



Consulat général de France à Hong Kong & Macao
Service économique de Hong Kong

Hong Kong, le 2 février 2021

Lantau Tomorrow Vision, projet de ville nouvelle à Hong Kong

Le développement de Lantau, la plus grande île de Hong Kong, est l'un des projets phares portés par la Cheffe de l'exécutif depuis sa nomination et vise à alléger la contrainte croissante sur le logement. Il inclura la construction d'îles artificielles, d'une ville nouvelle et de nouveaux axes de transports urbains. Les premières études estiment le coût d'un tel projet à plus de 71 Mds EUR et il a concentré de nombreuses critiques. Le budget pour l'étude de faisabilité de 58,5 M EUR a été voté le 4 décembre 2020 après un retard de 2 ans.

1 - Un projet destiné à répondre à la pénurie de logements, porté par la Cheffe de l'exécutif

Le projet *Lantau Tomorrow* prévoit la construction d'une ville nouvelle afin de créer de nouveaux espaces résidentiels et commerciaux (Annexe 1). Le projet constitue le plus gros investissement en infrastructure que la ville ait connu, avec un coût estimé à 71 Mds € dont 31 Mds € seront dédiés à la construction d'un nouveau réseau de transports.

Un projet issu de 40 années de réflexion : Lantau est une île peu urbanisée et peuplée en comparaison avec l'île de Hong Kong et Kowloon sur les nouveaux territoires². Dès les années 1980, le magnat de l'immobilier Gordon Y.S. Wu proposait déjà au gouvernement anglais de récupérer des terres à l'est de Lantau pour développer un aéroport¹, des infrastructures portuaires et des résidences. Ce projet d'aménagement a été repris par le gouvernement en 2014 sous le nom d'*East Lantau Metropolis* puis en 2018 en tant que *Lantau Tomorrow Vision*. Le gouvernement a présenté en juin 2017 un plan de développement de Lantau, le *Sustainable Lantau Blueprint* et a créé un bureau dédié (*Sustainable Lantau Office*) sous la direction du Département du développement et de l'ingénierie (CEDD).

La création d'un nouveau centre d'affaires « CBD3 » est au cœur de ce projet d'aménagement, qui a pour vocation de répondre à la pénurie de logements à Hong Kong avec la construction de 260 000 à 400 000 logements, dont 70% de logements sociaux, pour accueillir 700 000 à 1,1 M d'habitants d'ici 2034. Selon un rapport du Ministère des transports et du logement, la surface moyenne des logements sociaux à Hong Kong était de 13m² en 2018 et le délai d'obtention d'un logement social est de 5,6 ans en moyenne en septembre 2020². Ce projet de ville nouvelle est considéré par le gouvernement comme la seule option à long terme mais a rencontré une vive opposition pour son coût et son impact environnemental.

2 - Le projet de ville nouvelle repose sur des travaux de poldérisation

Le projet de ville nouvelle repose sur des travaux de poldérisation de 1700 ha (cf Annexe 2). Les différents gouvernements de Hong Kong ont toujours privilégié la poldérisation comme outil de développement

¹ Le nouvel aéroport international a effectivement été construit à l'ouest de Lantau sur une surface de 12km² de polder pour un coût de 2 Mds EUR et a ouvert en 1998

² <https://www.housingauthority.gov.hk/en/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/index.html>

urbain et ce projet s'inscrit dans cette pratique. Selon le rapport de la Taskforce on Land Supply publié en décembre 2018, les espaces récupérés sur la mer accueillent 27% de la population et 70% des activités commerciales de Hong Kong. Le projet s'effectuera en deux phases : la première portera sur la construction d'une île artificielle (autour de Kau Yi Chau et Hei Ling Chau, à l'Est de Lantau) de 1200 ha ; la seconde comprendra la construction d'une autre île artificielle de 500ha autour de Hei Ling Chau et Sunshine Island.

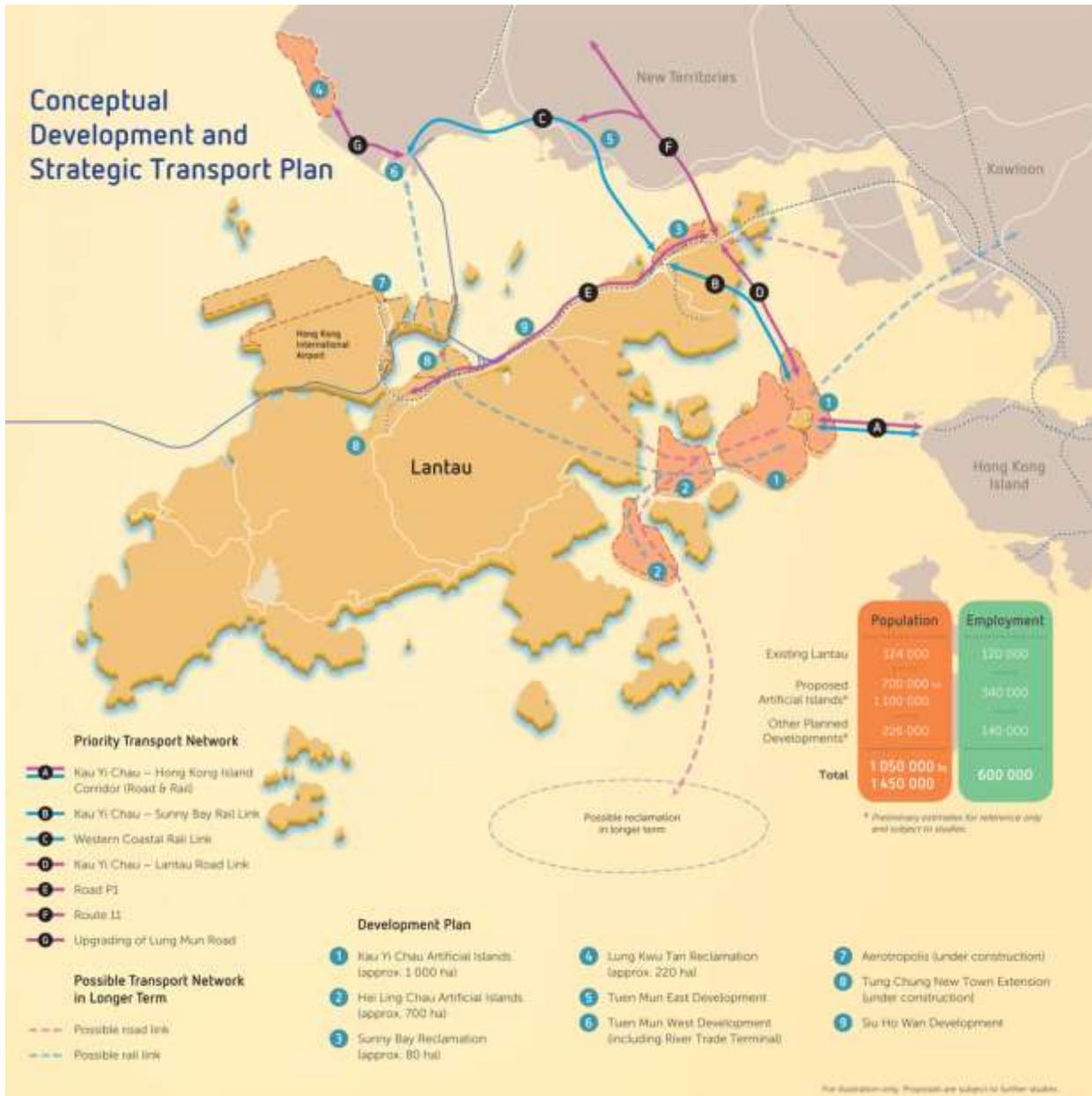
Selon le gouvernement, ces nouveaux quartiers seront neutres en carbone avec des infrastructures de ville intelligente et l'utilisation d'énergies renouvelables, de technologies d'efficacité énergétique, un traitement des déchets amélioré, etc³. Le gouvernement prévoit de créer un fond *Lantau Conservation Fund* de 110 M EUR pour des travaux de conservation du patrimoine rural de Lantau (55 M EUR).

3 - Le financement pour l'étude de faisabilité a été voté en décembre 2020

Le comité des finances du conseil législatif a approuvé le 4 décembre 2020 un financement de 58,5 M EUR pour réaliser l'étude de faisabilité du projet (phase 1) qui a été retardée depuis 2018. La décision a été prise rapidement suite à la démission en novembre 2020 de 15 députés de l'opposition, qui s'étaient jusque-là toujours opposés au projet, jugé dispendieux et polluant.. Le département de génie civil et développement a invité le 18 décembre 2020 les cabinets de consultants à soumettre leur candidature (date limite 22 janvier 2021) pour réaliser cette étude qui commencera mi-2021 et s'achèvera au bout de 42 mois. L'étude couvrira les aspects techniques du programme ainsi que les modèles financiers. La décision sera rendue en mai 2021.

³*Studies related to Artificial Islands in the Central Waters, Lantau Conservation Fund and Work Progress of the Sustainable Lantau Office* : <https://www.legco.gov.hk/yr18-19/english/panels/dev/papers/dev20190326cb1-729-3-e.pdf>

Annexe 1 : le projet Lantau Tomorrow



Annexe 2 : détail du projet Lantau Tomorrow

Les infrastructures :

- **Aéroport de Lantau**, construction d'une 3^{ème} piste *Third Runway System* et son terminal (budget de 16 Mds EUR) dont l'ouverture est prévue en 2024.
- **Hong Kong Boundary Crossing Facilities** : cette zone de douane (extrémité du pont Hong Kong-Macao qui débouche sur l'île de Lantau), ouverte fin octobre 2018, s'étend sur 130 ha de polder et permet de traiter le flux de voyageur du continent. Sa construction aura coûté plus de 4 Mds EUR (7 ans de construction) ; le contrat principal de terrassement (794 M EUR) a été obtenu par l'entreprise chinoise *China Harbour Engineering Co. Ltd.* et *Dragages* a réalisé la partie hongkongaise du pont reliant Hong Kong à Macao.
- **Infrastructures de transports** : une étude sur le trafic et le transport de Lantau a été conduite par le gouvernement en juillet 2017 et sera terminée fin 2021 (étude des besoins de mobilité à long terme, étude de faisabilité de l'amélioration du réseau existant de l'île et de ses connexions, détermination des facteurs d'évaluation du projet).

La construction de la ville nouvelle :

Tung Chung New Town Extension : le 5 février 2018, le Ministre des finances a officiellement lancé les travaux de poldérisation de 130 ha pour l'extension de la ville de *Tung Chung* en face de l'aéroport qui devrait accueillir 140 000 nouveaux habitants. La fin des travaux est prévue pour 2023. Le contrat majeur de poldérisation et de travaux de préparation de *Tung Chung East* a été remporté en janvier 2018 par la joint-venture hongkongaise *Build King – SCT* pour un montant de 1,4 Md EUR. Un document produit par le conseil du développement de Lantau a formulé, en juin 2018, des propositions⁴ pour que les extensions de *Tung Chung* deviennent une Smart City (déplacement en mode doux, espaces verts, système de refroidissement centralisé, ...). Le 14 juillet 2020, SNC-Lavalin, en joint-venture avec Arup a remporté un contrat de services-conseils en conception pour l'extension de la ligne métro *Tung Chung* à Hong Kong et la construction devrait commencer en 2023.

Siu Ho Wan : la zone entourant le dépôt de train de *MTR* sera aménagée et de possibles terrains artificiels gagnés sur la mer sont envisagés. Elle comprendra des espaces résidentiels (14 000 habitations publiques et privées), commerciaux et publics (éducation et santé). Le 22 février 2019, le gouvernement a accepté le plan de zonage et travaille avec l'opérateur ferroviaire *MTR* sur ce projet.

Sunny bay : le développement de *Sunny bay* vise à récupérer 60 à 100 ha de terres sur la mer, pour construire une zone touristique.

Îles artificielles de Kau Yi et Hei Ling Chau (CBD3) : le troisième quartier d'affaire (CBD3) sera construit sur 1 700 ha à récupérer sur la mer autour des îles de *Kau Yi* et *Hei Ling Chau*. Le gouvernement prévoit de construire 26 000 à 400 000 habitations dont 70% de logements sociaux pour héberger 700 000 à 1,1 M d'habitants. Les premières installations se feraient d'ici 2032. Les premières estimations prévoient une création de 340 000 emplois⁵ au sein de cette zone. Le gouvernement souhaite pouvoir développer des zones pilotes ayant un impact carbone nul ou faible à travers notamment les énergies renouvelables, une meilleure efficacité énergétique, une écologisation des activités et un traitement des déchets durable. **L'étude de faisabilité sera attribuée en mai 2021 et devrait durer 42 mois.**

⁴ https://www.devb.gov.hk/filemanager/en/content_876/LanDAC_Paper_No_07_2018_Eng.pdf

Lantau est une île relativement peu urbanisée et peuplée en comparaison avec l'île de Hong Kong et Kowloon sur les nouveaux territoires. Occupant 147 km², Lantau compte une densité de population de 748 hab/km² contre 30 000 à 40 000 hab/km² à Kowloon. L'économie de l'île est actuellement orientée vers le tourisme (Disneyland, le village à thème Ngong Ping, le village de pêcheur Tai O, l'aéroport international, des plages, le Tian Tan Bouddha, etc.).

⁵ Finance, tourisme, commerce et logistique