvernemental de Rangoun a été privatisé et vendu en dessous des prix du marché à des membres de la junte. Les personnes ayant acquis les propriétés sont un petit groupe d'hommes d'affaires initialement inscrits sur la liste noire en raison des sanctions américaines et européennes et d'autres personnes issues des familles de l'élite militaire. Basée sur des études de cas de propriétés récemment privatisées, cette communication utilise le point de vue des relations de la propriété urbaine et des relations de propriété pour mettre en lumière les acteurs et les ressources contestées impliquées dans la transition. J'analyserai également les différents types de propriété et les secteurs d'affaires privilégiés par le gouvernement de la transition, ainsi que les modes de résistance pratiqués par ceux désavantagés par les rapports patrimoniaux actuels.

Mots-clés: propriété ; privatisation ; crime d'État ; rapports de propriété ; anthropologie du droit.

Des gratte-ciels dans la jungle ?
Projets immobiliers et requalifications de marges urbaines à Rangoun
Fabien Langeau³

Suite à l'ouverture politique de 2011, une vague d'investissements privés en provenance de l'étranger – aussi bien des pays voisins membres de l'Asean que des pays dits occidentaux – s'est rapidement déversée dans le pays, et en particulier dans la capitale économique birmane, Rangoun. Plusieurs projets immobiliers fleurissent aujourd'hui dans la trame urbaine de la métropole et participent à une verticalisation accrue du bâti, en même temps qu'au rayonnement international de la ville à travers des modèles urbains que sont les centres commerciaux, les hôtels de luxe, les golfs et autres condominiums. D'innombrables projets, le plus souvent en joint-ventures, s'organisent aussi bien dans les quartiers centraux de Rangoun – à l'image du downtown – que dans d'anciennes périphéries aujourd'hui en phase de devenir de nouvelles centralités. Ce phénomène est notamment

² Elizabeth Rhoads est une doctorante en droit à King's College à Londres. Elle est une anthropologue culturelle ayant un master en droits de l'Homme de la School of Oriental and African Studies. Sa recherche porte aujourd'hui sur l'économie sociale et politique de la terre et de la propriété à Rangoun. Boursière Fulbright, elle a d'abord travaillé sur une thématique similaire à Bali : le rôle de la terre dans les massacres de 1965-1966.

³ Diplômé du Master Géographie de l'Université de Paris 1 – Panthéon Sorbonne et actuellement en troisième année de birman à l'INALCO (Paris), Fabien Langeau s'est intéressé de près à la ville de Rangoun. Les pratiques sociales des populations birmanes dans un modèle urbain importé de l'Occident – à savoir le *shopping-mall* – ainsi que la place d'un tel espace dans l'organisation urbaine ont constitué la base de sa réflexion en Master 1. En deuxième année de Master, en se focalisant toujours sur Rangoun, il a étudié l'influence et le développement du secteur touristique dans la métropole urbaine, ainsi que son effet internationalisant sur la morphologie de la ville.

anticipé dans le schéma directeur élaboré par la JICA, programme régional de coopération décentralisée du Japon, à l'horizon 2040. Ce dernier stipule que d'actuels espaces en marge deviendraient de nouveaux noyaux moteurs d'urbanisation, venant structurer la nouvelle hiérarchie urbaine ainsi établie par l'organisation d'un réseau polynucléaire autour de l'ancien centre colonial. Des villes dites « satellites » comme Dala, Thanlyin, Thilawa ou encore Twante et encore assez rurales pour la plupart, pourraient devenir d'éventuelles futures banlieues de Rangoun, voire de nouveaux centres en périphérie et attirer populations, capitaux et entreprises, afin de résorber la pression foncière qui pèse actuellement sur le centre-ville.

Mots-clés : marges ; foncier ; immobilier ; urbanisation ; internationalisation.

Skyscrapers in the jungle?

Real estate projects and re-characterization of urban margins in Yangon, Burma.

Fabien Langeau⁴

Since the political opening of 2011, a wave of private investments coming from abroad – both from Asean members neighbouring countries and from western ones – was quickly poured into Burma and more especially into its economic capital, Rangoon. Many real estate projects currently come up in the urban fabric and contribute to a verticalization of the cityscape, as well as to an international influence of the metropolis through urban models such as shopping malls, luxury hotels, golfs and condominiums. Several projects, mostly in joint-ventures, are taking part both in central areas of the city – like in downtown – and in former outskirts becoming today new urban centralities. This phenomenon is depicted in the urban homesteading made by the JICA, a Japanese-based regional program of decentralized cooperation, for 2040. It predicts that current spaces on the fringe of the city would become new urbanization motors, structuring a new urban hierarchy, thus organized by a polynuclear network around the former colonial centre. Some satellites towns as Dala, Thanlyin, Thilawa or Twante, being nowadays mainly rural areas, then would become potential suburbs of Rangoon, as well as new centres in the periphery, and would attract populations, investments and firms, in order to enable less land pressure which is currently strangling the city centre.

Keywords : margin; land; real-estate; urbanization; internationalization.

⁴ Graduated with a Master degree in Geography (Paris 1 - Panthéon Sorbonne University) and currently attending his third year in Burmese language at INALCO, Fabien Langeau focused his research on Yangon. The social practices of Burmese people in an urban model brought from the West – which is the shopping mall – and the importance of such a space in the urban hierarchy have been part of his research in his first year of Master. During his second year, still focusing on Yangon, he studied the influence and the development of tourism in the metropolis, as well as its internationalizing effect on the urban shape.

Rangoun, expansion et marges d'une future métropole du Sud-Est asiatique

Marion Sabrié

La marge de Rangoun désigne-t-elle les espaces vides qui résistent à la densification, les territoires qui échappent à la définition de l'urbain, ou bien encore les « espaces flous, aux marges du système urbain » (Prost, 2005) ? Ce concept inclut-il également, du moins à la création, les villes nouvelles - les *Myothit*, construites en périphérie du *Downtown* dans les années 1960 et 1980, comme Hlaingthayar ou Dagon ? Ces dernières sont aujourd'hui des quartiers intégrés dans le tissu urbain. À mesure que Rangoun se construit et s'étale, le périurbain devient l'urbain et la marge se déplace vers les banlieues très proches (Dala, Kyauktan et Twante), voire lointaines (Hmawbi). Avec le projet de construction d'un aéroport à Bago, à 80 kilomètres au nord du *Central Business District* historique de Rangoun, les limites de la marge sont repoussées d'autant. Alors que la transition démocratique et surtout économique, son impact est-il décelable sur les dynamiques urbaines de Rangoun, futur métropole, forte de ses marges ? Dans le cadre de la Birmanie post-2010, la marge est-elle celle qui échappe à la transition et à la mondialisation ? Ou au contraire, en est la conséquence, comme l'aéroport de Bago, qui semble faire de la marge la porte d'entrée de la mondialisation dans le pays.

En me basant sur des études de terrain menées entre 2007 et 2014, je mettrai en lumière le concept multiscalaire de « marge » dans une ville contemporaine d'Asie du Sud-Est confrontée à une transition démocratique et économique.

Mots-clés : Rangoun/Yangon ; Birmanie/Myanmar ; urbanisme ; accessibilité.

Yangon, expansion and margins of a future Southeast Asian metropolis

Marion Sabrié

Does the margin of Yangon designate the empty territory that resist to densification, the territories that are not caught by the definition of urban, or the “undefined places, on the fringes of the urban system” (Prost, 2005)? Does this concept also include the new towns (*Myothit*), at least when they were built at the outskirts of Yangon Downtown in the 1960s and the 1980s, as Hlaingthayar ou Dagon? Today, the latter are townships integrated into the urban network. As Yangon is being built and is spreading out, the suburban becomes the urban. The margin moves over the very close suburbs (Dala, Kyauktan and Twante), if not far suburbs (as Hmawbi). With the construction project of a new Airport in Bago, at 80 kilometers of the historical Central Business District of Yangon, the limits of the margins are pushed away. Although the transition is especially economic and democratic, are its effects detectible on the urban dynamics of the future metropolis of Yangon? And is that also thanks to its margins? In the post-2010 Burma, is the margin escaping to the transition and to the globalization? Or on the contrary, is it the consequence, as Bago new Airport, which seems to settle the margin as the entry gate of globalization in the country.

Based on field trips made from 2007 to 2014, I will shed light upon the multi-scale concept of “margin” in a contemporary town of Southeast Asia facing a democratic and economic transition.

Keywords: Yangon; Burma/Myanmar; urbanism; accessibility.