

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION GENERALE</b>	<b>1</b>
------------------------------	----------

## **PARTIE 1 : ANALYSE THEORIQUE DE LA PROPRIETE**

<b>Chapitre 1 : Ancrage théorique : La propriété dans la littérature économique</b>	<b>7</b>
I. La propriété dans la pensée économique traditionnelle	7
II. La Théorie économique des Droits de Propriété	12
<b>Chapitre 2 : Cadre juridique pour la gestion de la propriété foncière</b>	<b>19</b>
I. La gestion du domaine privé de l'Etat	19
II. Transfert des droits	24

## **PARTIE 2: ETUDE PRATIQUE : LE CAS DES TERRAINS DE L'UNIVERSITE D'ANTANANARIVO**

<b>Chapitre 3 : Résultats de la collecte d'informations</b>	<b>30</b>
I. Les réalités sur le domaine d'Ankatso	30
II. Etude dynamique par le sondage	41
<b>Chapitre 4 : Justification de la méthodologie</b>	<b>51</b>
I. Interprétations des données recueillies	51
II. Validation de l'hypothèse	58

## **PARTIE 3: RECOMMANDATIONS ET REFLEXION**

<b>Chapitre 5 : Recommandations pour une gestion foncière adéquate</b>	<b>66</b>
I. Suggestions provenant des parties prenantes	66
II. Suggestions personnelles	67
<b>Chapitre 6 : Extension de l'hypothèse et réflexions sur la gestion foncière</b>	<b>71</b>
I. Critiques de l'hypothèse	71
II. Perspectives et confrontation de la gestion foncière de l'Université	75

<b>CONCLUSION GENERALE</b>	<b>80</b>
----------------------------	-----------

## **LISTE DES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHEMAS & ENCADRES**

### **Liste des tableaux**

Tableau n°1 : Liste des propriétés mises à la disposition de l'Université d'Antananarivo ...	30.
Tableau n°2 : Identité des personnes enquêtées .....	39
Tableau n°3 : Evaluation de la connaissance .....	40
Tableau n°4 : Connaissance du sujet .....	40
Tableau n°5 : Connaissance du sujet par questions .....	41
Tableau n°6 : Opinions sur la gestion du terrain de l'université d'Antananarivo .....	43
Tableau n°7 : Opinions sur les difficultés rencontrées dans la gestion de la propriété publique .....	46
Tableau n°8 : Décomposition des étudiants enquêtés selon leur formation et leur année d'étude .....	48
Tableau n°9 : Les solutions aux obstacles rencontrés dans la gestion foncière publique ....	64

### **Liste des graphiques**

Graphique n°1 : Utilisation et répartition des terrains de l'université .....	32
Graphique n°2: Points obtenus par les individus enquêtés .....	41
Graphique n°3 : Diagramme sectoriel sur la connaissance générale de l'échantillon .....	42
Graphique n°4 : Représentation globale des évaluations individuelles .....	43
Graphique n°5 : Amélioration de la gestion foncière .....	44

### **Liste des schémas**

Schéma n°1 : Demande d'acquisition du domaine privé de l'Etat .....	24
Schéma n°2 : Eléments à fournir pour une demande de terrain .....	36

Schéma n°3: Circuit du dossier .....	37
Schéma n°4 : Hiérarchie des obstacles .....	46
Schéma n°5 : Validation de l'hypothèse .....	57
Schéma n°7 : Définition du droit de propriété .....	58
Schéma n°6 : Confrontation de l'hypothèse avec la pratique .....	63

## **Liste des encadrés**

Encadré n°1: La propriété publique et la justice .....	16
Encadré n°2 : Missions et attribution du SGPP .....	35
Encadré n°3 : Procédures à suivre par le SGPP .....	37
Encadré n°4 : Critique de la politique foncière de l'Etat .....	72

## **LISTE DES ABREVIATIONS**

BU: Bibliothèque Universitaire

CCDF: Chef de la Circonscription domaniale et Foncière

COUM: Centre des Œuvres Universitaires de Madagascar

CROUA: Centre Régional des Œuvres Universitaires d'Antananarivo

CTD: Collectivité Publique Décentralisée

CUA: Commune Urbaine d'Antananarivo

CUR: Centres Universitaires Régionales

DGSF: Direction Générale des Services Fonciers

DICU: Département de l'Intendance des Cités Universitaires

DP: Droits de Propriété

EP: Etablissement Public

EPA: Etablissement Public à caractère Administratif

EPN: Etablissement Public National

IFM: Institut Français de Madagascar

MESRS: Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

MFB: Ministère des Finances et du Budget

PAT: Personnel Administratif et Technique

PE: Personnel Enseignant

SEIMAD: Société d'Equipement Immobilier de Madagascar

SGPP: Service de la Gestion et de la Protection du Patrimoine

UA: Université d'Antananarivo

VPDAT: Vice Primature chargée des Domaines et de l'Aménagement du Territoire

## INTRODUCTION GENERALE

A la terre est attachée plusieurs considérations. Les peuples ont tous, chacun à leur manière, perçu son importance. Des fois, les concepts varient selon les pays et les traditions. Par exemple, dans les pays capitalistes comme les Etats Unis, la terre est un moyen de travail qu'il faut fructifier. Comme il en témoigne des vastes plantations de maïs qui s'étendent sur plusieurs hectares. A l'opposé, dans certains pays africains où les coutumes prévalent, l'acceptation de la terre possède une dimension sacrée qui la préserve des activités de production. A Madagascar, l'appellation « Tanindrazana » démontre bien que le côté mythique a eu le dessus sur l'utilité économique. La terre est devenue une composante non imputable de l'identité du Malgache. Avec l'entrée des étrangers et de l'idéologie occidentale, la pensée selon laquelle la terre est un bien, une marchandise comme toute autre a été introduite brutalement. Ce fait historique a ébranlé les institutions déjà présentes. La notion de propriété foncière qui a émergé timidement sous le règne de la Reine RANAVALONA III<sup>1</sup>, a été détournée au profit des colonisateurs. Après l'indépendance, le régime de domanialité a été maintenu, cependant l'accès à la propriété terrière demeure un privilège. En 2005, une réforme foncière a vu le jour, apportant un changement fondamental : la suppression du principe de présomption de domanialité. Dix ans plus tard, le bilan semble mitigé. Les litiges fonciers alimentent les faits divers et encombrent les dossiers soumis au Tribunal. L'insécurité foncière est omniprésente, en particulier dans le monde rural. La corruption qui caractérise l'Administration foncière est plus qu'éloquente. La privatisation sauvage des terres et l'injustice sociale gagnent du terrain. L'institution de la propriété est gangrénée par les mauvaises pratiques et le dysfonctionnement administratif. En toute conscience de la portée de ces problèmes dans le développement économique, notre sujet est une réalité incontournable : « La terre : une application de la théorie des Droits de propriété »

La justification du choix de notre terrain se situe au niveau de la représentativité de la réalité malgache. Certes, il serait intéressant et fortement ambitieux de présenter une vue d'ensemble fidèle de la situation foncière à Madagascar. Toutefois, la réalisation d'un tel projet nécessiterait des efforts considérables. C'est pourquoi, nous nous sommes tournés vers le

---

<sup>1</sup> Le code foncier malgache connaît ses débuts avec les « 305 articles » de RAINILAIARIVONY, Les lois de la Reine ont été publiées le 9 mars 1896,

Le Gouverneur Général de Madagascar a institué l'« Act Torrens » en 1897. Cette loi australienne induit le régime de l'immatriculation. Il consiste à créer un état-civil de l'immeuble ou titre officiel de propriété où sont figurées toutes les mutations dont l'immeuble a été l'objet.

terrain de l’Université d’Antananarivo. Le milieu urbain, surtout la Capitale malgache, est un lieu où la population s’amarre, attirée par la promesse d’un revenu et les externalités positives des biens publics. L’urbanisation incontrôlée de la ville d’Antananarivo a produit un paysage désolant mais aussi le « boum » du marché immobilier. La moindre parcelle est convoitée et exploitée avec intensité et de toutes les manières possibles. Les terrains de l’université dispose d’aspects attrayants : vastes, accessibles et disponibles, agréables. Plusieurs entités se partagent ce lopin de terre : des étudiants subventionnés aux professeurs logés dans des résidences, de l’administration universitaire aux personnes privées qui y ont établi leurs activités. Sans oublier, les opportunistes qui jouent de la vigilance de l’autorité pour s’approprier un bout de sol. Notre problème spécifique de recherche concerne alors la Gestion de la propriété foncière de l’Université d’Antananarivo.

Nous reconnaissons que cette étude souligne les manquements dans l’exploitation et l’utilisation du domaine de l’Université. Elle est d’autant plus importante car elle touche la sécurisation de l’avenir des jeunes du pays. La terre, qui plus généralement, est considérée comme un outil agricole, avec une île d’un pourcentage élevé de paysans. Loin des considérations agraires, c’est un sol riche où germe la connaissance, et dont les produits sont exportés par delà toutes les mers et transmis à travers les générations. C’est un lieu où l’évaluation économique de ses ressources est difficile et mal jugée. Il serait toujours tentant de privatiser le terrain pour en tirer des bénéfices palpables. Pourtant, à long terme qu’est-ce qui est le mieux ? Bien poser la vocation de cette propriété universitaire est primordial car c’est celle-ci qui donne l’essence au régime auquel elle est soumise et qui guide, par ce fait la gestion effective du terrain.

La littérature économique se penche plus vers la promotion de la propriété. Cette dernière se matérialise par des lois et des réglementations voulu de plus en plus souples. Et surtout par des séances d’information et de sensibilisation de la population à la sécurisation et à la privatisation des terres.

La terre possède une définition large. Mais la conception la plus universelle serait : « La partie solide de la surface terrestre par opposition à la mer ». Sur le plan économique la terre reste un investissement sûr. Sa valeur ne se déprécie point par rapport aux autres biens immeubles. Les droits de propriétés ne disposent pas de définition unique et universelle. Selon S. PEJOVICH, ce sont des « *relations codifiées sur l’usage des choses* ». Pour H. DEMSETZ,

ils permettent aux individus de « *savoir ce qu'ils peuvent raisonnablement espérer dans leurs rapports avec les autres membres de la communauté* ».

Notre problème spécifique de recherche se formulant comme suit : « Droits de Propriété et Gestion foncière : Le cas du patrimoine foncier de l'Université d'Antananarivo ». Notre question spécifique sera la suivante : « La mauvaise définition des Droits de Propriétés se trouve-t-elle à l'origine des difficultés rencontrées dans la gestion foncière de l'Université d'Antananarivo ? ». En constatant les lacunes du mode de gestion actuel du terrain de l'Université, nous avançons notre hypothèse pour expliquer le phénomène :

- Oui, la mauvaise définition des Droits de Propriété explique les difficultés de la gestion foncière de l'Université d'Antananarivo.

« Mais la vérité est qu'il s'agit, en philosophie et même ailleurs, de trouver le problème et par conséquent de le poser, plus encore que de le résoudre. Car un problème spéculatif est résolu dès qu'il est bien posé »<sup>2</sup>. Le vrai travail d'un chercheur est de se poser les vrais problèmes. Il existe plusieurs manifestations des problèmes fonciers de l'université. La résolution de celles-ci revient à l'entité gestionnaire de ces propriétés. Car la gestion, à la différence de l'administration<sup>3</sup> ou de la gouvernance<sup>4</sup> conjugue à la fois efficacité, efficience, équité et performance. De plus, l'acte de gérer est conditionné par des normes, des principes, des règles, la société et la justice. Nous avons décidé d'aller au fond du problème et de leur donner une source unique : « la mauvaise définition des droits de propriété ». En effet, si les droits de propriété ne sont pas bien définis, de quelle manière peut-on les exploiter ? Si des cadres, surtout juridiques, ne sont pas bien posés, il s'agit d'une gestion aveugle et de surcroît teintée d'illégalité. Toutefois, d'autres faits peuvent se trouver à l'origine des difficultés dans la gestion foncière, car même si les droits sont bien établis des litiges peuvent toujours survenir.

Dans le but de juger que notre hypothèse satisfait oui ou non à notre préoccupation, trois grandes parties sont essentielles à notre travail :

La première partie, qui sera essentiellement théorique est portée sur le concept de la propriété. De ce fait, le premier chapitre sera consacré au survol de l'histoire de la pensée économique

<sup>2</sup> BERGSON Henri, « La pensée et le mouvant », PUF, 1934.

<sup>3</sup> « Fonction consistant à assurer l'application des lois et la marche des services publics conformément aux directives gouvernementales » Robert micro poche, 1986.

<sup>4</sup> Gouverner s'apparente à « Diriger les affaires publiques d'un Etat, détenir et exercer le pouvoir politique » Robert micro poche, 1896.

qui nous permettra de relever les points qui intéressent les Droits de propriété. Puis, nous allons nous pencher sur la Théorie Economique des Droits de Propriété. Un deuxième chapitre établit le cadre juridique de la propriété étatique, régime auquel est soumis le terrain de l'Université d'Antananarivo.

La deuxième partie se veut descriptive et évaluative. Le chapitre trois présentera les résultats de la collecte d'informations. Le chapitre quatre analysera les résultats de nos investigations selon les axes de notre hypothèse, citée plus haut.

La troisième et dernière partie boucle la présente étude par des recommandations pratiques motivées par nos recherches. Le chapitre cinq, offre des variantes de solutions quant à l'amélioration de la gestion du terrain de l'Université. Le chapitre six clos définitivement notre travail par une réflexion critique sur notre thème.

Pour nous aider dans nos investigations, nous avons collecté des données de trois manières :

- La recherche documentaire que nous avons effectuée auprès de bibliothèques : La Bibliothèque Universitaire (BU), l'Institut Français de Madagascar (IFM), les Archives Nationales, l'Académie Malagasy. Sans oublier, les outils informatiques qui nous ont permis d'amasser des données électroniques inexistantes sur les rayons.

- Les entretiens que nous avons menés auprès des divers responsables : Le Ministère de l'Enseignement et de la Recherche Scientifique à Tsimbazaza, le Ministère chargé des Domaines et de la Propriété Foncière à Ampefiloha, La Présidence de l'Université d'Antananarivo à Ankafotsy, Le Centre Régional des Œuvres Universitaires d'Antananarivo à Tsimbazaza, les Départements de l'Intendance des Cités Universitaires à Ankafotsy I et Ankafotsy II.

- Les enquêtes que nous avons effectuées auprès d'un échantillon de soixante (60) individus, sur les propriétés suivantes : « campus d'Ambohitsaina, Ankafotsy I, Ankafotsy II, Ambohipo ». La méthode utilisée dans le sondage est la méthode des quotas. Notre échantillon est composé de : professeurs à l'université, de personnel administratif, de simples étudiants inscrits et/ou logés, de personnes extérieures à l'université.

# **PARTIE 1 : ANALYSE**

## **THEORIQUE DE LA**

## **PROPRIETE**

---

La propriété semble avoir depuis longtemps pesé sur les différents courants de pensée qui ont subsisté depuis l'ère antique. Elle n'a pas toujours fait l'objet d'une théorie économique particulière, néanmoins la propriété a bénéficié d'un statut plus ou moins important. Elle a été intégrée à l'intérieur de doctrines qui ont fait la renommée de leurs auteurs. Elle a souvent été affiliée à la terre. Or, à cette époque, l'agriculture restait l'activité principale de production. Dans un souci de protéger le droit à la propriété et donc soutenir la production, des textes ont été établis. Ceci introduit le rôle de l'état dans la définition et la protection de la propriété.

Dans un premier chapitre, nous allons accomplir une étude de la propriété par des instruments économiques composés par différentes théories. Puis, dans un second chapitre, nous allons voir la matérialisation juridique de la Théorie des Droits de Propriété.

## **Chapitre 1 : Ancrage théorique : La propriété dans la littérature économique**

La science économique est souvent définie comme la « science des ressources rares ». Dans ce contexte, l'institution de la propriété a complexifié les choses car l'appropriation privée de l'usage du bien par d'autres agents économiques. Elle peut-être aussi une réponse à l'anarchie et au désordre qui régnerait si tout le monde pouvait accéder au même bien.

Dans la première section de ce chapitre, nous reviendrons sur les considérations traditionnelles de la propriété. Loin de nous l'idée d'un quelconque résumé succinct de la Théorie des Droits de Propriété, car il serait d'autant plus plaisant d'affiner désormais les contours de notre thème de recherche. L'eau se resserre autour de la propriété publique, dénommée aussi propriété étatique. Dans la conscience populaire, elle reste le symbole de la justice sociale et légitime par ce fait, l'interventionniste de l'Etat. Cependant, en termes d'efficacité elle se trouve critiquée en permanence par de nombreux auteurs. L'opposition entre propriété privée et propriété publique reste constante. Ceci sera l'objet de la section 2.

### **I. La propriété dans la pensée économique traditionnelle**

#### **1.1. Aux origines**

##### **1.1.1 L'organisation économique : Platon**

Selon le Philosophe, la Société doit être organisée en castes<sup>5</sup> :

- La caste inférieure : les producteurs agricoles et les artisans,
- La caste supérieure : les magistrats et les guerriers.

Chaque caste possède sa fonction : la caste inférieure produit pour elle, et pour les classes supérieures. De ce fait, la propriété privée des terres revient aux producteurs. Plus tard, Platon atténue sa position : la propriété est devenue le privilège de chaque citoyen. Dans un souci d'égalité, chaque membre de la Cité reçoit une surface identique qu'il est tenu d'utiliser à des fins de subsistance. Toutefois, l'Etat reçoit une part des récoltes comme loyer des terres.

---

<sup>5</sup> Les classes sociales sont considérées comme une source d'inégalités. Or, ici Platon pose le système des castes comme pierre angulaire de l'ordre, ce qu'il appelle « organisation économique ». A chaque caste correspond alors une activité particulière.

### **1.1.2. L'ordre providentiel : Saint Thomas d'Acquin<sup>6</sup>**

Il s'agit plutôt de la « *possession des biens* »<sup>7</sup>. Selon la volonté divine, l'homme est amené à dominer les êtres qui lui sont inférieurs. Chacun, sans exception, possède un droit de possession et d'utilisation des biens à des fins prédéterminées. C'est un droit théologiquement et naturellement justifié qui se retrouve à la source des droits de propriété. De cette manière, Saint Thomas répond à la logique de l'appropriation et de l'exploitation de la richesse.

### **1.2. Les Mercantilistes**

Les « Mercantilistes », ainsi étaient-ils nommés par Adam Smith, étaient plutôt préoccupés par l'accumulation des métaux précieux. Leurs inquiétudes concernent surtout le commerce et l'industrie.

### **1.3. Les Physiocrates**

#### **1.3.1. La terre comme origine de la richesse : Richard Cantillon<sup>8</sup>**

Dans sa Théorie de la répartition des revenus<sup>9</sup>, il explique le fondement de la valeur. En effet, Cantillon le présente comme la combinaison à parts égales de deux facteurs : la terre et le travail. Il souligne que la satisfaction des besoins passe par la consommation ou l'utilisation des produits de la terre. Le travail, quant à lui, assure l'exploitation adéquate du sol. Le coût de cette production transcrit la valeur intrinsèque du bien<sup>10</sup>, le prix en exprime la valeur extrinsèque<sup>11</sup>.

#### **1.3.2. L'ordre naturel et François Quesnay**

##### **1.3.2.1. Les lois naturelles**

L'ordre naturel, comporte des lois qui ne peuvent être ignorées par l'Economie Politique. Elles sont qualifiées de lois physiques par les physiocrates. Ce sont : la propriété, la liberté et l'autorité.

<sup>6</sup> Saint Thomas d'Acquin (1225-1274) fait partie du corps d'intellectuels, connus sous le nom de « scolastiques ». Ce sont des homes de science regroupés sous l'autorité de l'Eglise médiévale. Sa doctrine est exposée dans son exposé célèbre « Summa Theologica ».

<sup>7</sup> Par rapport au terme de « propriété », la possession est plutôt un « pouvoir » naturel qui aide l'homme à vivre par l'utilisation des biens qui lui sont nécessaires. Le rôle de la société est de fournir et de garantir ce « pouvoir ».

<sup>8</sup> Richard Cantillon (1680-1734) est un banquier qui a beaucoup fréquenté les Physiocrates, et il en a partagé des idées. Son ouvrage « Essai sur la nature du commerce en général » (1730) a suscité un vif intérêt auprès des économistes de son temps.

<sup>9</sup> Cette théorie annonce déjà le fameux « Tableau » de François Quesnay.

<sup>10</sup> Cette valeur est déterminée par le prix « normal » qui se fixe par le coût mesuré en quantité de terre.

<sup>11</sup> A la différence de la valeur intrinsèque, la valeur extrinsèque est une donnée variable à cause du processus d'adaptation de la production à la consommation.

Dans les *Maximes générales du gouvernement économique d'un royaume agricole*, Quesnay<sup>12</sup> dit: « La sûreté de la propriété est le fondement essentiel de l'ordre économique de la Société. Sans la certitude de la propriété, le territoire serait inculte ». Il pose déjà comme condition de la croissance, l'existence et la sécurité de la propriété. Il existe trois sortes de propriété :

- La propriété personnelle : le droit de disposer de sa propre personne.
- La propriété mobilière : le droit de disposer des fruits du travail personnel, à titre exclusif.
- La propriété foncière : le droit qui est matérialisé par l'acquisition des avances foncières<sup>13</sup>.

#### *1.3.2.2. Les classes sociales*

La société est divisée en trois classes selon leurs rôles :

- La classe productive : les paysans et les exploitants des mines et des carrières.
- La classe stérile : regroupe ceux qui travaillent dans le commerce<sup>14</sup>, de l'industrie, des services et de l'Administration.
- La classe distributive : les propriétaires fonciers.

Quesnay rend compte de l'importance du rôle économique de la classe des rentiers. Aux premiers abords, elle ne s'adonne pas directement au travail de production. Pourtant, l'agriculture dépend des décisions des propriétaires fonciers par le biais des avances foncières. A cette époque, ceux qui possédaient la terre étaient les aristocrates, les bourgeois riches et les membres du clergé.

La production et la circulation sont déterminées par le rôle économique des classes d'une part et de l'autre, le régime de propriété en connivence avec les revenus privilégiés garantissent la structure sociale.

---

<sup>12</sup> François Quesnay (1694-1774) est le fondateur de la Physiocratie. Son « Tableau économique », qu'il publie en deux versions (1758 et 1766), présente le circuit du produit net d'abord, et puis du produit brut et du revenu.

<sup>13</sup> Cette dernière forme de propriété découle des deux premières. C'est l'application de la thèse de l'acquisition de la propriété par le travail.

<sup>14</sup> Stérile car selon Quesnay, le commerce n'est qu'un « échange de valeur pour valeur égale et que relativement à ces valeurs, il n'y a ni perte ni gain entre les contractants ». Il n'est pas pour autant inutile car les coéchangistes obtiennent une richesse qu'ils n'auraient pas pu se procurer d'une autre manière.

### ***1.3.2.3. Les flux d'avances***

Il existe deux flux d'avances : les avances foncières et les avances primitives. Les avances primitives proviennent des fermiers. Elles sont renouvelées chaque année et sont composées des semences, des équipements, etc. Par contre, les avances foncières sont directement intégrées à la valeur de la terre. Celles-ci sont pourvues par les propriétaires terriens afin de permettre l'utilisation du sol, à l'image de l'assainissement, de l'irrigation, etc. C'est de cette façon que l'importance des propriétaires fonciers est démontrée et que la propriété du sol se justifie.

## ***1.4. Les Classiques libéraux***

### ***1.4.1. Les problèmes cardinaux***

Les « problèmes cardinaux » des Classiques concernent la répartition, la valeur et le prix. Concernant la répartition, les revenus sont distribués entre trois catégories sociales : les propriétaires fonciers, les entrepreneurs (ou propriétaires du capital) et les salariés. La formule ci-après montre que la rente, qui revient aux propriétaires fonciers, fait partie intégrante de la composition du prix.

$$\text{Prix} = \text{Rente} + \text{Profit} + \text{Salaire}$$

Le prix est l'expression concrète de la valeur. Il s'agit ici du prix naturel. Le prix courant est le prix du marché. Il résulte de la confrontation entre l'offre et la demande.

### ***1.4.2. La rente***

#### ***1.4.2.1. Adam Smith***

Dans la *Richesse des Nations*, Adam Smith<sup>15</sup> définit la rente comme : « le prix payé pour l'usage de la terre ». Elle est essentiellement liée à l'état de cette dernière. Smith distingue le propriétaire de l'utilisateur de la terre en décrivant la rente<sup>16</sup> comme un « droit d'usage ». Il en résulte que la rente soit intégrée dans le prix des marchandises.

<sup>15</sup> Adam Smith (1723-1790) est considéré comme le père de l'économie. Son œuvre principal intitulé « Recherches sur la nature et les causes de la richesse des nations » (1776) influence beaucoup les économistes jusqu'à ce jour.

<sup>16</sup> Smith rajoute que « le propriétaire exige une rente même pour la terre non améliorée (...) et quelque fois (...) pour tout ce qui est tout à fait incapable d'être amélioré par la main des hommes »

---

#### **1.4.2.2. Thomas Robert Malthus**

Thomas Malthus<sup>17</sup> explique la rente, en reprenant les thèses des Physiocrates. La rente est un produit des caprices de la nature du fait qu'il existe des terrains plus fertiles que d'autres. L'accroissement démographique a pour conséquence l'augmentation de la demande. Des surfaces ingrates se retrouvent sur le marché, ce qui conduit à la hausse de la rente.

#### **1.4.2.3. David Ricardo**

Dans les *Principes*, Ricardo<sup>18</sup> définit la rente de la manière suivante : « La rente est une création de valeur, non une création de richesse ». En prolongement des réflexions de Malthus, les terres de bonnes qualités sont presque toutes déjà prises alors que les terres les moins fertiles exigent une plus grande quantité de travail. Les produits possèdent, de ce fait, une plus grande valeur d'échange. Finalement, ce sont les terrains les plus ingrats qui déterminent le prix sur le marché.

### **1.5. Les Socialistes**

En reconnaissant le rôle de la rente, les Classiques ont fait de la propriété privée une institution primordiale. Nous remarquons alors que la valeur de la rente connaît une tendance croissante. Les socialistes<sup>19</sup> pensent alors à supprimer la rente en détruisant la propriété privée. Il ne s'agissait pas pour autant d'instaurer un régime de libre accès. Chaque auteur socialiste s'est évertué à résoudre le problème de l'inégalité de la répartition<sup>20</sup>. Toutefois, qu'importe le chemin pris, ils préconisent tous la collectivisation de la propriété.

---

<sup>17</sup> Malthus (1766-1834) est surtout connu pour son pessimisme. L'œuvre dont nous faisons référence ici est « An Inquiry into the Nature and Progress of Rent » (1815).

<sup>18</sup> David Ricardo (1772-1823) a beaucoup contribué à l'envol du libéralisme, son œuvre s'intitule : « Des principes de l'Economie Politique et de l'Impôt » (1817)

<sup>19</sup> Il s'agira plus précisément des socialistes dits « idéalistes » dont : Saint-Simon et les saint-simoniens, Fourier, Robert Owen, Louis Blanc et Joseph Proudhon. Concernant particulièrement le dernier, auteur de la célèbre phrase : « La propriété, c'est le vol », Proudhon voulait signifier que c'est une manière outrageuse de recevoir un revenu par la flânerie. En ce sens, c'est le « régime institutionnel de la propriété » qu'il critique mais non la propriété en soi.

<sup>20</sup> Les solutions sont nombreuses : organisation économique, association, mutuellisme ...

---

## **II. La Théorie économique des Droits de Propriété**

### **2.1. Généralités**

#### **2.1.1. Les caractéristiques du Droit de Propriété**

Voici trois définitions du Droit de Propriété :

##### **2.1.1.1. « Droit socialement validé à choisir les usages d'un bien économique »**

C'est une définition donnée par Benjamin Coriat<sup>21</sup> et Olivier Weinstein<sup>22</sup> dans *Les Nouvelles Théories de l'Entreprise*. Lorsqu'il s'agit de Droits de Propriété, le raisonnement doit être la suivante : l'homme n'est pas isolé, il interagit constamment avec les membres de la société. Ce n'est plus la relation classique entre un individu et un bien, mais la relation entre des agents économiques vis-à-vis d'un seul bien. Le titulaire d'un bien est libre d'en disposer, toutefois il est contraint par le comportement de son entourage.

Un bien renferme trois usages autorisés par la pratique juridique :

-L'*usus* : le droit d'utiliser le bien.

-Le *fructus* : le droit d'exploitation du bien et d'en retirer un revenu.

-L'*abusus* : le droit de céder le bien définitivement à un tiers.

##### **2.1.1.2. « un droit assigné à un individu spécifié et aliénable par l'échange contre des droits similaires sur d'autres biens »,**

L'auteur de cette courte explication est Alchian<sup>23</sup> (1987). Nous comprendrons que celle-ci est lourdement imprégnée de la doctrine néoclassique renouvelée. Les différents attributs des droits de propriété sont :

-La subjectivité : Le droit à la pleine propriété est la prérogative d'une personne.

---

<sup>21</sup>Benjamin Coriat (1948-) est un économiste français qui a publié « Les Nouvelles Théories de l'Entreprise » (1991)

<sup>22</sup>Olivier Weinstein (1941-2013) est un Professeur américain qui a surtout travaillé sur le Pouvoir de la finance et la Connaissance.

<sup>23</sup>Armen Alchian a écrit « Some Economics of Property Right » (1965) et “Information costs, Pricing and Resource Unemployment” (1969)

---

-L'exclusivité : Un droit est lié à un seul individu. Cependant, il est à remarquer qu'un bien peut-être sujet à plusieurs droits : la vente, la location, la culture, etc. C'est le principe de la « partitionabilité »<sup>24</sup>.

-La cessibilité : Les droits peuvent être échangés librement sur un marché de droits.

#### ***2.1.2.3. « le droit et le pouvoir de consommer, d'obtenir un revenu, et d'aliéner » (les biens)***

La phrase de Barzel<sup>25</sup> (1987) renvoie à la première définition. Cependant, il convient de remarquer que la Théorie économique distingue deux types de droits :

-le droit lié à la possession : il entend par là l'utilisation de la ressource sous réserve de la période, du lieu et des lois et règlements en vigueur.

-le droit de transfert : il s'agit de la vente ou de la location d'un bien ou alors d'un droit lié à un bien.

Le profit qui découle de l'exploitation appartient au propriétaire. En effet, il existe un droit au rendement résiduel et un droit de contrôle. A celui qui a le pouvoir de contrôle revient la gestion de l'actif dans sa généralité. Toutefois, celui qui gère est lié par les clauses du contrat et les lois.

### **2.1.2. Les formes de Droit de propriété**

#### ***2.1.2.1. La propriété privée ou res privatae :***

Le titulaire du bien réunit les trois usages c'est-à-dire *usus*, *fructus*, *abusus*. Il peut exclure les autres individus de l'utilisation du bien, il peut s'en séparer par la vente ou le don.

#### ***2.1.2.2. La propriété commune ou res communes :***

Le bien appartient à un groupe. Le groupe peut exclure les non membres de l'usage de la ressource.

#### ***2.1.2.3. La propriété publique ou res publicae :***

Théoriquement, la propriété appartient à la collectivité, pourtant la gestion est assurée par les bureaucrates.

---

<sup>24</sup>La « partitionabilité » constitue l'un des caractères possibles du droit de propriété, mis à part la séparabilité ou « partageabilité » et l'aliénabilité. En effet, les droits de propriété sur une ressource peuvent être détenus par plusieurs personnes.

<sup>25</sup>Rainer Barzel (1931-) est un Professeur d'économie israélien qui s'est intéressé aux Droits de Propriété.

---

#### **2.1.2.4. L'absence de propriété ou *res nullius* :**

Encore appelé « libre accès », l'absence de propriété s'exprime par la non exclusion et la non rivalité dans l'exploitation de la ressource.

### **2.1.3. Les deux approches en matière de Droits de Propriété**

#### **2.1.3.1. L'approche néo institutionnaliste**

Les idées institutionnalistes représentent une coupure dans l'histoire de la pensée économique. De ce courant hétérodoxe naît la Théorie des Droits de Propriété avec l'économiste britannique Ronald Coase<sup>26</sup>. Son objet d'analyse étant la firme, il voulait en expliquer l'émergence dans un contexte d'économie de marché. Ses travaux seront poursuivis par d'autres, dans la même lignée, à l'instar d'Oliver Williamson<sup>27</sup>. Célèbre, grâce au Théorème de Coase (1960), il prescrit que dans une situation de concurrence pure et parfaite, il y a une libre négociation dans l'échange des droits de propriété sans encourir de coûts. Dès lors, le recours à l'Etat n'a plus de raison d'être. La Théorie de la firme se propose de déterminer quelle forme de coordination permet au mieux de minimiser les coûts de transaction.

Les néo institutionnalistes ont repris les hypothèses néoclassiques tout en reconnaissant les lacunes de celles-ci, et en y apportant certaines améliorations. Nous allons présenter brièvement le cadre conceptuel<sup>28</sup> de base de la Théorie des Droits de Propriété :

- Les individus disposent d'une rationalité parfaite<sup>29</sup>, ils ont un comportement maximisateur<sup>30</sup>,
- Le marché est le lieu où sont révélées les préférences des agents,
- Les asymétries d'informations persistent au sein du marché,
- Les coûts de transactions sont inhérents et non négligeables.

---

<sup>26</sup> Ronald Coase (1910-2013) a séjourné aux Etats-Unis pour revenir avec sa Théorie de la firme, par l'observation de l'organisation industrielle américaine. Coase a effectué plusieurs publications dont: "The nature of the firm" (1937) et "The problem of social cost" (1960). Il a reçu le Prix Nobel d'économie en 1991.

<sup>27</sup> Oliver Eaton Williamson (1932-) s'est aussi penchée sur la problématique de l'existence des grandes entreprises, il a écrit plusieurs articles dont : « The Economics of Governance » (2005) et a reçu le Prix Nobel d'économie en 2009.

<sup>28</sup> La Théorie des Droits de Propriété emprunte son cadre d'analyse à celui de l'analyse économique du droit.

<sup>29</sup> Les individus sont utilitaristes et savent analyser les informations qui sont à leur portée. Et ceci leur permet de prendre des décisions quant à leurs comportements futurs.

<sup>30</sup> Les agents économiques maximisent une fonction d'utilité sous contraintes économiques.

La Théorie de la firme se propose de déterminer quelle forme de coordination permet de minimiser les coûts de transaction. De même, les néo institutionnalistes ne fournissent pas de recette unique pour choisir entre les différents régimes de propriété. Sur ce point, ils conseillent d'étudier chaque cas et d'opter pour le régime qui minimise le plus les coûts de transaction tout en atteignant les objectifs fixés.

### ***2.1.3.2. L'approche néoclassique***

La reconnaissance de la présence de la firme capitaliste évoque une véritable énigme pour les néoclassiques. En effet, ces derniers n'accordent leur bénéfice qu'au marché comme mécanisme d'allocation des ressources. C'est à ce fait que la Théorie des droits de propriété tente d'apporter des explications. L'intervention de l'Etat doit être limitée à la définition des Droits de Propriété. Un marché des Droits de propriété doit être mis en place pour que les droits puissent être échangés librement. C'est pourquoi, ces auteurs voient en la propriété privée l'institution la plus favorable.

## ***2.2. Le débat autour de la propriété publique***

### ***2.2.1. Les critiques sur la propriété publique***

#### ***2.2.1.1. Surexploitation***

*"La destination vers laquelle chaque homme se hâte est la ruine, chacun poursuivant son propre intérêt dans une société qui croit à la liberté des biens communs".*

Cette phrase est tirée de l'article célèbre de Garrett Hardin, « *The tragedy of the Commons* »<sup>31</sup>. Une définition floue de la propriété publique entraîne sa déclinaison vers d'autres formes de propriété. Des fois, nous sommes tentés de l'appeler propriété privée due à son détenteur unique qui est l'Etat. Toutefois, il ne faut pas se méprendre car la propriété publique est une forme de propriété collective. Et cette dernière n'est pas à l'abri des problèmes qui se posent aux biens communs.

L'argumentation de Hardin se construit sur deux axes : il reprend d'abord, le pessimisme de Malthus selon laquelle le volume des ressources de la planète ne peut soutenir l'accroissement démographique de la population. Puis, l'homme est un agent économique doté d'une

---

<sup>31</sup>Ce célèbre article est basé sur l'intervention du Professeur de biologie Garrett Hardin avant la réunion de la Division Pacifique de l'Association Américaine pour l'Avancement de la Science à l'Université d'État d'Utah, Logan, le 25 juin 1968. Il a été publié dans la revue « *Sciences* », le 13 décembre 1968.

rationalité forte<sup>32</sup>. Sur un terrain ouvert à la collectivité, un agent est poussé à surexploriter les ressources car les bénéfices lui reviennent personnellement tandis que les effets néfastes liés à son activité sont supportés par tous les utilisateurs. Une telle situation est sous optimale si l'on se réfère au « dilemme du prisonnier ». Chaque joueur aura tendance à manœuvrer en dépit des autres, il n'y a pas de coopération pour le bien-être collectif. Un autre point que Hardin souligne est la pollution qu'engendre le comportement irresponsable des utilisateurs, comme en témoigne les états des jardins publics. Ce qui en suit concourt à la dégradation voire même comme le souligne l'auteur, à la disparition de la ressource concernée.

La critique majeure de cet article réside dans la confusion entre la propriété collective ou commune et l'*« open access »*. Seulement, pour certains cas comme pour celle que nous étudions, les craintes de Hardin s'avèrent justifiées.

### *2.2.1.2. La gestion bureaucratique*

#### Encadré n°1: La propriété publique et la justice

La propriété publique favorise un désintérêt pour autrui, et un certain égoïsme, mus par la nécessité de la réélection ou de la promotion, qui pousse à faire grossir le service administratif dans lequel on souhaite prospérer, sans considération d'utilité ou de gaspillage. La gestion publique est centrée sur elle-même: le chef de service doit défendre son service, pour l'étendre, pour la promotion de son statut personnel et pour permettre à ses subordonnés de monter en grade dans le service. MOULY C., 1997, Philosophie du Droit.

L'injustice de la propriété publique se manifeste par sa gestion bureaucratique. En effet, les dysfonctionnements administratifs entravent la bonne gestion des ressources publiques. En premier lieu, les agents administratifs sont généralement placés par actes nominatifs, par soucis politiques et non selon leurs compétences. De plus, ils ne peuvent pas décider librement du mode de gestion. Comme la ressource ne leur appartient pas, il y a une irresponsabilité de la part des gestionnaires. Ceux-ci sont tentés de rechercher leurs intérêts personnels car ils ne supportent pas le coût de leurs actions. Et même si les malversations sont découvertes, les sanctions ne sont pas assez décourageantes : affectations, absence de promotion, etc.

Le phénomène de la corruption est un mal connu de la fonction publique. Comme le profit engendré par la propriété publique est nulle, ou soit elle ne revient pas aux gestionnaires, il n'y a pas d'incitation à gérer efficacement la ressource. De plus, ils sont confinés dans

<sup>32</sup> La rationalité au sens fort s'entend du comportement utilitariste des individus qui disposent d'informations parfaites et qui peuvent ainsi prévoir l'avenir avec précision. C'est l'hypothèse des anticipations rationnelles.

---

l'expédition des affaires courantes et ne sont pas encouragés à se projeter dans l'avenir. Enfin, la plus grande difficulté réside dans le contrôle de l'administration. Les informations se concentrent aux mains des bureaucrates, et la vérité est souvent déformée ou simplement non révélée par la pratique du secret. L'Etat qui doit défendre l'intérêt général n'arrive même plus à remplir sa mission car ce sont les avantages de ses agents qui se trouvent préservés. C'est pourquoi la propriété publique n'est pas une institution efficace.

#### *2.2.1.3. Les caractéristiques de la propriété publique*

L'inaliénabilité du domaine de l'Etat reste une source de critiques de la part des auteurs libéraux. En effet, s'il n'y peut avoir d'échanges, il n'y a pas de marché. L'Etat se prive d'une source d'informations nécessaires aux prises de décision. Sur le marché, les performances peuvent être mesurées d'une façon juste. Les producteurs qui satisfont le mieux les besoins des consommateurs sont récompensés par un large profit.

D'autres difficultés sont inhérentes à la propriété publique. Elles sont principalement dues aux caractéristiques qui lui sont propres telles : les systèmes de tutelle, l'utilisation de la comptabilité publique, le contrôle de la Cour des Comptes, etc.

### **2.2.3. La défense de la propriété publique**

#### *2.2.3.1. Solution efficace à l'« open access »*

Beaucoup voient en la propriété publique, une des alternatives qui s'offrent aux ressources en libre accès. Ils sont nombreux à conseiller la propriété privée de prime abord, mais à contrario, la propriété publique offre aussi des avantages. Les réglementations limitent les actions des utilisateurs et la Justice s'occupe des conflits. En cas d'infractions, l'Etat dispose des forces de l'ordre et peut imposer des sanctions.

Lorsque que les coûts d'exclusion sont trop élevés pour le privé, il est plus convenable de recourir à la propriété étatique car celui-ci dispose de plus larges moyens.

#### *2.2.3.2. Alternative au marché*

Lorsque qu'une production s'avère non rentable pour un entrepreneur, il n'entre pas dans la branche d'activité. En cas de biens collectifs, l'Etat doit intervenir en tant que producteurs de biens et services afin de satisfaire les besoins des citoyens. Le financement se fait alors par la

---

finance publique et les subventions car les coûts se présentent trop élevés, comme pour les monopoles naturels.

La Théorie économique des Droits de Propriété relève de l'analyse économique du droit. Après avoir posé les fondements théoriques de la propriété, nous allons nous attaquer à la concrétisation par des outils juridiques.

## **Chapitre 2 : Cadre juridique pour la gestion de la propriété foncière**

Selon l'article 544 du Code Civil français : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » Le droit à la propriété a connu une popularité croissante et lors de la Déclaration des droits de l'homme, il est devenu l'égal du droit à la liberté. Lorsqu'il s'agit de la propriété du sol, le propriétaire est en mesure d'un côté d'aménager le terrain et de l'autre il peut aussi exploiter librement le sous-sol<sup>33</sup>. Le droit foncier malgache a beaucoup hérité du droit français, surtout sur la question de la domanialité. Le principe de présomption de domanialité a été certes annulé au profit de la propriété privée non titrée. Et ceci dans le but d'alléger les procédures d'acquisition de terrains de l'Etat. Toutefois, le domaine de l'Etat revêt plusieurs formes : le domaine public et le domaine privé.

Notre étude est orientée vers la gestion du domaine privé. Il sera donc nécessaire de voir, dans la première section les attributs dudit régime foncier et dans une section deux, de présenter le cadre légal pour son exploitation.

### **I. La gestion du domaine privé de l'Etat**

#### **1.1. Généralités**

##### **1.1.1. Définition**

Dans la Loi n°2008-014 du 23 juillet 2008 sur le domaine privé de l'Etat, des Collectivités Décentralisées et des personnes morales de Droit public : « *Le domaine privé immobilier et mobilier de l'Etat, des Collectivités Décentralisées et des personnes morales de droit public s'entend de tous les biens et droits immobiliers et mobiliers qui sont susceptibles de propriété privée en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée.* »

Le droit de propriété sur le domaine privé est aussi considéré comme un bien qui peut s'échanger sur le marché. C'est la principale différence entre le domaine public et le domaine privé. En effet, le domaine public, en demeurant sous ce régime, ne peut souffrir d'une appropriation privée<sup>34</sup>. Celui-ci est définitivement inaliénable. De plus, le domaine public poursuit un but d'intérêt général plus large. Les biens qui appartiennent au domaine privé de l'Etat sont énumérés à l'article 18 de la loi n°2005-019 du 17 Octobre 2005 fixant les principes régissant les statuts des terres.

---

<sup>33</sup> Article 552 du Code Civil français.

<sup>34</sup> Article premier de la loi n° 2008 - 013 sur le domaine public.

## **1.2. Caractères du domaine privé**

Le domaine privé de l'Etat est aliénable, imprescriptible et insaisissable.

### **1.2.1. Aliénabilité**

Afin d'expliquer l'aliénabilité, il est plus habile de se référer à la définition de l'inaliénabilité<sup>35</sup>. C'est la prohibition de tout ce qui est transfert de propriété, que ce soit par la vente ou bien le don. C'est la caractéristique par défaut du domaine public, tel est le cas de la mer, des cours d'eau, des voies publiques, etc. Ils appartiennent à la collectivité, et personne ne peut s'en approprier. Pour, le domaine privé par contre, l'Etat est considéré comme un propriétaire privé qui a les pleins pouvoirs sur ses terres et il peut passer des contrats.

### **1.2.2. Imprescriptibilité**

Il est question du délai de prescription. Pour le cas du droit de propriété, le statut domanial ne s'efface pas par l'action du temps.

### **1.2.3. Insaisissabilité**

Lorsque l'Etat, la Collectivité Décentralisée ou l'Etablissement public ne s'acquitte pas de ses dettes à l'échéance, le créancier n'a aucunement le droit de saisir les biens que ce soient meubles, ou immeubles de l'Etat à des fins de remboursement.

## **1.2. Acquisition du domaine privé immobilier**

Trois modes d'acquisition sont prévus par l'article 2 de la Loi N°2008-014 :

### **1.2.1. La Souveraineté :**

Trois cas<sup>36</sup> se trouvent à l'origine de l'intégration des biens immobiliers au domaine privé de l'Etat :

- Un défaut de mise en valeur du terrain,
- Un défaut de propriétaire,
- Un défaut d'héritiers après extinction de la prescription trentenaire du Droit Civil<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> Article 4 de la loi n°2008-013 sur le domaine public. L'inaliénabilité est « une contrainte qui empêche le transfert de propriété d'un bien d'une personne à une autre » Article 3, al. 34 de la loi n°2005-019 du 17 octobre 2005 fixant les statuts des terres à Madagascar.

<sup>36</sup> Article 33 de la loi n°2005-019.

<sup>37</sup> Article 4, 3° de la loi n°2008-014.

### ***1.2.2. La cession à titre gratuit ou à titre onéreux***

Pour le transfert à titre gratuit, il s'agit des dons ou legs offerts à l'Etat par le biais du gouvernement<sup>38</sup>. Lorsque l'Etat passe des contrats, il se comporte comme un propriétaire privé. Chaque acte est soumis à la législation du droit commun des contrats et des biens<sup>39</sup>. La cession peut avoir lieu lors d'une vente aux enchères ou de gré à gré.

### ***1.2.3. Le changement de statut du domaine public***

Le domaine public peut perdre son caractère, surtout pour le domaine public naturel<sup>40</sup>. Cela peut être la conséquence des actes de la nature, à l'instar des terres qui étaient auparavant immergées par la mer et qui cessent définitivement de l'être<sup>41</sup>, ou bien par le fait des hommes à la suite de travaux publics<sup>42</sup>. Sur ce, un changement de statut s'opère et le domaine acquiert les qualificatifs de domaine privé de l'Etat.

## **1.3. Types**

A part la subdivision entre biens mobiliers et immobiliers, les biens privés immobiliers de l'Etat peuvent aussi prendre deux formes selon sa destination<sup>43</sup> :

### ***1.3.1. Le domaine privé affecté***

Ce sont les biens fonciers qui sont affectés aux services publics dans le cadre de leurs missions<sup>44</sup>. Ce transfert est assuré par le Ministre chargé des domaines et constaté par un arrêté<sup>45</sup>. La durée de réalisation du projet est délimitée à l'intérieur de l'arrêté. Si durant cette période, la mise en valeur du terrain n'est pas exécutée, il est désaffecté sans que les dépenses déjà effectuées ne soient remboursées.

---

<sup>38</sup> Article 7 de la loi n°2008-014.

<sup>39</sup> Article 9 de la loi n°2008-014. Cet article précise aussi la soumission des biens du domaine privé immobilier de l'Etat au règlement organisant le régime foncier de l'immatriculation.

<sup>40</sup> Article 3, al.1 de la loi n°2008-013 sur le Domaine public.

<sup>41</sup> Article 6, 1<sup>o</sup> de la loi n°2008-014. Il y a une exception pour les terrains ayant été immatriculés au nom de particuliers avant la submersion. Ceux-ci leur reviennent de droit.

<sup>42</sup> Article 6, 6<sup>o</sup> de la loi n°2008-014.

<sup>43</sup> Article 3, al 3 de la loi n°2005-019 du 17 Octobre 2005 fixant les principes régissant les statuts des terres.

<sup>44</sup> Article 2, 1<sup>o</sup> de la loi n°2008-014.

<sup>45</sup> Article 15 de la loi n°2008-014.

### ***1.3.2. Le domaine privé non affecté***

Il comprend les biens immobiliers qui ne sont pas titrés ou insuffisamment valorisés. Une Commission constituée à cet effet constate la mise en valeur des terrains. Le terrain est alors immatriculé<sup>46</sup> au nom de l'Etat.

Dès lors, l'Etat peut procéder au transfert du droit d'usage des terrains. Il peut les mettre en location, ou transférer son droit de propriété par la vente, toujours dans le respect des principes de droit commun des contrats. L'Etat peut aussi effectuer une cession à titre gratuit de ses terrains ruraux, toutefois selon les conditions de l'article 28 de la loi n°2008-014. Il est aussi habilité à céder ses biens immobiliers aux Collectivités Décentralisées et à des personnes morales de droit privé. Néanmoins, le cas des étrangers est restreint par une procédure particulière<sup>47</sup>.

## **1.2. Acteurs**

### **1.2.1. L'Etat**

L'Etat est le seul véritable propriétaire<sup>48</sup> de son domaine privé. De même, les terrains sont immatriculés au nom de l'Etat. Il agit en tant que juge final et omniscient. Sa décision ne peut être remise en cause surtout en matière de transfert de propriété<sup>49</sup>. Le représentant de l'Etat au niveau de la Région a la compétence pour la cession d'une certaine superficie de terrains.<sup>50</sup>

Le gouvernement quant à lui, assure la représentation de l'Etat en matière de conflits fonciers<sup>51</sup>.

### **1.2.2. Le Ministère chargé des Domaines**

La gestion du domaine privé de l'Etat revient entièrement au Ministère chargé des Domaines<sup>52</sup>. Celui-ci s'occupe de toutes les procédures qui affèrent au domaine. Par contre lorsqu'il est question de biens affectés, la gestion et la conservation revient au service affectataire<sup>53</sup>.

---

<sup>46</sup> L'immatriculation est : « le régime juridique applicable à la propriété foncière garantissant à celle-ci un caractère définitif et inattaquable (...) phase qui permet l'identification du terrain par le bornage (...) et l'attribution d'un numéro chronologique au livre foncier » Article 3, al.32 de la loi n°2005-019.

<sup>47</sup> C'est-à-dire la délivrance d'une autorisation selon les conditions prévues par la loi n°2007-036 du 14 janvier 2007 sur les Investissements à Madagascar.

<sup>48</sup> Article 29 de la loi n°2008-014.

<sup>49</sup> Article 21 de la loi n°2008-014.

<sup>50</sup> Article 27 de la loi n°2008-014.

<sup>51</sup> Article 33 de la loi n°2008-014.

<sup>52</sup> Article 14 de la loi n°2008-014.

<sup>53</sup> Article premier du décret n°2010-033 fixant les modalités d'application de la loi n°2008-014.

Son rôle est surtout connu lors de l'affectation des biens. C'est ce Ministère qui émet l'arrêté d'affectation comprenant la destination du terrain et le délai de réalisation. C'est encore, le Ministère chargé des domaines qui sort l'arrêté de désaffectation quand la réalisation n'est pas constatée. Il partage avec l'Etat par le biais de son Représentant au niveau de la Région, les compétences lors de la cession des terrains que ce soient des terrains ruraux ou urbains.

Le Service des Domaines est le mandataire légal de l'Etat lors des litiges. Il est chargé d'engager les procédures devant les juridictions compétentes. Lorsque l'Etat veut acquérir un terrain, le Service des Domaines effectue toutes les démarches nécessaires<sup>54</sup>.

Le Service des Domaines détient toutes les informations et les matricules de toutes les propriétés de l'Etat<sup>55</sup>.

#### **1.2.3. Les Collectivités Décentralisées**

Les terrains des collectivités immatriculés à leurs noms sont gérés librement par celles-ci<sup>56</sup>. Il est à remarquer qu'à part les terrains affectés aux Collectivités, elles peuvent aussi posséder leurs propres domaines privées. Et ceci à l'issue de contrats, de dons ou de legs<sup>57</sup>.

#### **1.2.4. Les Personnes morales de droit public**

Les Etablissements Publics peuvent posséder leurs propres domaines privées, constituées par des biens meubles et immeubles<sup>58</sup>. L'acte qui institue l'Etablissement public comporte tous les éléments qui concernent la gestion dudit domaine.

#### **1.2.5. Les juridictions compétentes**

##### *1.2.5.1. Le Tribunal civil*

Le Tribunal civil est compétent lorsqu'il s'agit des litiges concernant l'acquisition, l'utilisation ou la destruction d'un droit sur un bien. La Juridiction peut être saisie par l'Administration ou même les particuliers. Des fois, c'est le Tribunal où l'immeuble, objet du conflit, est situé qui s'occupe de l'affaire.

##### *1.2.5.2. Le Tribunal pénal*

Lorsqu'il s'agit d'infractions concernant la propriété, il en va de la compétence du Tribunal pénal. Nous pouvons citer les cas de l'exploitation du sol ou l'extraction de produits de sous

---

<sup>54</sup> Article 33 de la loi n°2008-014.

<sup>55</sup> Article 14 du décret n°2010-033.

<sup>56</sup> Article 35 de la loi n°2008-014 et article 2 du décret n°2010-233.

<sup>57</sup> Article 36 de la loi n°2008-014.

<sup>58</sup> Article 37 de la loi n°2008-014.

---

sol qui ne sont ni miniers ni forestiers ainsi que les occupations illicites des terrains du domaine privé. Les amendes de base s'élèvent entre cent mille et un million d'Ariary (100 000 et 1 000 000 Ar). Il y est adjoint le montant total des produits soutirés du sol ainsi que de la remise en état du terrain<sup>59</sup>.

## **II. Transfert des droits**

### **2.1. Transfert du droit d'usage : location**

#### **2.1.2. Le bail ordinaire**

Le bail est un contrat qui assure la transmission du droit d'usage d'un bien du propriétaire appelé bailleur, à une tierce personne appelée preneur. La durée d'utilisation est bien délimitée dans le contrat, et l'usager est tenu de verser périodiquement un loyer. Le bail ordinaire est une des formes variées du bail. Sa caractéristique principale est la durée de la location qui doit être inférieure à dix-huit (18) ans.

#### **2.1.3. Le bail emphytéotique ou emphytéose**

Le preneur alors appelé emphytéote dispose du droit d'usage sur le terrain pendant une période comprise entre dix huit (18) et quatre vingt dix neuf (99) ans. Pendant ce temps, il est habilité à déployer les moyens indispensables pour entretenir ou améliorer l'état du bien<sup>60</sup>. Une redevance annuelle est payée au propriétaire et à la fin du contrat, la totalité des investissements reviennent finalement à ce dernier.

Le droit d'usage est transmissible par voie héréditaire. Il peut aussi être cédé à condition qu'une autorité qualifiée l'ait approuvée<sup>61</sup>.

### **2.2 Transfert du droit de propriété : la cession**

#### **2.2.1. La cession à titre onéreux**

Communément appelée vente, elle nécessite une contrepartie monétaire. La cession de terrains de plus de dix (10) hectares nécessite la présence d'un cahier de charges<sup>62</sup>. Les conditions qui conduisent à l'approbation de la cession ou de la location des biens sont énumérées à l'article 27 de la loi n°2008-014. La cession du domaine privé de l'Etat ne peut alors être effectuée que lorsque le paiement ait été bien justifié par un acte administratif<sup>63</sup>.

---

<sup>59</sup> Article 34 de la loi 2008-014.

<sup>60</sup> Ces dépenses sont appelés « impenses »

<sup>61</sup> Article 20 de la loi n°2008-014.

<sup>62</sup> Article 23 de la loi n°2008-014. Le « cahier des charges fixe les droits et obligation de l'acquéreur »

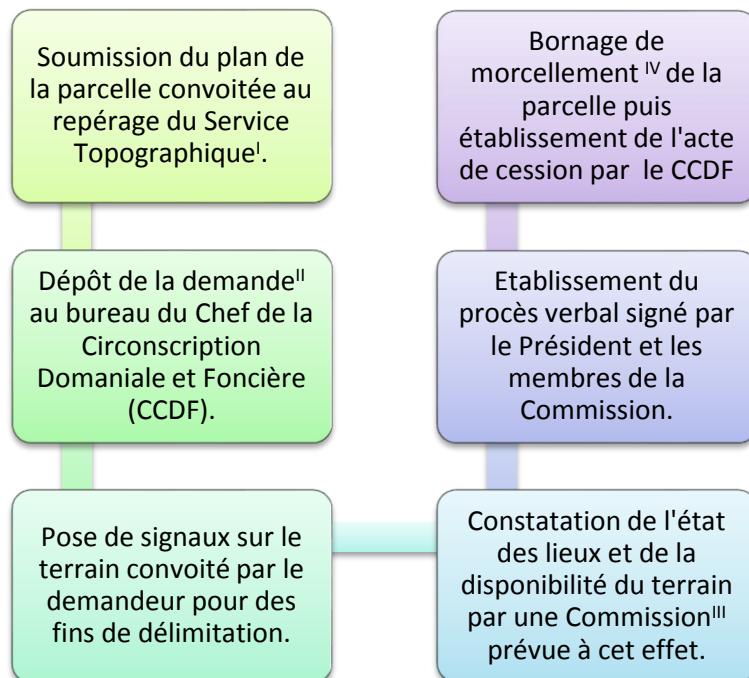
<sup>63</sup> Article 39 de la loi n°2008-014.

### **2.2.2. La cession à titre gratuit**

Les terrains offerts gratuitement par l'Etat ne peuvent excéder dix (10) hectares. La cession de terrains ruraux ne peut être accordée qu'à certaines catégories de personnes<sup>64</sup>. Néanmoins, le contrat de cession comporte une clause qui oblige l'acquéreur à mettre en valeur le terrain. Pendant une période de dix (10) ans, il est impossible de céder le droit de propriété sauf par la voie héréditaire.

### **2.3. Procédures**

Schéma n°1 : Demande d'acquisition du domaine privé de l'Etat



<sup>I</sup> Ceci permet de savoir si une demande n'a pas été déjà déposée au sujet de la parcelle.

<sup>II</sup> Le contenu de la demande est énoncé à l'article 24 du décret n°2010-033, à celle-ci est adjoint d'autres pièces comme le récépissé de paiement du cautionnement.

<sup>III</sup> Cette Commission est composée d'un Président (Agent du Service des Domaines), et de 03 membres (Agent du Service Topographique, Représentant de la Commune, Chef du Fokontany)

<sup>IV</sup> Ou sinon, le CCDF procède à l'immatriculation au profit de l'Etat. En cas de mutation d'un terrain déjà titré au nom de l'Etat, le bornage n'est pas nécessaire.

Source: Loi n°2008-014, titre 1, chapitre 1, section3, §2.

<sup>64</sup> La liste des bénéficiaires est restreinte aux personnes suivantes : les paysans, les fonctionnaires avec 20 ans de service effectif et les anciens élèves des établissements ou de centre de formation en agriculture. Les surfaces acquises ne sont pas cumulable pour les différentes catégories.

**2.4. Le cas des occupations de fait**

Il peut se présenter deux cas prévus par l'article 36 du décret 2010-033 :

- L'individu a déjà occupé le terrain avant l'examen de sa demande. Si sa demande est rejetée, il est tenu de partir du terrain et d'enlever les infrastructures qu'il a érigées à ses frais, et ceci sans recevoir d'indemnités.
- L'individu a occupé le terrain alors que celui-ci a déjà fait l'objet d'une demande par un tiers. L'occupant illégal est expulsé du terrain et encourt une condamnation pour des dommages et intérêt au profit du réel demandeur.

La terre et la propriété ne peuvent-être séparées dans la littérature économique. En effet, aux temps de Platon, la propriété de la terre revenait à la classe productive. Plus tard, Malthus et puis Ricardo vont confirmer que la terre devient un bien rare, et qu'elle mérite de ce fait toute l'attention des économistes. La question se pose alors: A qui doit-elle revenir ? A l'entrepreneur, à la collectivité, à l'Etat ou à personne en particulier ? C'est à cette question que la Théorie économique des Droits de Propriété veut répondre. Les néoclassiques sont fermes à ce sujet, seule la propriété privée fournit les incitations favorables à une gestion efficiente. Quant aux néo institutionnalistes, ils proposent de comparer les différentes formes de propriété, et de les adapter à chaque cas. La propriété publique ne connaît pas beaucoup de succès auprès du cercle des économistes notamment à cause de la bureaucratie et du gaspillage de la ressource. Toutefois, nous nous accordons à dire que la propriété publique est préférable à l' « open access ».

S'agissant toujours de la propriété publique, le droit foncier malgache distingue deux types : le domaine public et le domaine privé de l'Etat. Nous n'étudions pas le premier, dont le caractère inaliénable le protège de toute forme d'appropriation privée. Par contre, le domaine privé de l'Etat peut être sujet à des transferts de droits que ce soit un simple droit d'usage ou le droit de propriété, par le biais de la vente, de la mutation, de la cession à titre gratuit ... La différence avec le contrat avec un particulier réside dans les procédures, comme l'obligation de valorisation sinon le contrat risque la résiliation.

Bref, la gestion d'une propriété publique relève plus des textes juridiques que des considérations économiques. Qu'en est-il de son application dans la pratique ?

**PARTIE 2: ETUDE**

**PRATIQUE : LE CAS DES**

**TERRAINS DE**

**L'UNIVERSITE**

**D'ANTANANARIVO**

---

Nous devons confronter les connaissances que nous avons acquises dans la première partie à la réalité foncière malgache. Dans cette optique, nous avons choisi notre terrain d'étude : « l'Université d'Antananarivo ». A remarquer que nous ne pouvons pas proprement parler de « propriétés de l'Université d'Antananarivo ». Une certaine ambiguïté ne nous permet pas d'employer de tels termes. Nous pouvons simplement discuter de « propriétés mises à la disposition » par l'université.

Le premier chapitre concernera les résultats de notre collecte d'informations que ce soit documentaires ou par les enquêtes et les entretiens. Nous allons commenter les principales tendances issues du sondage effectué auprès de notre échantillon. Le second chapitre appuie les méthodes que nous avons utilisées et démontre la logique de notre raisonnement.

## **Chapitre 3 : Résultats de la collecte d'informations**

Les propriétés mises à la disposition de l’Université d’Antananarivo sont composées de plusieurs propriétés dont les régimes juridiques sont différents. De ce fait, l’identification des vrais détenteurs des droits de propriété s’avère être une tâche ardue. Toutefois, si nous nous tournons vers la valorisation du terrain, l’université d’Antananarivo occupe les lieux depuis plus de cinquante (50) ans.

Dans la première section de ce chapitre, nous regrouperons méthodiquement les fruits de nos recherches. Il est nécessaire de connaître la genèse historique de l’université afin de nous familiariser avec notre objet d’étude. En 2014, l’université d’Antananarivo a été classée 49<sup>ème</sup> parmi les 100 meilleures universités en Afrique. Dans la deuxième section, nous nous occuperons du dépouillement des résultats de notre enquête afin d’en pouvoir dégager les principales tendances.

### **I. Les réalités sur le domaine d’Ankatso**

#### ***1.1. Présentation***

##### **1.1.2. Historique et origine**

L’Université d’Antananarivo possède un parcours historique riche. C’est la toute première université qui a été créée en Afrique. Le concours de la France a été en majeure partie le principal garant de son érection. En effet, c’est à l’aube de la Colonisation qu’une Ecole de Médecine<sup>65</sup> a vu le jour en Décembre 1896. Puis vint successivement la naissance de l’Ecole de Droit<sup>66</sup>, des Sciences<sup>67</sup> et des Lettres<sup>68</sup>, respectivement en 1941, 1955 et 1959.

A l’ère de l’indépendance, toutes les Ecoles ont été rassemblés pour ne former qu’une seule : l’ « Université de Madagascar » sous la direction de la Fondation Charles de Gaulle, le 14 Juillet 1961. Toutefois, l’inauguration du campus universitaire fut plus tardive, c’est-à-dire le 5 Décembre 1964. Cette journée mémorable fut marquée par le discours du Recteur de l’Université à cette époque : Monsieur René Roblot qui voyait grand en qualifiant le campus

---

<sup>65</sup> Ecole de Médecine et de Pharmacie de Befelatanana.

<sup>66</sup> En 1941, il ne s’agissait pas d’une Ecole de Droit mais seulement de cours de Licence et de Capacité en Droit sous la houlette de la Faculté de Droit d’Aix-Marseille.

<sup>67</sup> L’Ecole des Sciences faisait partie des deux Ecoles (dont l’Ecole de Droit) rassemblées sous l’appellation d’Institut des Hautes Etudes.

<sup>68</sup> Aussi appelée Ecole Supérieure des Lettres.

de l'un des plus remarquables en Afrique et dans l'Océan Indien<sup>69</sup>. Le Ministre de l'Enseignement Supérieur (MEN), Laurent Botokeky voulait appuyer à l'époque le phénomène de la « Malgachisation » au sein de l'éducation<sup>70</sup>. Le tour de paroles a été clos par le premier Président de la République de Madagascar, Monsieur Philibert Tsiranana qui a encouragé les jeunes malgaches àachever leurs études parmi le peuple<sup>71</sup>.

Il faudra attendre l'année 1977, pour que les Centres Universitaires Régionaux (CUR) soient créées au sein des Provinces. Enfin, c'est en 1988 que les CUR deviennent des universités et que l'Université de Madagascar prenne le nom « Université d'Antananarivo ».

L'Université d'Antananarivo est composée de deux campus : le campus I d'Ambohitsaina et le campus II de Vontovorona<sup>72</sup>. Elle comporte quatre (04) facultés : Faculté de Droit, d'Economie, de Gestion et de Sociologie, la Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, la Faculté des Sciences et la Faculté de Médecine. Il y a aussi trois écoles : l'Ecole Supérieure des Sciences Agronomiques, l'Ecole Normale Supérieure et l'Ecole Supérieure Polytechnique.

Quant aux Cités Universitaires d'Antananarivo, à l'origine elles étaient situées à Ankatsos I, Ankatsos 2, Ambohipo, Ankorondrano, Vontovorona, 67 Ha Nord, 67 Ha Sud. Aujourd'hui, elles sont localisées à : 67Ha, Ambolokandrina, Ambohipo, Ambatomaro, Ankatsos I, Ankatsos II et Vontovorona.

### **1.2.3. Statut juridique**

L'Université d'Antananarivo est un Etablissement Public à caractère Administratif<sup>73</sup> (EPA), mais c'est aussi un Etablissement Public National (EPN). Sa vocation est la formation et la recherche dans les domaines scientifique, culturel, technologique et professionnel. Ceci signifie que la destination des terrains de l'université doit répondre directement ou indirectement à ce besoin. Elle a la personnalité juridique.

---

<sup>69</sup> A cette époque, l'effectif des étudiants n'était guère aussi chargé qu'aujourd'hui, seulement 950 étudiants pour la Faculté de Droit et des Sciences économiques.

<sup>70</sup> En effet, La France était toujours très présente malgré l'Indépendance. A l'université, le Recteur, qui est de nationalité française est nommé Directeur de l'Enseignement Supérieur. De plus, les enseignants sont des Docteurs français, le personnel administratif est français et l'octroi de la bourse de même.

<sup>71</sup> Il s'est exprimé en ces mots : « Votre science, Etudiants et Etudiantes, si vous ne la parachevez pas parmi les hommes de chez vous, si vous ne la soumettez pas au banc d'essai de vos compatriotes, vous sera un lourd fardeau beaucoup plus qu'un précieux bagage. Mais si vous frottez les idées les unes contre les autres, leurs aspérités disparaîtront et elles pourront s'adapter les unes aux autres ».

<sup>72</sup> L'augmentation de l'effectif des étudiants a poussé à la création du second campus en 1985.

<sup>73</sup> Article premier du décret n°2002-565 fixant l'organisation et le fonctionnement des Universités et des Etablissements d'Enseignement Supérieur.

Elle est sous la tutelle technique et administrative du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique et sous la tutelle comptable et budgétaire de la Vice-primature chargée des Finances et du Budget.

L'université jouit tout de même d'une certaine indépendance, notamment sur le plan pédagogique, administrative, technique et financière. Les moyens de l'Université lui sont remis annuellement par le Ministère de l'Enseignement Supérieur.

## 1.2. Etat des lieux

### 1.2.3. Situation

Tableau n°1 : Liste des propriétés mises à la disposition de l’Université d’Antananarivo

Propriété	N° Titre <sup>74</sup>	Superficie	Lieu	Occupation		
				Administrati on <sup>75</sup>	Attributio n <sup>76</sup>	Squattéris ation
« Aurandaise »	6734- A	7ha 82a 13ca	Entre villages Antsahabe - Ambatolong y - Andohaniato	-	-	100%
« Grand Essor »	33.588- A	8ha 32a 76ca	Ambolokand rina	5%	-	95%
« Campus universitaire d’Ankatso »	33.435- A	56ha 60a 90ca	Ambohitsain a	75%	5%	20%
« Fort-Duchesne domaine »	26.101- A	85ha 33a 35ca	Andrainarivo	-	5%	95%
« Ambohidemp ona »	24.136- A	12ha 85a 62ca	Ambohidem pona	10%	10%	80%
« Misandratra »	29.282- A	53a 55ca	Ambolokand rina	80%	-	20%
« Villa Parti Social Démocrate »	24.948- A	23ha 64a 19ca	Ambatomaro	30%	0.5%	69.5%
« La	10.492- B	46ha 61 a	Alakamisy	-	50%	50%

<sup>74</sup> Selon la loi n°2015-019, article 3, le titre foncier est une « (...) copie authentique de la page du livre relative à l’immeuble immatriculé, attestant de la propriété au profit du détenteur du titre. A Madagascar, le titre foncier est le nom donné au compte spécifique de chaque immeuble dans le livre foncier. Le propriétaire reçoit un duplicata authentique dudit titre »

<sup>75</sup> Bureaux, locaux d’enseignement, Cités Universitaires.

<sup>76</sup> Parcelles attribuées suivant décision de la Commission de logement de l’Université d’Antananarivo.

Marguerite »		69ca	Fenoarivo			
« Vontovorona »	151- C	216ha 53a 13ca	Vontovorona	5%	—	79%
« Observatoire National »	29.298- A	3ha 15a 60ca	Ambohidem pona	75%	—	25%
« Route de l’Université »	24.925- A	79a 76ca	Ambohitsain a	—	1% <sup>77</sup>	99%
« Le Bikini <sup>78</sup> »	12.724- A	1ha 90a 20ca	Ampandrian omby	10%	80%	10%
Route circulaire	31.931- A	13a 93ca	Manakambah iny	<sup>79</sup>		

Source : Service de la Gestion et de la Protection du Patrimoine, Université d’Antananarivo, Présidence.

D’après le tableau, treize propriétés ont été mises à la disposition de l’Université d’Antananarivo pour ses besoins. Elles sont toutes titrées au nom de l’Etat. Au total, l’université possède 464ha 13a 81ca, dont une grande partie (46,65%) affère à la propriété de Vontovorona. La plus petite s’étend sur 13a 93 ca, il s’agit de celle de Manakambahiny. Nous constatons que la superficie à gérer est immense et qu’elle est morcelée et éparsillée à travers toute la ville d’Antananarivo.

Pour le problème de squattérisation, la surface totale occupée illicitement s’élève à environ 331ha 08a 09,262ca soit 71,33%. En moyenne la squattérisation concerne 57, 12% de la surface de chaque propriété. La superficie exploitée légalement s’élève donc à 48.88% et seulement 14.09% sont vraiment exploitées aux besoins de l’université, soit 65ha 06a 34.85ca.

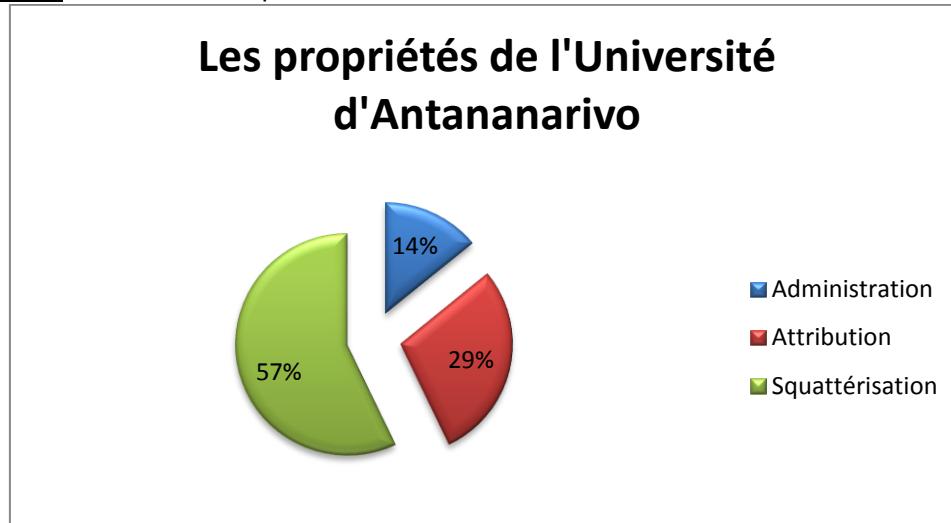
La situation est critique pour la propriété appelée « Aurandaise », son taux de squattérisation atteint 100%, donc la totalité de sa surface. Par contre, la propriété dont la surface accaparée par des individus est la plus élevée est cette de « Vontovorona » avec une aire de 171ha 05a 93,27ca. Aucune propriété n’échappe au phénomène de squattérisation.

<sup>77</sup> Marché Terminus bus Tsiadana.

<sup>78</sup> Laboratoire de Radio-Isotopes.

<sup>79</sup> Les données ne sont pas disponibles.

Graphique n°1 : Utilisation et répartition des terrains de l'université



Source: L'auteur

La surface en bleu (14%) représente celle qui est utilisée réellement par l'université d'Antananarivo. Il apparaît évident que la squattérisation prend une large part des terrains de l'université (57%). En deuxième position, l'attribution de parcelles de l'université prend aussi de l'ampleur (29%).

#### 1.2.4. Problèmes constatés

Il existe plusieurs problèmes qui affèrent à l'état actuel du terrain de l'Université d'Antananarivo. Tout d'abord, les problèmes de fond :

-Les lois et textes administratifs qui régissent la propriété foncière de l'université sont trop nombreux et multiples. Ils sont aussi flous, ce qui permet aux fausses interprétations de se glisser entre les lignes. Une certaine pratique occulte retient une majeure partie des utilisateurs loin de la connaissance du droit foncier. Dans tous les cas, les règlementations ne sont pas respectées.

-La gestion quant à elle transporte un bien triste terme : « gabegie<sup>80</sup> ». La corruption est le premier mot à la bouche, mal incurable de la bureaucratie. Les moyens manquent aussi à l'université pour pouvoir gérer efficacement son patrimoine. Cette situation conduit à une insuffisance de l'entretien et de la réhabilitation des infrastructures existantes.

-Le domaine privé de l'Etat possède une « double casquette ». Certes, il s'agit d'une propriété publique, cependant le domaine privé de l'Etat, est un statut particulier souvent méconnu et de plus qu'il est affecté à l'Université d'Antananarivo et non titré à celle-ci. Le terrain de

<sup>80</sup> Dilapidation, gaspillage, prodigalité ... Le synonyme malgache « gaboraraka » prend bien tout son sens.

l'université n'est pas encore officiellement délimité<sup>81</sup> et le plan topographique a été réquisitionné par le Service Topographique.

-L'Etat-propriétaire se trouve trop éloigné de la réalité, de même ceux qui gèrent effectivement le terrain. Pourtant, l'ingérence de l'Etat<sup>82</sup> dans les affaires administratives est chose courante même si le statut d'Etablissement Public confère une certaine autonomie à l'université.

Les situations précitées forment la partie immergée de l'iceberg. Les manifestations sont nombreuses et beaucoup des utilisateurs du terrain d'Ankatso et certains observateurs déplorent la dégradation de la ressource :

-Comme il a été démontré précédemment dans le tableau n°1, les constructions illicites sont monnaie courante sur toutes les propriétés de l'université. Elles s'érigent au milieu des cités, grignotent les périphéries du campus et le pire c'est qu'elles revendiquent leur légalité sans aucune honte<sup>83</sup>.

-L'insécurité représente un réel fléau. Au campus, les grands arbres deviennent le rempart de voleurs-à-la-tire et de drogués. L'affaire de la jeune fille retrouvée morte à l'intérieur de l'université n'a pas encore été résolue. Les actes de vandalisme témoignent aussi des failles des mesures de sécurité de l'université<sup>84</sup>. A l'intérieur des cités, les bandits vont de logement en logement pour dérober les étudiants.

-L'effectif des étudiants sur le campus d'Ambohitsaina ne cesse d'augmenter, en 2009-2010, il était de 20 185<sup>85</sup>. Pourtant les infrastructures ne sont plus adaptées à cette croissance, que ce soit les cités universitaires ou le campus. Dans les cités, l'insalubrité rappelle les ghettos dans les bas quartiers, l'humidité est présente partout, la pourriture ronge les murs et la santé des habitants se trouve en danger.

---

<sup>81</sup> Article 3 du décret n°2010-033 : « Le défaut de classement et de délimitation des immeubles domaniaux ou gérés comme tels ne peut être, à aucun moment, opposé à l'administration ».

<sup>82</sup> Dans le cas du « terrain de golf » par exemple, l'Etat est représenté à travers la Vice-primature chargé des Domaines et de l'Aménagement du Territoire (VPDAT).

<sup>83</sup> Le 14 Mars 2014, des particuliers ont soulevé un litige pour cause de débroussaillage d'une propriété à l'intérieur de la cité universitaire Ankatso I. Ces particuliers disent être en règle et accusent les employés de la CROUA (Centre Régional des Œuvres Universitaires d'Antananarivo) d'avoir détruit leur plantation de bananes.

<sup>84</sup> Les deux attaques successives (le 2 Novembre et le 8 Décembre 2014) contre la Faculté de Médecine sont deux preuves indéniables. Le premier cas est le cambriolage des bureaux du personnel administratif et le deuxième est l'incendie qui a ravagé le Doyen de la Faculté de Médecine, le Professeur Mamy Lalatiana Andriamanarivo.

<sup>85</sup> Source : MESupReS/ Service de la statistique, Août 2011.

### **1.3. Mode de gestion**

#### **1.3.1. Acteurs**

##### ***1.3.1.1. Le Ministère chargé des Domaines***

Comme nous l'avons déjà montré dans le second chapitre de la partie 1, le Ministère chargé du Domaine s'occupe de tous les biens immobiliers de l'Etat. Toutefois, le campus d'Ambohitsaina est classé parmi le domaine privé de l'Etat, c'est un bien affecté et selon la loi 2008-014, la gestion en revient au service affectataire.

Le Ministère chargé des Domaines s'en tient aux procédures et aux avis sur les transactions concernant le bien. La désaffectation<sup>86</sup> du terrain par contre, nécessite le visa du Ministère.

##### ***1.3.1.2. Le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique***

En vérité, c'est à ce ministère que le terrain a été affecté selon l'arrêté n°3.776/80 du 16 septembre 1980 portant affectation au Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique (MESRS) « pour les besoins de l'Université de Madagascar » du moins le terrain du campus universitaire en totalité. Toutefois, l'arrêté n°8651 avait tenté d'affecter six autres parcelles de différentes propriétés<sup>87</sup> au MESRS. Cependant, cet arrêté a été annulé le 10 décembre 2014 par le Conseil d'Etat de la Cours Suprême.

##### ***1.3.1.3. La Présidence de l'Université d'Antananarivo***

En réalité, la gestion des terrains de l'université devrait revenir à l'Université d'Antananarivo par le biais de la Présidence. Au sein de cette dernière, il y a une Direction du Patrimoine et des Services Généraux. C'est à l'intérieur de cette Direction que se trouve le Service de la Gestion et de la Protection du Patrimoine (SGPP). Ce Service s'occupe de la surveillance des constructions illicites et de la gestion générale de tous les biens de l'université.

---

<sup>86</sup> Le cas du bail pour le projet du terrain de golf a été refusé car il ne correspond à la destination du terrain.

<sup>87</sup> Ce sont notamment des parcelles de « Fort Duschene Domaine, Diavolana III, Ambohidepona, Mahavoky XXI, Tsiazonjanona I, Tsidianjavona Domaine ».

**Encadré n°2 : Missions et attribution du SGPP**

<b><u>MISSIONS :</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la gestion et la protection du patrimoine de l'Université (Foncier et immobilier, culturel, etc.)</li> <li>- Assurer la régularisation des statuts juridiques de tous les biens de l'Université, leur sécurisation et l'attribution des terrains</li> </ul>
<b><u>ATTRIBUTIONS :</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimiser et rationaliser la gestion des ressources mises à sa disposition</li> <li>- Assurer la gestion du patrimoine foncier, mobilier et immobilier</li> <li>- Faire un état des lieux, mettre à jour la liste de biens immobiliers de l'Université (foncier bâti et non bâti) et identifier leur situation juridique respective</li> <li>- Assurer la régularisation des statuts juridiques de tous les biens : transfert effectif de la propriété de la Fondation nationale de l'Enseignement Supérieur Charles de Gaulle à l'Université d'Antananarivo</li> <li>- Assurer la délimitation légale du patrimoine foncier de l'université</li> <li>- Assurer la régularisation des attributions de terrains déjà bâties dans le campus</li> <li>- Régulariser les attributions définitives des terrains (accélération de la délivrance des titres fonciers par une action rapprochée au niveau des services des Domaines)</li> <li>- Participer aux réunions et assurer les travaux de secrétariat de la Commission de Logement.</li> <li>- Assurer l'éradication de la squattérisation dans les zones pédagogiques en collaboration avec les services concernés et leur sécurisation (construction des clôtures en dur, réglementation des accès, etc.)</li> <li>- Réceptionner les travaux avec les services techniques à cet effet</li> <li>- Préparer et suivre les projets de convention de dotation de terrains avec les collectivités décentralisées pour le P.E<sup>88</sup> et le PAT<sup>89</sup> de l'Université (Régions, Communes, etc.)</li> <li>- Suivre les projets à réaliser avec les collectivités</li> <li>- Etablir et donner au moment de la prise de services des indicateurs de performance objectivement vérifiables des activités propres à son service répondant au Plan d'action du Président.</li> </ul>

Source : SGPP de la Présidence de l'Université d'Antananarivo

Lorsque les employés du service remarquent une situation de squattérisation, ils établissent un compte-rendu qu'ils adressent à leur supérieur hiérarchique. Il existe aussi un Service Contentieux au sein de la Présidence. Celui-ci s'occupe de l'organisation juridique et signale

<sup>88</sup> Personnel Enseignant

<sup>89</sup> Personnel Administratif et Technique

le Conseil d'Etat. La mesure que l'université peut prendre est la rédaction d'une lettre d'opposition, elle ne procède pas à la destruction des constructions. Puis, le Service chargé des Domaines inspecte les demandes de terrain et bloque les dossiers en ne délivrant pas de titres.

#### ***1.3.1.4. Le Centre Régional des Œuvres Universitaires d'Antananarivo (CROUA)***

Le CROUA succède au COUM (Centre des Œuvres Universitaires de Madagascar) en 1999. Il s'occupe de la gestion et de la maintenance des cités universitaires. Chaque cité possède un détachement de ce Centre<sup>90</sup>. Néanmoins, une Direction générale se trouve à Tsimbazaza<sup>91</sup>. La CROUA s'en tient à tout ce qui se trouve sur le sol. De ce fait, la gestion foncière ne le concerne pas, du moins directement.

Lorsqu'une construction privée se rapproche de trop près des cités étudiantes, la CROUA doit réagir, en stoppant le projet.

#### **1.3.2. Le transfert de propriété**

##### ***1.3.2.1. Acquisition de terrain par les particuliers***

Nous avons compris précédemment que tous les terrains de l'Université d'Antananarivo ne possèdent pas les mêmes classements. D'autres sont de l'ordre du domaine privé et seuls quelques-uns ont été affectés au MESRS. Depuis 2005, les procédures d'accèsion des particuliers aux terrains domaniaux ont été allégées.

Schéma n°2 : Eléments à fournir pour une demande de terrain

03 plans de la parcelle convoitée du Service Topographique

02 certificats d'immatriculation et de situation juridique du Domaine

Imprimé 58 bis (03) et imprimé DPF 15 (2) à acheter auprès de l'Imprimerie Nationale

Plan localisé par un géomètre assermenté

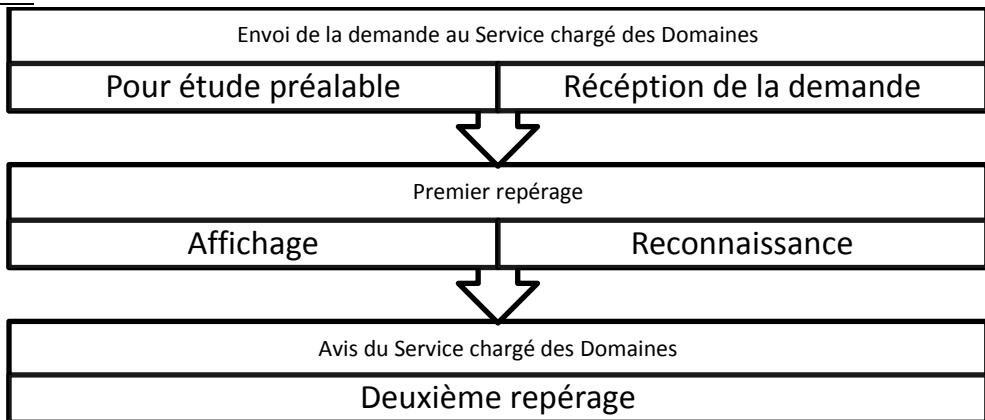
Source: L'auteur

---

<sup>90</sup> En vérité, c'est le Service d'Intendance de la Cité Universitaire, une branche de la CROUA qui s'en charge.

<sup>91</sup> Deuxième étage du bâtiment du MESRS.

Schéma n°3 : Circuit du dossier



Source: L'auteur

Encadré n°3 : Procédures à suivre par le SGPP

**Attribution de terrain ou logement**

- Accueillir les nouvelles demandes de terrains par le PE et/ou PAT
- Effectuer une descente sur le lieu
- Organiser une réunion de la commission de logements
- Procéder à la rédaction e la décision d'attribution de terrain
- Faire la régularisation définitive des dossiers des attributaires des terrains aux Services Topographiques et Domaines.

Source : SGPP, Présidence de l'UA

#### *1.3.2.2. Affectation et désaffectation: Le cas du terrain de Golf*

L'affaire a commencé le 28 avril 2011 lorsque le Président de la Haute Autorité de la Transition, Monsieur Andrinirina Rajoelina a effectué une visite sur le campus universitaire d'Ambohitsaina. Le Président de l'université de l'époque, Abel Randriatsimahavandy, a profité de l'occasion pour demander l'autorisation « d'embellir et de sécuriser le périmètre pédagogique ».

C'est le 13 avril 2013 qu'un arrêté sera émis par la Vice-Primature chargé du Domaine et de l'Aménagement du Territoire (VPDAT). Il s'agit de l'arrêté n°8651/2013\_VPDAT/SG/DGSF du 16 avril 2013. Cet arrêté affecte légalement 39Ha 93a 79ca au MESRS. Cela confirmerait l'appartenance du terrain à l'Université d'Antananarivo<sup>92</sup>. De plus, l'arrêté témoigne le visa du VPDAT comme représentant de l'Etat. Aucune convention de partenariat ne peut être

<sup>92</sup> Article 4 de l'arrêté n°8651/2013 : « Sont annulées toutes les demandes d'acquisition dans le terrain ainsi affecté »

avalisée sans son approbation<sup>93</sup>. Le terrain servira à l'aménagement d'un terrain de golf international de dix-huit (18) trous, de postes de gardiennage et de toutes les infrastructures nécessaires à l'exploitation du terrain de golf. La durée du contrat avec l'acteur privé est fixé à vingt-cinq (25) ans, mais il peut-être renouvelé. Dans les clauses du contrat, il est spécifié que toutes les recettes reviendront à l'université<sup>94</sup>. Le délai de réalisation accordé au MESRS est de trois (03) ans, et si elle n'a pas eu lieu, le Service des Domaines procède à la désaffectation du bien, le terrain reviendra aux domaines privés de l'Etat franc<sup>95</sup>. Ceci confirme que ce terrain appartient bien à l'Etat.

Il est aussi spécifié que les bornes doivent être fournies par le MESRS. C'est lors de la pose de ces bornes<sup>96</sup> que le conflit a éclaté au sein de l'université, le successeur au poste de Président de l'université, Monsieur Panja Ramanoelina a sommé les techniciens du MESRS de quitter les lieux. Un malaise subsiste alors au sein de la Présidence de l'université et aucun responsable ne dit avoir autorisé le projet.

La bataille juridique est alors engagée. Elle s'est échue le 10 décembre 2014 par l'annulation de l'arrêté 8651/2013 par le Conseil d'Etat, ayant pour motif l'excès de pouvoir du VPDAT. Il a été aussi rappelé qu'au tout début le campus universitaire d'Ambohitsaina a été affecté au MESRS pour les besoins de l'université de Madagascar par un décret. Or, si l'arrêté a été approuvé cela aurait changé la destination du terrain.

## **II. Etude dynamique par le sondage**

### **2.1. Présentation de la technique d'enquête**

Notre site d'enquête est composé du campus d'Ambohitsaina et des Cités universitaires Ankatsos I, II et Ambohipo. Nous avons effectué notre enquête auprès d'un échantillon de soixante (60) individus, qui seront classés selon leurs liens par rapport au terrain de l'université. Cet échantillon est composé de :

- Simples étudiants : ceux qui sont légalement inscrits auprès des différents établissements situés sur le terrain de l'université.

---

<sup>93</sup> Article 5, al.3 de l'arrêté n°8651/2013 : « La convention de partenariat n'entre en vigueur qu'après l'approbation de Monsieur le Vice-premier Ministre chargé du Développement et de l'Aménagement du Territoire » et al.5 du même article : « Tout changement de destination ne pourra avoir lieu sans l'autorisation préalable du Ministre chargé des Domaines »

<sup>94</sup> Article 5, al.4 de l'arrêté 8651/2013 et il est ajouté que les recettes seront « versées sur un compte ouvert à cet effet et gérée d'une manière transparente (...) »

<sup>95</sup> Article 6 de l'arrêté 8681/2013.

<sup>96</sup> Au nombre de 76.

-Etudiants avec logement : ceux qui sont inscrits à l'université et qui habitent dans les cités universitaires.

-Professeurs à l'université

-Le personnel administratif

-Autres personnes : anciens étudiants, simples individus, spécialistes en droit ...

Le tableau suivant regroupe nos échantillons :

Tableau n°2 : Identité des personnes enquêtées

Identification	Simples étudiants	Etudiants avec logement	Professeurs	Personnels administratif	Autres personnes
Nombre d'individus par catégorie	18	28	2	2	10
Pourcentage	30%	46.67%	3.33%	3.33%	16.67%

Source: L'auteur

## **2.2. Présentation des tendances**

### **2.2.1.. Etude sur l'appréhension de la situation du terrain**

#### **2.2.1.1. Enoncé**

Le régime de propriété du domaine de l'université reste flou pour un grand nombre de personnes, que celles-ci utilisent directement le terrain ou indirectement. Une série de questions fondamentales, au nombre de six (06), seront posées successivement à notre échantillon afin de tester leurs connaissances et relever l'intérêt porté à notre domaine d'étude. Toutes les questions concernent le terrain de l'université d'Antananarivo. Les points étudiés seront :

Tableau n°3 : Evaluation de la connaissance

Questions	Réponses vraies	Remarques
Le régime de propriété	La propriété publique	Domaine privé de l'Etat
L'identité du propriétaire	L'Etat	
L'identité du gestionnaire	L'Université d'Antananarivo	
Les identités des utilisateurs (sur le plan légal)	L'Université d'Antananarivo	Il y a aussi les personnes qui ont les papiers qui confirment leurs droits de propriété.
La possibilité de vente à une personne privée	Oui et non	Sauf pour le domaine privé affecté <sup>97</sup>
La possibilité de location	Oui	Il s'agit d'un acte de gestion

Source : L'auteur

Chaque individu sera noté sur six (06).

#### *2.2.1.2. Tableaux et diagrammes*

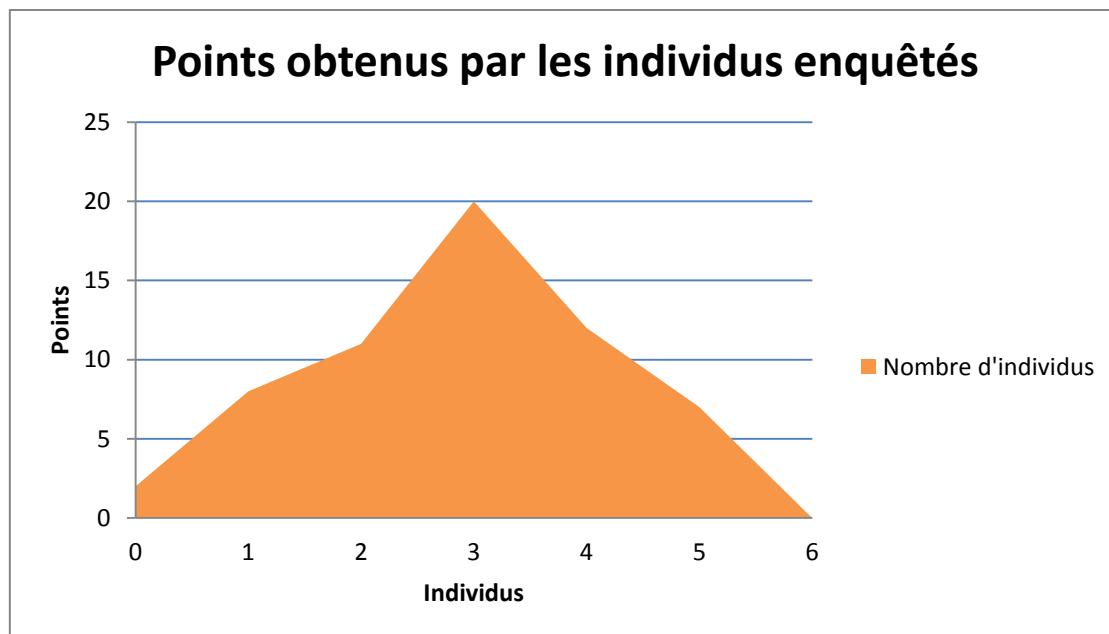
Tableau n°4 : Connaissance du sujet

Notes	0	1	2	3	4	5	6
Nombre d'individus	2	8	11	20	12	7	0
Pourcentage	3,33%	13,33%	18,33%	33,33%	20%	11,67%	0%

Source: L'auteur

Graphique n°2: Points obtenus par les individus enquêtés

<sup>97</sup> Article 10 de la loi 2008-014 : « Le domaine privé de l'Etat affecté à tout service public est indisponible tant que dure l'affectation (...). »



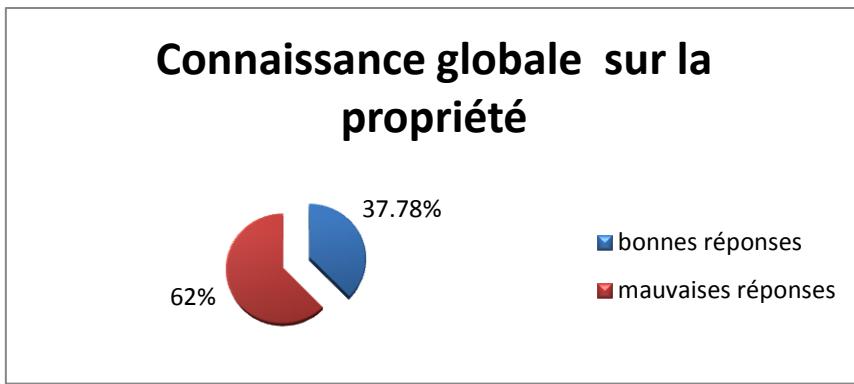
Source: L'auteur

Tableau n°5 : Connaissance du sujet par questions

	Régime de propriété	Propriétair e	Gestionnair e	Utilisateur s	Transfer t de propriét é	Transfer t du droit d'usage	Somm e
Bonnes réponses	13	18	36	34	1	34	136
Mauvaise s réponses	47	42	24	26	24	26	224

Source: L'auteur

Graphique n°3 : Diagramme sectoriel sur la connaissance générale de l'échantillon



Source: L'auteur

#### 2.2.1.3. Commentaires

Pour le tableau n°2 et le graphique n°5, nous remarquons que la moyenne de classe est de 2,88. C'est-à-dire qu'en général, les individus ont donné trois (03) bonnes réponses. En effet, 33,33% des individus questionnés répondent à ce constat. 34,99% se retrouvent en dessous de ce seuil et 65% ont obtenu la moyenne. Aucuns des individus n'ont trouvé toutes les bonnes réponses, tandis que deux individus se sont trompés sur toute la ligne.

Pour le tableau n°5, nous constatons que c'est le régime de propriété n'est pas clair pour les individus, seulement 13 bonnes réponses contre 47. Pour aider les personnes enquêtées indécises nous avons décidées de donner un choix entre les différents régimes de propriétés (privé, public, commune, libre accès). Toutefois, en pratique aucun d'entre eux n'est arrivé à exprimer « domaine privé de l'Etat ». Puis, le véritable propriétaire du terrain n'est pas connu de tous. Les réponses hésitent entre l'Université d'Antananarivo, le MESRS et l'Etat (18 individus). Pour l'identité du gestionnaire de l'université, plus de la moitié (36) des enquêtés ont vu juste, de même pour ceux qui sont en droit d'utiliser le terrain (34). Pour le transfert de propriété, la coexistence de plusieurs formes de propriétés (classement juridique) a induit un grand nombre des individus en erreur. Seul l'un d'entre eux a su trouver la réponse juste. Et enfin, pour le transfert du droit d'usage 34 personnes ont donné la bonne réponse.

Quant au graphique n°3, nous voyons clairement que ceux qui se sont trompés dépassent (53%) ceux qui ont vu juste (47%). La frontière est de 6%.

#### 2.2.2. Etude sur l'état la gestion du terrain de l'Université

#### *2.2.2.1. Enoncé*

Il sera question d'évaluer le mode de gestion actuel de la propriété foncière de l'université. La qualité sera étudiée selon quatre (04) axes :

- L'efficacité,
- L'efficience,
- La justice sociale,
- La transparence.

Les individus enquêtés devront choisir entre quatre (03) réponses :

- Mauvaise,
- Moyenne,
- Bonne.

#### *2.2.2.2. Tableaux et diagrammes*

Tableau n°6 : Opinions sur la gestion du terrain de l'université d'Antananarivo

Critères Réponses	Efficacité	Efficience	Justice sociale	Transparence	Somme
Mauvaise	38	40	36	32	146
Moyenne	18	20	22	20	80
Bonne	4	0	2	8	14

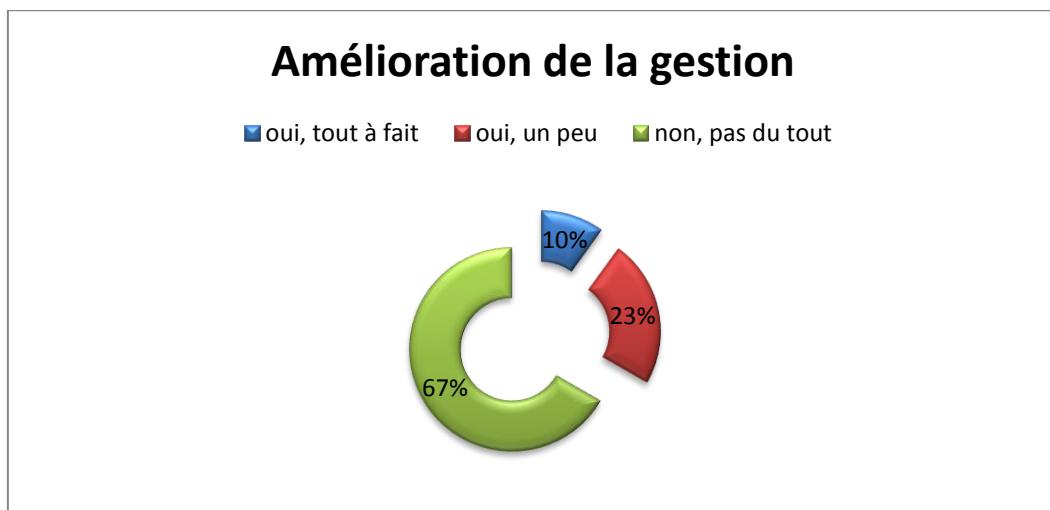
Source: L'auteur

Graphique n°4 : Représentation globale des évaluations individuelles



Source : l'auteur

Graphique n°5 : Amélioration de la gestion foncière



Source : l'auteur

#### 2.2.2.3. Commentaires

Le tableau n°6 et le graphique n°4, nous montre l'appréciation de la qualité de la gestion par les individus qui ont été questionnés.

Dans le tableau n°6, les individus montrent du doigt le manque de moyens de l'université pour gérer son patrimoine (66,67%). L'efficacité met en relation l'objectif fixé et le résultat obtenu. Si le terrain est bel et bien destiné à la formation et à la recherche, l'objectif est loin d'être atteint car 38 personnes sur 60 pensent que non et 18 autres indiquent que le but est plus ou moins atteint. En matière de justice sociale, les enquêtés ont des avis partagés 60% pensent que la gestion du terrain ne respecte pas la justice et 36,67% ont décidé d'accorder aux gestionnaires le bénéfice du doute. C'est en matière de transparence que l'université

gagne le plus de points, 46% des personnes enquêtées perçoivent qu'il existe une communication et 33,33% ajoutent que les mesures d'informations sont suffisantes.

Le graphique n°4 agrège tous les critères pour donner une note générale à la gestion foncière de l'université. Seulement 6% des réponses donnent au mode de gestion une note favorable. 33% trouvent que la gestion foncière est acceptable mais elle pourrait être mieux. 66% ont une position définitive et pensent que la gestion foncière de l'université n'est pas bonne.

Le graphique n°5 nous montre le point de vue de personnes concernées sur les projets et les politiques foncières de l'université. Leur visibilité n'est guère convaincante car 67% des individus ne perçoivent pas d'amélioration patente contre 10% qui voient les efforts de gestion.

### **2.2.3. Etude sur les aléas de la gestion publique**

#### *2.2.3.1. Enoncé*

Il sera ici question de vérifier la véracité de notre hypothèse. Nous avons établi que le mal qui subsiste dans la gestion d'une propriété peut se refléter de diverses manières, comme nous l'avons constaté dans la première section de ce chapitre. Chacun, selon son angle de vue que ce soit des professeurs, des étudiants ou de simples citoyens ont montré ce qu'ils voient et pensent comme être des lacunes. Toutefois, en chercheur avisé et en suivant le cours de notre réflexion depuis les considérations théoriques et le cadre juridique de la première partie, nous avons pour but de soulever les réelles questions afin de trouver les meilleures solutions. Des solutions qui serviront de guide pour des stratégies adaptées à la situation actuelle.

A notre problème spécifique : « Quelle est l'origine des difficultés rencontrées dans la gestion de la propriété foncière de l'université d'Antananarivo ? ». Nous avons émis l'hypothèse que c'est la mauvaise définition des droits de propriété qui constitue la principale source de ces difficultés. Et cette mauvaise définition conduit à une mise en œuvre bancale des dits droits.

Ensuite, toujours dans cette hypothèse, nous avons relevé trois obstacles possibles qui découlent de la mauvaise définition des droits de propriété sur notre terrain :

- La gestion bureaucratique avec tout son lot de dysfonctionnements : l'insertion de la politique, la corruption, la pratique du secret, etc.
- Les caractéristiques de la propriété publique : l'absence apparente de propriétaire, la déviation vers l'« open access », le manque d'entretien et de sécurisation, etc.

- Le comportement des utilisateurs : l'opportunisme, l'irresponsabilité, le problème du passager clandestin, etc.

Sur cette liste, chaque individu enquêté devra choisir un ou deux, ou même les trois qu'il juge le plus pertinent. Ou sinon, s'il trouve mieux, il n'opte pour aucun des trois. Cependant, ces trois choses sont liées, et c'est ce lien qui constitue le passage de la théorie à la pratique.

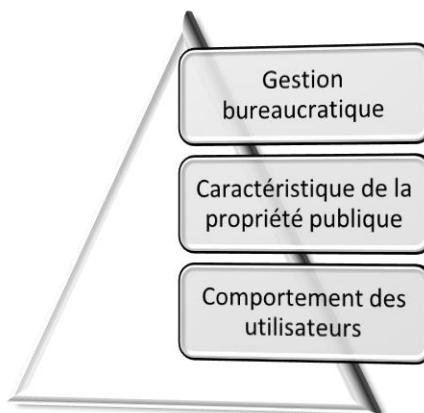
#### *2.2.3.2. Tableaux et diagrammes*

Tableau n°7 : Opinions sur les difficultés rencontrées dans la gestion de la propriété publique

Obstacles	Gestion bureaucratique	Caractéristiques de la propriété publique	Comportement des utilisateurs
Nombre d'individus	30	22	20
Pourcentage d'individus	50%	36.67%	33.33%

Source: L'auteur

Schéma n°4: Hiérarchie des obstacles



Source: L'auteur

#### *2.2.3.3. Commentaires*

Il est à noter ici que les personnes enquêtées peuvent choisir plusieurs alternatives à la fois, ce qui explique que la somme de toutes les réponses ait dépassé notre échantillon de soixante (60) individus. Nous avons obtenus soixante-douze (72) réponses en tout.

Pour le tableau n°9, la moitié des individus montre du doigt la bureaucratie comme obstacle à la bonne gestion des terres de l'université. Le reste est partagé entre les caractéristiques de la propriété publique (36,67%) et le comportement des utilisateurs (33.33%).

Les enquêtes, les entretiens et les documents que nous possédons semblent aller vers la validation de notre hypothèse. Maintenant, nous allons confirmer notre hypothèse selon laquelle la mauvaise définition des Droits de Propriété est un obstacle à la bonne gestion foncière de notre sujet d'étude.

## **Chapitre 4 : Justification de la méthodologie**

Dans cette deuxième partie, nous avons tout d'abord exposé les résultats de notre pérégrination sur le terrain. Et maintenant, il est temps d'user de notre réflexion pour interpréter et analyser les résultats.

Dans une première section, nous allons nous pencher sur les données issues de notre enquête. Dans le chapitre 3, nous nous sommes contentés de commenter les tendances, ici il s'agira de donner vie aux chiffres. Il faut bien connaître notre terrain avant d'ergoter sur son mode de gestion. Dans une deuxième section, nous allons nous attaquer spécialement à notre hypothèse. Nous allons démontrer que le cheminement de notre réflexion aboutit bel et bien à la notre hypothèse.

### **I. Interprétations des données recueillies**

#### **1.1. Connaissance du terrain**

Nous sommes partis du fait qu'une bonne connaissance générale du terrain de l'Université d'Antananarivo repose sur trois faits :

- L'intérêt que l'individu porte sur le sujet,
- Les informations accumulées par les individus (dépendant de sa formation et de la place qu'il occupe),
- La transparence dans la gestion foncière de l'université, ce qui inclut une bonne communication.

##### **1.1.1. Intérêt du sujet**

Lorsque nous leur avons posé la question de l'intérêt qu'ils portent à notre sujet d'étude, 98% des individus l'ont trouvé « intéressants ». S'ils avaient été indifférents, cela aurait beaucoup influencé la véracité de nos données. Ce pourcentage (98%) contraste grandement avec la faible moyenne générale qu'ils ont obtenus (2.88 points sur 6).

Les utilisateurs de ce terrain sont avides de connaissances, leur intérêt est attisé par un désir de réformes mais non par une simple curiosité. Certains attendent plus de transparence de la part de la bureaucratie (10%), d'autres réclament plus de démocratie (3,33%). Un processus démocratique qui favoriserait le grand nombre dans les décisions à prendre dans le but de rendre les solutions profitables pour tous.

Les contestations sont le lot quotidien de la vie au sein de l'université. Pour la question foncière, la Théorie des Droits de Propriété réclame un processus de négociations entre les différents acteurs afin de limiter au plus les litiges. Ces situations de conflit témoignent du manque de négociations et de consultations auprès des parties prenantes (que ce soit le propriétaire, le gestionnaire ou les utilisateurs).

### **1.1.2. Les informations accumulées par les individus**

Selon leurs parcours ou bien leurs statuts professionnels, des individus ont acquis plus d'informations que d'autres. Ils sont donc plus habiles dans leurs réponses. De la manière dont nous avons scindé notre échantillon. Les étudiants qui possèdent un logement dans les cités universitaires en constituent la majeure partie (46,67%), puis en deuxième position viennent les étudiants qui sont inscrits à l'université mais qui n'habitent pas dans les cités (30%). Ainsi, nous avons réussi à interroger 46 étudiants, ce qui représente 76,67% de notre échantillon. Nous allons les classer selon leurs établissements et leurs niveaux respectifs :

Tableau n°8 : Décomposition des étudiants enquêtés selon leur formation et leur année d'étude

Formations Niveaux	DEGS	MEDECINE	LETTRES	Sciences agronomiques	Polytechniques	TOTAL
1		1	1			2
2					2	2
3	2		1	2		4
4	32	2	1			35
5			1			1
6						0
7		1				1
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>46</b>

Source: L'auteur

Nous constatons que plus de la moitié des étudiants sont issus de la faculté DEGS avec 56,67%. Ils bénéficient tous de ce fait, d'une base de formation en droit. Deux (02) étudiants proviennent de la formation en Droit. Si nous regardons le niveau d'étude, nous constatons que 60% ont dépassé la troisième année, ce qui leur donne déjà plus d'expériences.

Nous avons aussi pu faire notre enquête auprès de professeurs (3,33%). Cette démonstration est utile pour confirmer qu'une bonne partie de ceux que nous avons enquêtés possèdent une bonne connaissance générale et sont aptes à comprendre les questions posées et à réfléchir consciencieusement aux réponses qu'ils vont donner. Nous pouvons déjà affirmer que ce n'est pas une déficience intellectuelle qui les a induits en erreur.

### **1.1.3. La transparence dans la gestion foncière**

Une mauvaise communication et la transmission d'informations incomplètes ou bien fausses concourent aussi à une mauvaise connaissance du sujet. En effet, lorsque nous avons évalué subjectivement la transparence dans la gestion des terrains de l'université : 53,33% des individus l'ont trouvée inexisteante, 33,33% l'ont trouvé satisfaisantes et 13,33%, excellentes.

Au niveau des cités universitaires, les responsables affichent les procédures sur les murs et des fois lorsque des changements s'opèrent, ils visitent les logements un à un. Toutefois, la lacune est flagrante si plus de la moitié des individus souffrent d'un manque d'informations. Il est à remarquer que même au niveau de la Présidence de l'université, le statut des terrains demeure une véritable énigme foncière. Nous sommes donc poussés à dire que si les dirigeants ne possèdent pas de connaissances suffisantes, de quelle manière ils pourront bien gérer la ressource. Un grand nombre des enquêtés trouvent que les gestionnaires sont presque invisibles, sinon inconnus. Enfin, 60% d'entre eux ont désigné l'Université d'Antananarivo comme le véritable gestionnaire.

## **1.2. La gestion du terrain**

### **1.2.1. Les aspects de la gestion**

Le mode de gestion actuel des terres de l'université n'ont pas convaincu un bon nombre de sujets (61%). Le premier point visé est le déploiement de moyens nécessaires à une bonne exploitation de la ressource. Ils sont 66,67 % à partager cet avis. En effet, même le débroussaillage n'est pas fréquent, le manque d'éclairage et d'entretien est visible. Une grande partie du campus n'est pas clôturée et même que des passages de servitude se sont tracés entre les bâtiments pédagogiques. Les éléments de sécurité (gardiens) ne sont pas suffisants vu les crimes et les délinquances qui sont perpétrés à l'intérieur du campus. Pour les cités universitaires, les étudiants déplorent également le manque d'entretien, la plomberie goute à longueur de journée et la nuit, c'est la terreur qui règne. Les infrastructures sont vétustes et rongées par la pourriture. Des fois, ce sont les étudiants qui s'organisent pour effectuer eux-mêmes certains travaux de réparation.

- ⇒ La gestion n'est pas efficiente, car les moyens sont insuffisants dans la poursuite des objectifs.

En matière d'efficacité, le campus a été fractionné selon les facultés, des infrastructures sportives ont même été construites. De plus, des jardins et des aires de repos ont été aménagés ici et là. Toutefois, il est à noter que ces infrastructures ne peuvent plus soutenir l'augmentation croissante du nombre des étudiants inscrits. Les salles sont devenues trop étroites et certains étudiants doivent étudier à l'extérieur de l'université. Cette situation augmente les charges, pour les étudiants et pour l'administration. Pour libérer rapidement les salles d'étude, le système de rotation est mis en place. Cela représente un véritable casse-tête pour les responsables, car des fois des cours se superposent et il n'existe pas de lieux disponibles. La conséquence est le retard des programmes et des examens. Au final, chaque niveau d'étude, département et faculté possède sa propre rentrée universitaire. Il n'existe plus d'unité. De plus, cela favorise l'absentéisme et le mal-être des étudiants, qui conduisent à des résultats scolaires peu favorables.

Si nous nous tournons vers les cités universitaires qui sont censés loger des étudiants et seulement des étudiants inscrits. Cette devise n'est plus qu'une illusion. Environ 30%<sup>98</sup> seulement des personnes qui habitent dans ces cités sont en situation régulière. Lors de notre descente sur les lieux, notamment à Ankatso II, une maison est en cours de construction juste à côté des blocs. Des personnes très âgées occupent les lieux, et plus tard un étudiant nous confie qu'ils sont toute une génération à être entassés dans un logement. Dans les cités universitaires, il y a des étudiants inscrits à l'université, des étudiants qui étudient dans des universités privés, des commerçants (cybercafés, gargotes, salles de jeux, etc.), des familles, des anciens étudiants qui n'ont pas encore trouvé de travail<sup>99</sup>. Sur les bordures de la route, nous voyons des plantations de bananes, de maïs. La conjoncture montre que l'utilisation des terrains a dévié de sa destination.

- ⇒ Il n'y a pas de rapport résultat/objectif suffisant. La gestion n'est pas efficace.

---

<sup>98</sup> Donnée recueillie auprès de la CROUA.

<sup>99</sup> Lorsque nous avons demandé les motifs qui ont poussé les étudiants à choisir d'habiter les cités, même si les conditions sont désastreuses, leurs réponses sont logiques : le loyer, l'eau et l'électricité sont gratuits. En effet, si nous prenons une moyenne des loyers des habitations aux alentours de l'université, nous obtenons : 100 000Ar. Tandis qu'aujourd'hui disons-le, un logement s'il n'est pas obtenu par mutation de parents ou d'amis, coûte 2 000 000Ar. Le raisonnement est simple : Si l'étudiant fréquente l'université pendant trois ans (36 mois), il aura payé 3 600 000 Ar de loyer plus les frais de la JIRAMA.

Qu'entendons-nous par « Justice sociale » ? Le mot qui semble le plus convaincant est : « équité ». Cela traduit une égalité entre les personnes, qu'ils soient de classe ou de nature différentes. De quelle manière la gestion foncière pourrait être « équitable » ? Sur quel plan pouvons-nous juger de cette équité ? Les professeurs ont obtenu une faveur de l'université qui leur permet d'obtenir un lopin de terre sur la propriété d'Ambolokandrina. La question se pose ? Pourquoi les professeurs et non les administrateurs ? Pour les étudiants logés dans les cités, ils sont justes de passage. Mais les professeurs peuvent construire des maisons et vivre là jusqu'à leur mort. Nous pouvons parler de favoritisme. Mais d'un autre côté, c'est une incitation à enseigner à l'université, qui croyons-le manque cruellement de professeurs. Toutefois, leur offrir de la terre a-t-il augmenté leur productivité ? Et si oui, comment garantir que le droit de propriété reste à l'université ?

➲ La justice sociale n'est pas respectée.

La transparence a déjà été étudiée plus haut. (I.A)

Les signes vraiment visibles d'une gestion exemplaire est qu'elle se tourne vers le futur. C'est la manifestation de projets et de politiques qui sont concrétisés. Lorsque le corps de la jeune étudiante de la Formation Professionnalant en Travail Social et Développement (FPTSD) a été découvert sur le campus d'Ambohitsaina. Il a été promis que la sécurité serait renforcée au sein du campus et que les broussailles seront enlevées. Lorsque les bureaux de la Faculté de médecine ont été vandalisés. Les mêmes promesses ont été faites, en ajoutant qu'un dispositif de contrôle sera établi à l'entrée du campus. Les étudiants devront désormais se munir de leurs cartes d'étudiants afin d'accéder au campus. Jusqu'aujourd'hui, les réalisations au stade de paroles. Juste derrière les portes de l'université, les quat 'mis mendient et défèquent au vu et au su de tout le monde.

➲ Il n'y pas d'améliorations visibles de la gestion foncière de l'université.

### **1.2.2. Les obstacles qui se dressent contre la gestion effective**

#### *1.2.2.1. Les problèmes apparents*

Nous avons demandé aux individus enquêtés d'énoncer les différents problèmes qu'ils ont constatés dans la gestion foncière du terrain de l'université. 13,33 % ont pointé du doigt la squattérisation de particuliers, les constructions illicites sur le terrain. Ils déplorent la domination des privés et le manque de réaction de la part des responsables. Les constructions sont achevées et les maisons occupées sans que des mesures réelles soient prises. Les lois ne

sont pas appliquées et respectées. Certains disent que des membres de l'administration sont de connivence avec ces personnes pour que l'acte de vente soit signé. De même au sein du Service chargé des Domaines pour la délivrance de titres fonciers. Car presque la totalité de ceux qui osent aménager un bout de terrain possèdent tous des papiers en règles.

Puis, vient toujours en second lieu, l'insécurité, que nous avons maintes fois répétée. Puis, la pollution sous toutes ses formes. Nous avons déjà parlé des mendiants qui font leurs besoins dans l'enceinte du campus. Dans les cités universitaires à part le problème de l'humidité, c'est la pollution sonore qui affecte le plus les étudiants. En effet, chacun ses goûts musicaux et sa résistance aux bruits. Certains n'arrivent plus à se concentrer sur leurs études, surtout durant la période d'examen.

#### *1.2.2.2. Les obstacles pertinents*

L'étudiante a quant à elle, définit trois obstacles qui empêchent la bonne gestion des terrains de l'université : la gestion bureaucratique, les caractéristiques de la propriété publique et le comportement des utilisateurs. Tous ces obstacles ont été tirés de la lecture de la Théorie des Droits de Propriétés et de l'exposé effectué dans la première partie de notre travail. Nous allons les confronter un à un aux réalités de notre terrain dans le but de relier théorie et pratique.

##### *1.2.2.2.1. La gestion bureaucratique*

Le Président de l'université est élu par suffrage universel indirect par des électeurs restreints<sup>100</sup>. Puis il est nommé par décret en Conseil des Ministres<sup>101</sup>. Son mandat est de trois (03) ans, renouvelable une fois. Le souci des économistes est la suivante : Dans le but de gagner son élection ou sa réélection, le candidat voudra engager plus de personnels sans considération de qualification et de compétence pour lui assurer le plus de voix possibles. La succession des Présidents de l'université ne garantissent pas la continuité des projets. Et lorsque le nouveau Président est placé, il arrive avec toute une nouvelle équipe qui doit encore se familiariser avec les réalités foncières.

Au final, la bureaucratie ne peut pas défendre les intérêts des utilisateurs, donc de l'université car elle est entravée par des soucis politiques. Elle est quelque fois enfermée dans la routine

---

<sup>100</sup> Article 26 du décret n°2002-565 : « Sont électeurs : tous les enseignants permanents des établissements âgés de moins de 65 ans, l'ensemble du Personnel Administratif et Technique (...) »

<sup>101</sup> Article 26 du décret n°2002-565

comme la surveillance des terrains, alors qu'elle ne peut pas agir directement<sup>102</sup>. Il faudrait voir plus loin et chercher à sécuriser et exploiter ce qui est encore disponible. La bureaucratie est gangrénée par la corruption, cela part de petits employés jusqu'aux plus hauts membres de la hiérarchie. Les actes de vente délivrés par la Présidence de l'université à des particuliers témoignent de ces faits. Et les sanctions ne sont pas assez dissuasives, car les fautes se répètent et l'affaire est souvent étouffée.

Le bureau du détachement du Service du Patrimoine partage un bâtiment avec l'Agence Universitaire Francophone. Les employés ne sont pas vraiment incités dans leur travail. Ils manquent de moyens. Ils savent que leurs actions se soldent trop souvent par des échecs. Ils sont soumis aux ordres de la hiérarchie, qui sont souvent contradictoires. Ils se trouvent impuissants devant un phénomène de squattérisation qui s'amplifie au fil du temps.

#### *1.2.2.2. Les caractéristiques de la propriété publique*

Nous rappelons que l'Université d'Antananarivo en tant qu'EPA est sous tutelle technique et administrative du MESRS et sous tutelle comptable et budgétaire du MFB. Ses moyens lui sont remis annuellement par le MESRS.

L'université se retrouve donc sous l'égide du MESRS, car si elle n'accomplit pas ses missions, le MESRS ne lui alloue pas son budget. La marge de manœuvre de l'université se trouve très limitée par les exigences du MESRS. La hiérarchie à l'intérieur de la Présidence de l'université est encore superposée par une hiérarchie beaucoup plus complexe. Et encore, il existe cinq autres universités dans les provinces, ainsi que plusieurs établissements d'enseignement publics ou semi-publics éparpillés dans tout Madagascar. L'Université d'Antananarivo est un simple élément dans tout un ensemble qu'une seule institution doit surveiller. Quelle part occupe le problème foncier de l'université d'Antananarivo dans les affaires traitées par le MESRS ?

Nous avons évoqués aussi dans la première partie (Chapitre 1, section 2, II, 3) que l'absence de marché nuit gravement à la gestion foncière. Toutefois, il s'agit du domaine privé de l'Etat et non du domaine public. Quand même, en toute logique de chose<sup>103</sup>, le terrain ne doit pas faire l'objet de vente à des personnes privées pour que des projets d'élargissement du campus ou bien des cités puissent avoir lieu dans le futur. Si les utilisateurs des terrains, comme les

---

<sup>102</sup> Il faut attendre l'ordonnance du tribunal pour pouvoir détruire une construction illicite sinon on s'expose à une peine d'emprisonnement.

<sup>103</sup> Ne pas dire en toute légalité, car une partie du terrain n'appartient pas encore à l'université.

étudiants étaient des clients, voudraient-ils payer pour les prestations de l'université ? S'il s'agissait d'un entrepreneur privé, il ferait tout pour satisfaire ses clients. Il ne laisserait aucune ressource dans un tel état de délabrement. Son premier souci serait la sécurisation de son bien, afin qu'il soit le seul à en tirer tout le profit.

#### *1.2.2.2.3. Le comportement des utilisateurs*

La parabole de Hardin ne peut être appliquée dans notre cas à cause l'étendue encore vaste de la propriété. La surexploitation n'est pas encore constatée, peut-être plus tard. Nous allons prendre la Théorie des coûts de transaction d'Oliver Williamson pour expliquer le comportement « opportuniste » des utilisateurs. Le comportement des individus influence grandement les transactions. Parmi les hypothèses comportementales de Williamson, nous distinguons : la rationalité limitée et l'opportunisme. En vérité, c'est la première qui engendre la seconde. La rationalité limitée est due à une carence en informations<sup>104</sup>. La connaissance incomplète des agents économiques ne leur permet pas de prendre des décisions sûres dans l'avenir. L'impossibilité de prévoir les événements futurs, incluant le comportement des autres, pousse à tromper volontairement les autres agents.

En effet, nous avons vu à quel point les individus enquêtés étaient mal informés. Le nombre des personnes qui ont construit des habitations à proximité des cités universitaires est élevé. Elles ont un poids électoral non négligeable et certains politiciens en profitent pour leur promettre une sécurisation de leurs droits de propriété. Pourtant, ces gens ne connaissent pas réellement le régime de propriété du terrain, ils se font facilement berner. D'autres plus malins, ont pris connaissance du fait que l'université n'est pas en droit sur certains terrains et menacent les employés chargés de l'assainissement. Nous pouvons dire que certaines personnes profitent du fait que les textes juridiques et le véritable statut du terrain soient flous. Ces gens, mus par l'intérêt personnel vendent des parcelles du terrain tandis que d'autres s'en accaparent purement et simplement.

## **II. Validation de l'hypothèse**

### *2.1. Explication de l'hypothèse*

Qu'est qu'un droit de propriété mal défini ? Parce que selon notre hypothèse, la mauvaise définition des droits de propriété des terrains de l'université conduit à une gestion déficiente

---

<sup>104</sup> Ou « asymétrie d'informations »

de ces dits terrains. Dans notre visée, nous allons énoncer quatre (04) points essentiels pour qu'un droit de propriété soit bien défini :

- Le régime de propriété (sur le plan économique et juridique)
- Le type de droit autorisé par la pratique juridique
- L'identité du propriétaire
- Le bien

#### **2.1.1. Le régime de propriété**

Dans la littérature économique, le terrain est soumis au régime de la propriété publique. C'est-à-dire qu'elle appartient à la collectivité tandis que la gestion revient à l'Etat. Toutefois, dans les textes, il s'agit d'un domaine privé de l'Etat. Contrairement à notre modèle économique, le domaine privé de l'Etat est aliénable. Il faut savoir distinguer deux sortes d'Etat, celui que nous appelons « Fitondrana » ou « Fitondram-bahoaka » et le deuxième « Fanjakana ». Ici, il s'agit d'un « fananam-panjakana » et non de « fananam-bahoaka ». Le terrain appartient vraiment à l'Etat, en tant qu'institution à l'intérieur de la société. Nous pouvons dire qu'il est comparable au « Léviathan » plutôt qu'au « contrat social » de Rousseau.

Cette confusion induit bon nombre de personnes en erreurs. L'Etat peut clôturer sa propriété et en interdire au grand public l'accès. Il peut vendre, louer des parcelles de terrain.

Les terrains domaniaux ne peuvent-être soumis au régime de la propriété foncière privée non titrée<sup>105</sup>. Ce régime qui permet la reconnaissance de droit de propriété et l'obtention de « certificat foncier », délivrée par la Collectivité Décentralisée qui peut-être plus tard transformé en « titre foncier ». Ainsi, le fait d'avoir vécu sur le terrain un certain laps de temps, ne signifie pas que la personne est en droit d'en demander la propriété définitive. Il faut faire adresser une demande auprès du Service des Domaines et payer tous les charges y afférents.

Une autre confusion provient de la coexistence de différentes formes de propriétés. Certaines ont été affectées pour les besoins de l'université. Ceci explique la conservation du « campus d'Ambohitsaina » qui ne peut-être accaparé daucune façon. Quant au reste, ils

---

<sup>105</sup> L'article 2, al.3 de la loi n°2006-031 stipule que le régime de la propriété foncière privée non titrée est applicable aux terrains « ne faisant partie ni du domaine public ni du domaine privé de l'Etat ou d'une Collectivité Décentralisée ; »

reviennent au domaine privé de l'Etat ou aux particuliers qui en ont obtenu les titres. Ces derniers souffrent d'un manque de sécurisation.

### **2.1.2. Le type de droit**

Rappelons-nous les trois usages possibles d'un bien : « usus, fructus, abusus ». En principe, seul l'Etat possède l' « abusus » en tant que propriétaire légal du terrain. L'université réunit l' « usus » et le « fructus ». Le droit de contrôle revient à l'université car l'acte de gestion est de l'ordre du « fructus ». Quant aux simples utilisateurs, comme les étudiants, ils utilisent le terrain c'est-à-dire qu'ils peuvent accéder aux ressources présentes. C'est l' « usus »

Une certaine brouille gouverne le terrain de l'université. Des gens pensent que la propriété revient à l'université et que c'est celle-ci qui est responsable de la vente. Il n'y a que l'Etat qui peut autoriser la vente de son domaine privé. Quant à la location, seul le droit d'usage est transféré et non le droit de propriété, de ce fait l'université peut en prendre la responsabilité. Certains simples utilisateurs, ne comprennent pas leurs droits et s'adonnent à l'exploitation du terrain.

### **2.1.3. L'identité du propriétaire**

Sur ce point, notre problématique devient : « A qui appartient réellement le terrain ? » ou « Le terrain appartient-il vraiment à l'université d'Antananarivo ? »

Les terrains faisant partie du domaine privé de l'Etat appartiennent à l'Etat. Toutefois, les personnes publiques comme l'Université d'Antananarivo, peuvent aussi posséder leurs propres domaines privés. Ce sont les domaines privés des personnes morales.

Nous avons été guidés dans l'identification du propriétaire. Il s'agit de remonter à la source des actes de vente. Si nous prenons le cas des professeurs qui ont obtenu des logements, c'est l'université d'Antananarivo qui octroie les autorisations. Ce qui confirme qu'elle gère les propriétés qui ne sont ni affectées ni inscrites à son nom.

Nous rappelons que la construction des cités universitaires a été effectuée par la Société d'Equipement Immobilier de Madagascar ou SEIMAD. Cependant, des responsables de cette Société ont émis des actes de vente de terrains des cités universitaires. Après des recherches, une fraction de terrain appartient toujours à l'Etat français. Rappelons que l'université de Madagascar a été façonnée en grande partie par les français. Il n'est pas à écarter que ce terrain ait été mis à la disposition de l'université au tout début par la France, car durant la colonisation tous les terrains non titrés ont été accaparé par les colons.

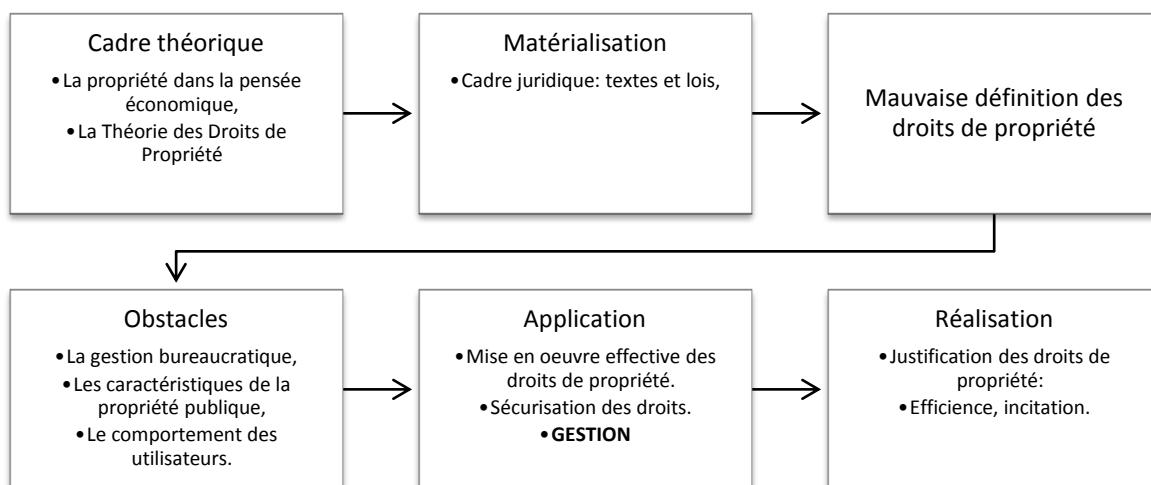
#### 2.1.4. Le bien

Le bien en question est un bien immobilier mais il n'est pas encore clairement délimité actuellement. 10% des personnes que nous avons enquêtées pensent que le véritable problème réside dans l'inexistence de délimitation. Il n'y a pas de bornes, le mur ne fait pas le tour de la propriété en entier. En 1960, le terrain de l'université était encore bien clôturée, et cette clôture arrivait jusqu'à Andohan'ny Mandroseza. Aujourd'hui, même les piquets ont disparu. C'est une situation comparable à celle de l' « open access ».

#### 2.2. Circuit de réflexion

Le graphique ci-après nous montre la progression de notre raisonnement. Au commencement, nous avons dessiné un cadre théorique emprunté à la littérature économique afin de bien situer les positions des économistes à propos des Droits de propriété. Ensuite, nous avons exposé les outils juridiques nécessaires à l'utilisation de ces droits. A partir de là, le lien est coupé. L'application des droits se heurte à des obstacles et l'existence des droits de propriété ne se justifie plus.

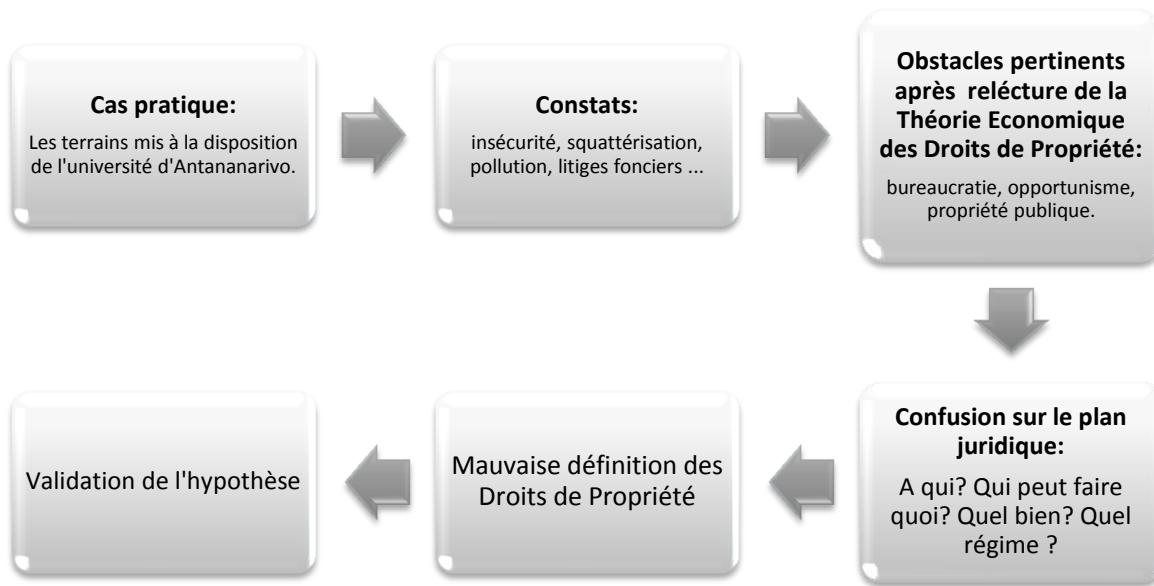
Schéma n°5: Validation de l'hypothèse



Source: L'auteur

Nous avons confronté notre hypothèse à un cas pratique pour des fins de validation. Nous avons choisi la technique d'enquête, les entretiens et la recherche documentaire afin de nous aider dans notre projet. Notre circuit devient :

Schéma n°6 : Confrontation de l'hypothèse avec la pratique



Source: L'auteur

L'avénement de l'Université d'Antananarivo commence il y a très longtemps, dès l'ère de la colonisation. C'est-à-dire que l'attribution des terrains remonte à ce temps alors que toutes les terres disponibles et non titrés étaient de l'ordre domanial français. C'est au Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique qu'une partie des terrains ont été affecté. Le reste est tout simplement « mis à la disposition » de l'université, enfin, destiné à l'université. Cette situation opaque a révélé l'opportunisme des agents économiques, qui profitent de la moindre faille du système pour s'accaparer de parcelles. Ils sont de plus en plus nombreux à utiliser le terrain.

Nous sommes descendus sur le terrain et nous sommes adresser aux responsables pour nous enquérir de la réalité. Il en est sorti la confirmation que la propriété publique ne fournissait pas d'incitation aux bureaucrates, censés se charger de la gestion. Par manque de contrôle et de sanctions effectives, les utilisateurs n'en font qu'à leurs têtes. A l'origine de ces infortunes se trouvent des droits de propriété mal définis ou plus précisément, à qui appartiennent réellement ces terrains ?

Ceci étant, nous avons réussi à poser le problème. Le temps est venu d'apporter des solutions

# **PARTIE 3:**

# **RECOMMANDATIONS ET**

# **REFLEXION**

---

Le « développement concerté » porte sur un processus de prise de décisions qui inclut tous les acteurs concernés. En poursuivant cette logique, il est nécessaire de prendre les opinions de tous sur les solutions qui peuvent résoudre les problèmes fonciers de l'université.

Notre premier chapitre recueille les suggestions des personnes que nous avons enquêtées, que ce soient des solutions à court terme ou à long terme. L'apport de l'étudiante ne sera pas en reste, celui-ci sera appuyé par les résultats des recherches entreprises et les réflexions motivées par la lecture économique et juridique. Quant au second chapitre, il sera dédié à l'examen critique de notre travail, c'est-à-dire : la méthodologie et l'hypothèse.

## **Chapitre 5 : Recommandations pour une gestion foncière adéquate**

Les opinions peuvent sembler populaires et s'élever contre les théories enseignées en cours. Toutefois, il s'agit d'une réalité du point de vue de la masse populaire et qui n'est pas influencé par les considérations économiques, quelque fois déphasées.

Dans ce chapitre, la première section sera consacrée aux recommandations recueillies durant notre enquête. Nous pouvons grouper les réponses de l'échantillon en deux : celles qui touchent l'université d'Antananarivo surtout la Présidence et son Service de la Gestion et de la Protection du Patrimoine et celles qui peuvent se concrétiser par des actions. La deuxième section relate les solutions venant de l'étudiante. Ce sont de solutions liées à notre problématique, nous recherchons une bonne définition des Droits de Propriété. Il est alors question d'énoncer et expliquer les éléments qui devraient connaître des transformations.

### **I. Suggestions provenant des parties prenantes**

#### ***1.1. Réformes administratives***

Beaucoup de ceux qui ont voulu donner leurs avis réclament une réforme administrative. C'est-à-dire une véritable prise de responsabilités de la part des gestionnaires. Les personnes nommées à cet effet doivent-être compétents et stricts. Les procédures engagées doivent être transparents. En un mot, la gestion doit-être plus claire. Les données utilisées doivent-être mises à jour. Chaque décision prise doit-être suivie par des mesures d'accompagnement.

La structure du Service de la Protection et de la Gestion du Patrimoine doit-être plus autonome par rapport à la Présidence, car il gère un véritable capital immobilier d'une valeur inestimable. Le budget qui est accordé au service doit-être augmenté pour qu'il puisse accomplir ses missions, d'une part. D'autre part, pour qu'elle puisse se projeter dans de nouvelles politiques foncières qui profiteront à l'université d'Antananarivo.

Les sanctions attribuées à ceux qui vendent et qui squattent le terrain de l'université doivent-être plus dissuasives. Les actions entreprises par l'université à travers son service de gestion du patrimoine doit-être plus rapide pour ne pas laisser le temps aux personnes en situation irrégulière de se mobiliser. Il faut aussi repérer ce qui prioritaire, par exemple établir un plan d'action qui débute par les propriétés qui sont en phase critique d'occupations privatives.

## **1.2. Mesures**

Un assainissement est nécessaire. Il est un besoin de recenser les cas d'irrégularité que ce soit sur les terrains ou dans les cités universitaires. Il faut multiplier les contrôles systématiques et spontanés car il se peut que les personnes soient déjà mises au courant et se préparent aux visites des contrôleurs. Il n'est pas questions de simples contrôles, ils seront tout de suite suivis de sanctions.

Des postes de gardiennage doivent-être établis afin de limiter au plus le nombre de personnes qui circulent à l'intérieur du campus ou même dans les cités universitaires. Il doit exister un contrôle à l'entrée pour que seuls les vrais utilisateurs puissent circuler librement sur les lieux. Des moyens d'éclairage doivent-être placés du moins à proximité des les routes. Le débroussaillage doit-être effectué plus intensivement, surtout sur le campus. La propriété de l'université doit-être clôturée et de même les cités universitaires, car s'il y avait eu une clôture, personne n'aurait osé y construire quoi que ce soit.

De nouvelles infrastructures, qu'elles soient pédagogiques ou administratives doivent être érigées afin de soutenir l'accroissement du nombre des étudiants. C'est aussi une précaution pour devancer les entreprises des squatters.

## **II. Suggestions personnelles**

Nos recommandations seront une réponse à la question suivante : « De quelle manière pouvons-nous améliorer la gestion foncière de l'université d'Antananarivo ? ». En reprenant notre hypothèse, la solution est une bonne définition des droits de propriété que ce soit dans les textes ou dans la pratique.

### **2.1. Bien définir les droits de propriété**

#### **2.1.1. Changement de propriétaire**

Une grande partie des terrains sont toujours en cours d'affectation. Les procédures doivent-être relancées sans cesse pour que l'Université d'Antananarivo puisse avoir les pleins pouvoirs sur ses terres. En effet, le statut des terres constitue une véritable arme pour ceux qui s'accaparent du terrain. En réalité, le terrain n'appartient pas vraiment à l'université mais à l'Etat lorsqu'il demeure au stade de « domaine privé non affecté ». L'université n'est pas en droit d'expulser les squatters. Nous pouvons dire que les squatters et l'Université d'Antananarivo se trouvent tous deux dans une situation similaire : ils sont en train de demander le terrain à l'Etat. Aucuns ne peut s'attaquer à l'autre, normalement.

Certes le régime de « domaine privé affecté » préserve une partie du terrain des constructions illicites, toutefois la propriété du terrain revient toujours à l'Etat. Nous devons rappeler qu'il faudra toujours un visa du Service chargé des Domaines concernant les transactions immobilières. Afin d'éviter le contrôle permanent de l'Etat et donc son ingérence, il faudrait muter les terrains entièrement à l'université.

### **2.1.2. Changement de régime**

La propriété publique n'a pas fait ses preuves. Les économistes néoclassiques soutenaient que la propriété privée fournissait une incitation productive aux entrepreneurs. Nous ne voulons pas dire ici que le terrain devrait être privatisé. Il s'agit de changer son classement pour qu'elle accède au rang de « domaine privé de l'université d'Antananarivo ». Si la propriété revient totalement à l'université, la gestion serait plus efficiente. En premier lieu, les procédures seront plus allégées et la capacité de réaction des gestionnaire plus rapide. Le poids hiérarchique sera diminué. En deuxième lieu, la sécurisation sera plus facile car le terrain n'appartient plus à l'Etat.

Toutes les propriétés doivent-être soumises à ce nouveau régime. Ainsi, plus personne ne pourra prétendre avoir le droit d'occuper le terrain, même avec le meilleur des avocats.

### **2.1.3. Concentration des types d'usage**

De ce fait, les « usus, abusus, fructus » reviendront à l'université. Seule l'université aura la capacité d'aliéner son terrain. Elle sera plus responsable, il s'agit de son patrimoine propre. Nous seront toujours tentés de dire que cette augmentation de pouvoir va conduire à des abus de la part de la Direction. Il faudra, en parallèle, améliorer le contrôle interne du Service, et bien identifier les personnes qui remplissent telle ou telle tâche. Les fonctions devront être bien réparties : l'autorisation, la surveillance, la réception des dossiers ... Il sera plus facile d'identifier d'où viennent les dysfonctionnements. Dans le cas où une vente de terrain sera accomplie, l'auteur de l'acte sera vite connu.

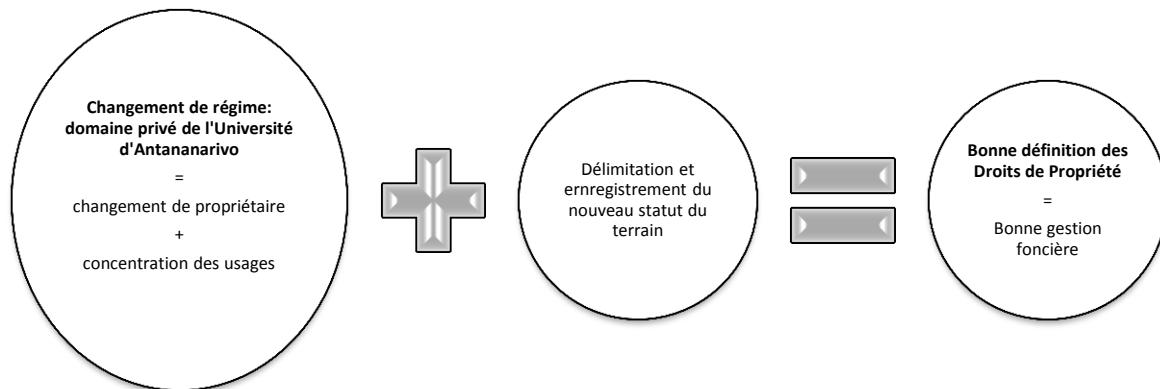
### **2.1.4. Délimitation du bien**

Un bien délimité est plus facile à gérer et à sécuriser. Il faudra dresser un plan topographique actualisé du terrain, qui inclut les parcelles accaparées par les particuliers, les terrains utilisés par l'université et ce qui reste disponible.

Il faudra régulariser la situation du terrain auprès du Service des domaines comme l'immatriculation, l'inscription au livre foncier, le titre foncier etc. Il faut disposer de tous les documents nécessaires qui attestent de la propriété.

Il existe des signes visibles de la propriété. Les bornes sont des marques incontestables, mais à part, il y a aussi les clôtures, les services de sécurité et les contrôles. Ceci dans le but de prévenir ceux qui s'entêteraient à défier les lois.

Schéma n°7: Définition du droit de propriété



Source: L'auteur

## **2.2. Démolition des obstacles**

La gestion effective de la propriété foncière se heurte à trois obstacles : la gestion bureaucratique, les caractéristiques de la propriété économique et le comportement des utilisateurs. Ces trois obstacles peuvent-être franchis grâce à une bonne définition des Droits de Propriété.

Tableau n°9 : Les solutions aux obstacles rencontrés dans la gestion foncière publique

Obstacles	Solutions	Résultats
Dysfonctionnements administratifs	<p>Acquisition de la propriété par l'université</p> <p>Détention de documents incontestables attestant la propriété</p>	<p>Plus d'efficacité</p> <p>Plus d'autonomie</p> <p>Plus de responsabilité</p>
« Open access »	<p>Changement de régime vers le « domaine privé de l'université d'Antananarivo »</p> <p>Pose de bornes, clôtures etc.</p>	Sécurisation du terrain
Opportunisme des agents économiques	<p>Clarification des textes</p> <p>Sanctions légitimes et suffisamment dissuasives</p>	Diminution des situations de squattérisation

Source: L'auteur

Notre tableau nous apprend qu'aux trois types d'obstacles pertinents que nous avons relevés, il existe une solution qui découle de la bonne définition des droits de propriété. Ces solutions doivent-être matérialisées, à des fins de preuves de propriété. Les conséquences de ces changements affecteront positivement la gestion foncière et le comportement des agents présents sur le terrain.

Les recommandations que nous avons proposées découlent de notre hypothèse. Puisque c'est la mauvaise définition des Droits de Propriété qui posent problème, il suffit d'y remédier par l'utilisation des outils juridiques et matériels adéquats. Cependant, l'introduction de biais dans nos méthodes peut infirmer notre raisonnement.

## **Chapitre 6 : Extension de l'hypothèse et réflexions sur la gestion foncière**

Des fois, il faut savoir reconnaître les limites de nos recherches ainsi que des résultats que nous avons trouvés. Malgré notre documentation, nos descentes et le concours des autorités responsables, il est des erreurs qui se faufilent partout, en provenance de l'étudiante ou indépendamment de ses facultés. Dans ce chapitre, nous allons éplucher le contenu de notre travail afin de déceler les points de discordants.

Dans une première section, nous allons mettre en doute notre hypothèse : « La mauvaise définition des Droits de Propriété conduit à une gestion foncière bancale de l'Université d'Antananarivo ». Pour ce faire, nous allons scruter les moyens utilisés dans la validation de notre hypothèse. Ensuite, nous nous attaqueront à l'hypothèse elle-même. Se peut-il qu'il existe d'autres causes des difficultés rencontrées dans cette gestion du patrimoine foncier ? Dans la deuxième section, nous allons discuter de deux points : les actes accomplis et projetés par l'université dans le but de sécuriser au plus son patrimoine et de la gestion foncière de l'Etat en général.

### **I. Critiques de l'hypothèse**

#### **1.1. Les limites de la méthodologie**

##### **1.1.1. La technique d'enquête**

###### **1.1.1.1. La population**

Nous nous rendons compte que notre échantillon manque terriblement de variétés.

Nous avons déjà évoqué précédemment qu'une majeure partie de notre échantillon était composée d'étudiants (76,67%). Leurs connaissances ne peuvent-être mises en cause. Toutefois, leurs capacités à rester totalement neutres, nous laissent des doutes. Les divers cas de différends entre les étudiants et l'administration de l'université témoignent de ce fait. De plus, les étudiants entrent souvent en conflit avec les dirigeants du pays. Nous remarquons que l'évaluation de la qualité de la gestion foncière de l'Université d'Antananarivo par ces derniers est défavorable. La moyenne générale qu'ils ont accordée à la gestion est de 2,13 sur 10. La moyenne générale incluant tous les enquêtés est de 2,1 sur 10. Nous soupçonnons cette évaluation d'être grandement influencée par la réticence des étudiants envers les gouvernants.

Nous déplorons aussi la moindre participation des professeurs et du personnel administratif, respectivement 3,33% chacun. Cela est due à un emploi du temps chargé mais aussi par crainte de la hiérarchie pour certains membres du personnel administratif. Nous aurons aimé

interroger les personnes en situation irrégulière, toutefois, ils sont en droit de refuser. Ils nous considèrent comme des émissaires de la Présidence de l'université, venus dans le but de les espionner.

#### *1.1.1.2. Le terrain d'enquête*

Nous avons effectué notre enquête au sein du campus d'Ambohitsaina et aux alentours pour la catégorie « autre personnes ». Nous sommes descendus auprès des étudiants logés dans les cités universitaires : Ankatsos I, Ankatsos II et Ambohipo. Les terrains d'Ankatsos sont composés d'autres propriétés importantes toutes aussi intéressantes qui auraient pu être visitées comme celle de Vontovorona (216ha 53a 13ca), titre 151 - C. Toutefois, les intempéries et les péripéties de la vie urbaine nous ont maintenus loin de ce site. Cette propriété n'est pas encore affectée à l'université d'Antananarivo, elle est très vaste mais occupée par des particuliers à 79%. Elle devrait-être une priorité car les perspectives d'élargissement du campus sont en grand danger.

#### *1.1.1.3. La fiche d'enquête*

Le questionnaire est un mélange de Questions à Choix Multiples (QCM) et de questions ouvertes. Nous remarquons que les individus sont très rapides dans les QCM mais pour les questions ouvertes, certains restent « sans réponse », et ceci concerne une grande partie des opinions sur les problèmes qui se posent à la gestion et les suggestions qu'ils souhaiteraient partager.

#### **1.1.2. La recherche documentaire et les entretiens**

Une majeure partie des documents fonciers concernant l'Université d'Antananarivo est restée inaccessibles, à l'instar de l'arrêté 3.776/82 du 16 septembre 1980 qui affecte le « campus universitaire d'Ankatsos » au MESRS pour les « besoins de l'université de Madagascar ». Les procédures d'accès aux documents sont longues et complexes, ce qui nous a fortement retardés dans la rédaction de notre travail ainsi que dans notre réflexion. Ce manque de données est fortement ressenti surtout dans l'identification du terrain qui ne possède ni plan exact ni délimitation.

Le changement de personnel au sein du SGPP de la Présidence de l'université est survenu récemment. Les nouveaux employés sont encore en cours de familiarisation avec les anciens dossiers. Il se peut alors que nos informations soient incomplètes.

## **1.2. Les limites de l'hypothèse**

### **1.2.1. Des autres origines des difficultés rencontrées dans la gestion foncière**

#### **1.2.1.1. La politique politique**

La politique politique s'insinue dans tous les aspects de la vie des malgaches. A chaque phénomène, le Malgache a l'habitude de dire : « Misy ambadika politika ». Ce qui est traduit par : « dessous politiques ». Promettre de la terre aux citoyens est un moyen de s'attirer leur affection et de les contrôler par ce biais. Il se peut aussi ce soit la politique qui empêche la bonne définition des Droits de Propriété de notre terrain. Car la terre est devenue un instrument politique et si le droit sur celle-ci était bien défini, le pouvoir aurait disparu.

La politisation de la gestion foncière des terres de l'université remonte au temps de la II<sup>ème</sup> République. En effet, durant la période post coloniale, celle de la I<sup>ère</sup> République, la France avait encore la mainmise sur la politique de l'Etat et les terres. A l'ère de la II<sup>ème</sup> République, le pays a connu une vague d'investissements à outrance. C'est durant cette période que les CUR ont été créées. Le clientélisme politique a beaucoup investi la vie des étudiants. A ne noter qu'à côtés des associations étudiantes qui représentent chaque département, il existe aussi des associations qui supportent des partis politiques.

L'appropriation privative des terres de l'université débute à cette époque. Des partisans du groupe politique dominant de l'époque se sont vus octroyer des faveurs : ils ont pu construire des maisons sur le terrain destiné à l'université.

Aujourd'hui, le nombre de personnes qui squattent le terrain dépasse le millier. Certains ont décidé de se regrouper dans un collectif<sup>106</sup> afin de mieux faire valoir leurs droits. Ces gens sont manipulé par les politiciens pour gagner des élections, que ce soient communales, présidentielles ou législatives. Et de peur d'un soulèvement populaire, les responsables administratifs retardent sans arrêt les procédures d'affectation des terrains, engagées par l'université.

Le trafic d'influence de la part des hautes autorités de l'Etat entravent grandement le travail des éléments de la Présidence de l'université. En effet, lorsqu'ils effectuent une descente auprès des personnes en situations irrégulières, les coups de téléphones fusent, pour menacer ou soudoyer. Nous pouvons dire, que si ces personnes osent entrer en conflit avec l'université, ils possèdent chacun un protecteur dans les hautes sphères de l'Etat.

---

<sup>106</sup> Ou plutôt « groupe de pression »

### **1.2.1.2. L'urbanisation incontrôlée de la Capitale**

Tous les terrains de l'université ne font certes pas parti du Centre ville, certaines s'en rapprochent. Aujourd'hui la ville d'Antananarivo est surchargée. Ceci est du au fait que presque tous les Services administratifs et les centres d'activités sont concentrés dans la ville. Se rapprocher du centre ville réduit les charges, comme les frais de transport mais aussi la perte de temps due aux embouteillages. Plusieurs familles construisent des maisons, même sur des terrains risqués. Ces constructions sauvages ont été révélées au grand jour lors des intempéries où éboulement et inondations sont devenus des faits divers pour les tananariviens.

### **1.2.2. Les entraves à la mise en pratique des idées réformatrices**

Nous avons déjà parlé plus hauts, des entraves politiques qui se dressent contre la bonne définition des Droits de propriété et de ce fait contre la bonne gestion du terrain.

Si nous appliquons réellement les idées qui ont découlées de notre raisonnement, cela impliquerait au final l'expulsion de tous ceux qui se trouvent en situation irrégulière. Cela nécessitera de la force et des confrontations car beaucoup d'entre eux ne se laisseront pas faire. Ils feront appel aux politiciens et aux médias ce qui entacherait beaucoup la réputation de l'université. Nous pouvons déjà prévoir une grève, des barrages et des altercations entre étudiants et particuliers.

Le recours au Tribunal deviendra inévitable. Ces personnes voudront user de tous les moyens. Elles feront appel. Les batailles juridiques seront le lot de l'université. Et plus la situation au tribunal traînera, plus la sécurisation des terrains sera retardée. Que ce soit d'un côté ou de l'autre, tout le monde en sortira perdant.

Et si nous regardons la vraie justice, il est vrai que l'attribution des terrains à l'université sera jugée légale. Des fois, est-ce qu'il est vraiment juste de déplacer des familles, de les forcer à quitter leurs foyers, leurs moyens de production ? Où vont-elles aller et que vont-elles devenir ? Elles vont peut-être se mettre à construire des maisons n'importe où et s'exposer aux calomnies de la météo (inondations).

### **1.2.3. Les rectifications de la solution générale**

Nous avons répondu qu'une bonne définition des Droits de Propriété garantirait la bonne gestion foncière des terrains à la disposition de l'université. Nous connaissons aussi les dommages collatéraux que cela impliquerait.

La Théorie Economique des Droits de Propriété encourage beaucoup les processus de négociation. Ronald Coase connaissait déjà les déprédatations de l' « open access » où chaque agent isolé agissait pour son propre intérêt. C'est une situation sous-optimale. La solution est la discussion entre les acteurs, et si c'est possible, en l'absence de l'Etat. Les théoriciens de la Théorie des jeux avançaient déjà que « tout conflit est une négociation ». Pour arriver de ce fait à une solution profitable pour tous il faut des pourparlers qui incluraient les responsables de l'université et des représentants des particuliers.

La solution qui sortirait de cette réflexion commune sera approuvée par tous et nous éviterons tous les problèmes que nous avons cités précédemment.

Si l'Etat malgache et la Commune Urbaine d'Antananarivo (CUA) veulent voir plus loin encore. Une extension de la ville d'Antananarivo serait aussi une solution. La décentralisation des principaux Services Publics devra-être envisagée. Et pourquoi pas, inciter la population à l'exode urbaine.

Nous allons proposer une issue possible de telles négociations. Il peut s'agir de l'arrêt des constructions illicites en échange de la régularisation de la situation de ceux qui sont déjà présents, car ils ont besoin de l'autorisation de la Présidence de l'université. L'accord de l'université sera tributaire du versement d'une caution de la part des personnes privées (sous forme de rente). Cela réglera le problème de budget du SGPP. La recette sera dédiée à l'amélioration de la gestion foncière, et pour la réalisation des projets comme la clôture, l'éclairage, l'entretien et la construction d'infrastructures ... Nous pouvons entrevoir une évolution utopique \_ peut-être \_ de la situation, en prévoyant une collaboration étroite entre l'université et les particuliers dans la gestion et la sécurisation de ce patrimoine commun. Les personnes privées se chargeront du contrôle des actes de l'administration à défaut d'un contrôle étatique.

## **II. Perspectives et confrontation de la gestion foncière de l'Université**

### ***2.1. Les bons points de la gestion actuelle***

Il est vrai que la gestion foncière de l'université d'Antananarivo n'est pas exemplaire. Chaque personne que nous avons interrogée, nous émis leurs opinions sur les déficiences du système actuel. De notre côté, notre hypothèse repose sur le constat de cette gestion infirmée. C'est à partir de cet état, que nous avons cherché l'origine des problèmes rencontrés dans la gestion, et énoncé les solutions correspondantes.

Toutefois, dire que les responsables restent les bras croisés serait un péché. A part, les missions récurrentes qu'ils effectuent périodiquement, ils ont aussi établi des projets qui sont encore en cours de réalisation. Nous pouvons distinguer :

- L'effort de définition du terrain : le terrain est en cours de délimitation et un plan définitif est en train d'être élaboré par le Service Topographique.
- Toutes les demandes d'affectation des terrains ont été relancées et suivies de près par le SGPP.
- Le « campus d'Ambohitsaina » va être totalement clôturé. Les travaux ont déjà débuté pour rallonger le mur, afin de faire le tour de tout le campus. Un dispositif de contrôle des véhicules va être placé à l'entrée. Des agents vérifieront l'identité des propriétaires des voitures par leurs cartes (cartes d'étudiant, de professeur ou de personnel administratif). Si les véhicules n'appartiennent pas à des utilisateurs légaux, la carte grise devra-t-être remise aux agents de sécurité. Et lorsque les véhicules repartent, leurs cartes grises leur seront rendues.
- Pour assainir les terrains de l'université des occupations irrégulières, l'université a décidé de leur envoyé une « note » écrite en langue malgache<sup>107</sup> ou « naoty ». Cette note ressemble à une lettre de « mise en demeure ». Elle indique que le destinataire en question n'a pas reçu l'aval de l'université pour sa construction. Elle prescrit un délai de dix (10) jours pour démolir la maison et ceci par le fait du propriétaire. Le temps écoulé, l'université fera appel à un huissier de justice pour que les procédures légales soient enclenchées. Cette note a été rédigée dans le souci de préserver le respect des particuliers. Elle est signée par le Vice Président chargé des Ressources et de la Vie Universitaire de la Présidence de l'Université d'Antananarivo. Cependant, dernièrement, à cause du déplacement de ces personnes, à la menace de l'explosion des « gros rochers », cette procédure a été suspendue. En effet, le destin a voulu que ce soit les bâtiments de l'université qui aient accueilli les sinistrés (qui, rappelons-le, sont toujours en conflit avec l'université). Dans le but de les inciter à abandonner leurs maisons, l'université a dû leur assurer l'arrêt momentané des procédures d'expulsion.

---

<sup>107</sup> Cette attention particulière est dédiée pour ceux qui ne peuvent pas lire, ou comprendre le français. Une copie de cette note se trouve à l'annexe.

## **2.2. La gestion foncière aux mains de l'Etat**

Nous pouvons dire que par rapport à certains établissements scolaires publics, la gestion foncière de l'Université d'Antananarivo est encore jugée acceptable. Prenons le cas de l'Etablissement Public Primaire (EPP) de Tsilazaina, Commune Ambohijanaka dont le terrain a été revendiqué par un particulier. Cette affaire remonte au 17 janvier 2015, ce dernier se dit être le propriétaire légal du terrain. Il s'agit de l'enceinte de l'établissement où les élèves étudient. Pourquoi le statut des terres mises à la disposition des Services publics est si facile à ébranler ? L'Etat ne peut-il même plus se protéger lui-même ? Beaucoup d'EPP sont dans un état de délabrement total : inondations, manque d'infrastructures, etc. Ils servent aussi de centre d'accueil pour les sinistrés en cette période de forte pluie. Et ce, au dépit des élèves qui doivent préparer des examens officiels. L'Etat manque d'infrastructures pourtant les terrains domaniaux qu'il possède sont très nombreux et vastes.

Les cités universitaires sont les plus menacées par les constructions illicites et les projets erronés. En effet, nous avons obtenu l'information que les propriétés où se trouvent les cités « Ankatsos I » et « Ankatsos II » ont failli être scindées en deux. Un tracé oblique part d'un bout de la cité, en passant par le logement des étudiants. Une moitié reste à l'université, tandis que l'autre moitié reviendrait à un collectif de particuliers qui ont fait la demande du terrain. Cela aurait conduit à la démolition des résidences des étudiants, alors que les dossiers de demande de logement augmentent chaque année.

Une route qui se trouve à l'intérieur des cités est aussi devenue une « route communale ». Ce qui signifie que les voitures et les personnes étrangères aux cités peuvent circuler librement à l'intérieur.

Pour Madagascar, il semble que l'Etat abuse de son pouvoir (« abusus ») au dépit des malgaches. La sécurisation des droits de propriété n'est plus une priorité. Ce sont les investissements qui sont favorisés. Pourtant, beaucoup de malgaches avaient placé leurs espoirs dans la réforme foncière de 2005. Le dilemme dans cette réforme, c'est qu'elle possède deux objectifs contradictoires : la sécurisation des droits sur la terre des paysans d'une part, et la facilité d'accès à la propriété foncière des investisseurs d'autre part. Ce qui induit l'annulation du droit coutumier allant à l'encontre des intérêts des investisseurs.

Encadré n°4 : Critique de la politique foncière de l'Etat

(...) Parmi ces nouveaux principes en matière foncière, le phénomène d'accès des étrangers à la terre s'avère le plus inquiétant. Notre souci réside d'abord sur l'ampleur des prospections des terres malgaches effectuée par les grandes firmes étrangères ; ensuite sur les impacts qu'auront les transactions foncières sur les petits paysans et sur la souveraineté de l'île ; enfin, et non le moindre, sur les contreparties de ces aliénations des terres aux étrangers. Ces contreparties doivent-être définies clairement et le peuple malgache doit en être les principaux bénéficiaires. Or, le fait est que la conclusion des contrats de cession se fait souvent de manière secrète et n'implique que quelques personnalités étatiques. Ce manque de transparence fait peser le doute sur la sincérité, l'objectif et l'honnêteté de ces opérations et des personnes qui y sont impliquées (...)

TSIAZONANGOLY Arielle F, Les nouveaux aspects du Droit Foncier malgache, Jurid'ika.  
L'Harmattan2010.

Notre proposition pour l'amélioration de la gestion foncière du patrimoine de l'Université d'Antananarivo est la bonne définition des Droits de Propriété. Cela comporte, une identification de la propriété en l'Etablissement Public qu'est l'université. Les propriétés seront soient affectées totalement à l'université, soient mutées. La meilleure solution est la deuxième, car l'université aura enfin le plein pouvoir sur ses terrains, elle peut les exploiter et les protéger plus facilement. Le classement sortira du Domaine privé de l'Etat au Domaine privé de l'Université d'Antananarivo. Plus concrètement, la pose de bornes et de clôture servira de mesure nécessaire à l'instauration du nouveau régime.

Notre raisonnement n'est pas à l'abri des erreurs. Tout d'abord, les moyens dont nous avons disposées sont insuffisants pour confirmer notre hypothèse comme inébranlable. Puis, à travers nos recherches, nous avons relevé d'autres causes qui peuvent-être à l'origine de la gestion actuelle des propriétés de l'université : la politique politique qui ne prend compte que des élections et l'urbanisation croissante de la capitale. De plus, mettre en pratique nos idées n'est pas choses faciles, de nouveaux obstacles peuvent survenir.

Dans la perspective de toutes ces corrections, et après avoir bien défini les Droits de Propriété, nous requérons des négociations entre les parties concernées et plus de volonté politique de la part des autorités.

## **CONCLUSION GENERALE**

Posséder un droit de propriété sur un bien ne signifie pas toujours avoir une richesse. Faut-il savoir utiliser ce droit pour pouvoir créer de la richesse. Un droit mal défini est un obstacle à l'exploitation du bien. Une mauvaise gestion conduit à la surexploitation, à la destruction du bien ou à une déviation des fins qui lui ont été principalement attribuées.

Arrivés au terme de notre travail, il sera intéressant de rappeler le chemin que nous avons parcouru. L'image évoque deux entonnoirs, posés l'un sur l'autre en équilibre.

La partie supérieure, très large représente notre voyage à travers le temps et l'espace dans la découverte des différents courants économiques. La propriété comme la propriété sont des sujets d'étude chers aux économistes. La terre un support de travail et un capital qui ne peut se déprécier. Les Physiocrates l'avaient nommée au rang de « source de toutes richesses » et Ricardo avait démontré habilement que même les terres les plus avaricieuses pouvaient-être mises sur le marché. Quant à la propriété, c'est une institution qui garantit une harmonie sociale. Pour Platon, c'est le support de l'organisation de la cité. Pour certains, la propriété défend plutôt les priviléges de la haute société. De ce conflit de classes, la propagande d'une autre forme de propriété est lancée : il s'agit de la collectivité. Il faudra attendre pour qu'une théorie qui concerne spécialement la propriété sorte : La Théorie Economique. Celle-ci nous explique les différentes faces de la propriété, et pourquoi cette institutions est tributaire du climat des investissements et, par ce fait d'une bonne croissance économique.

Le versant qui s'amincit représente la matérialisation juridique des idées que la science économique a évoquées précédemment. Les textes et les lois sont celles qui définissent et garantissent les Droits de Propriété. En prévoyance de la situation de notre terrain, nous avons choisi d'étudier la partie Droit Foncier qui touche le « Domaine privé de l'Etat ». Le domaine privé de l'Etat appartient à l'Etat qui agit comme un propriétaire privé. La gestion revient aux bureaucratiques. Le régime correspondant est la propriété publique sauf que le bien immobilier est aliénable contrairement au « domaine public ».

La partie où les bouches des entonnoirs s'embrassent indique que nous allons nous pencher sur notre cas pratique : « Les propriétés mises à la disposition de l'Université d'Antananarivo ». La gestion foncière de l'université rencontre des problèmes apparents. Notre souci est de trouver l'origine unique et rassembleur. Pour notre compte, il est question

de la définition des Droits de Propriété qui n'est pas claire. C'est-à-dire que ni le propriétaire, ni le régime, ni le bien ne sont nettement identifiés. Pour confronter notre hypothèse aux réalités, nous avons eu recours aux avis de différentes personnes : les professeurs, le personnel administratif, les étudiants, et de simples observateurs.

Le versant s'élargit pour permettre à plus d'idées d'interpréter nos résultats. Nous nous armons de la Théorie Economique des Droits de Propriété, des textes du Droit Foncier, des expériences que nous avons acquis sur le terrain et des informations recueillies lors de nos entretiens. Notre hypothèse est vérifiée, c'est la mauvaise définition des Droits de Propriété qui se trouve à l'origine des difficultés rencontrées dans la gestion foncière des terrains de l'université. De ce fait, une bonne définition de ces dits droits réglera tous les soucis.

La partie basse, très large, désigne un prolongement de notre réflexion. En effet, à la mauvaise définition des Droits de Propriété est ajoutée la politisation des terres et l'urbanisation incontrôlée de la Commune Urbaine d'Antananarivo. De ce fait, les solutions s'empilent : bonne définition des Droits de Propriété, plus de volonté politique et l'extension de la Capitale. Nous allons encore plus élargir le sujet, en dévoilant les politiques déjà entreprises par l'université dans le cadre de la gestion et de sécurisation de son patrimoine. En enfin, nous terminons sur un pamphlet adressé à la gestion foncière d l'Etat en général. Une gestion paradoxale qui se détourne des intérêts des citoyens malgaches.

Notre problématique étant formulée de la manière suivante : « Quelle est l'origine des difficultés rencontrées dans la gestion de l'université ? ». Nous avons répondu par notre hypothèse : « La mauvaise définition des Droits de Propriété ». Les manifestations des problèmes sont nombreuses : squattérisation, insécurité, pollution, etc. En chercheurs avisés, nous avons été entraînés à nous poser les vraies questions afin de trouver les meilleures solutions. Derrière cette situation plus que brumeuse, il y a un point essentiel qui domine tout le reste. En effet, lorsque les droits sont juridiquement bien définis, la gestion foncière devient plus efficiente, plus efficace et plus équitable.

L'Université d'Antananarivo possède un capital foncier non négligeable et sa gestion devrait profiter à tous. Les responsables ne devraient pas penser au jour le jour, car c'est une terre d'avenir. Les attentes des utilisateurs et surtout des étudiants sont nombreuses à la suite de notre travail. Ils réclament plus d'attention de la part des responsables. Ces derniers doivent s'enquérir personnellement de la gravité de la situation sur les lieux. Ils doivent réagir à cette étude et résoudre les problèmes rapidement. A Madagascar, nous comptons six (06)

universités publiques situés dans les six (06) Provinces. Qu'en est-il de la situation foncière de celles-ci ? Est-t-elle comparable à celle de l'Université d'Antananarivo ? Ou est-ce pire ? Nous remarquons que les litiges fonciers y sont plus silencieux. Ce n'est pas une raison pour ne pas avoir l'ambition d'examiner de près ces terrains. Une étude comparative serait des plus profitable. Des échanges d'informations peuvent-être effectués ainsi qu'une stratégie commune de gestion foncière équitable de toutes les universités de Madagascar.

## TABLE DES MATIERES

<b>REMERCIEMENTS</b>	<b>I</b>
<b>SOMMAIRE</b>	<b>III</b>
<b>LISTE DES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHEMAS &amp; ENCADRES</b>	<b>IV</b>
<b>LISTE DES ABREVIATIONS</b>	<b>VI</b>
<b>INTRODUCTION GENERALE</b>	<b>1</b>
 <b>PARTIE 1 : ANALYSE THEORIQUE DE LA PROPRIETE</b>	
<b>Chapitre 1 : Ancrage théorique : La propriété dans la littérature économique</b>	<b>7</b>
I. La propriété dans la pensée économique traditionnelle	7
1.1. Aux origines	7
1.2. Les Mercantilistes	8
1.3. Les Physiocrates	8
1.4. Les Classiques libéraux	10
1.5. Les Socialistes	11
II. La Théorie économique des Droits de Propriété	12
2.1. Généralités	12
2.2. Le débat autour de la propriété publique	15
<b>Chapitre 2 : Cadre juridique pour la gestion de la propriété foncière</b>	<b>19</b>
I. La gestion du domaine privé de l'Etat	19
1.1. Généralités	19
1.2. Acteurs	22
II. Transfert des droits	24
2.1. Transfert du droit d'usage : location	24
2.2 Transfert du droit de propriété : la cession	24
2.3. Procédures	25
2.4. Le cas des occupations de fait	26
 <b>PARTIE 2: ETUDE PRATIQUE : LE CAS DES TERRAINS DE L'UNIVERSITE D'ANTANANARIVO</b>	
<b>Chapitre 3 : Résultats de la collecte d'informations</b>	<b>30</b>
I. Les réalités sur le domaine d'Ankatso	30
1.1. Présentation	30
1.2. Etat des lieux	33
1.3. Mode de gestion	37
II. Etude dynamique par le sondage	41
2.1. Présentation de la technique d'enquête	41

2.2. Présentation des tendances	42
<b>Chapitre 4 : Justification de la méthodologie</b>	<b>51</b>
I. Interprétations des données recueillies	51
1.1. Connaissance du terrain	51
1.2. La gestion du terrain	53
II. Validation de l'hypothèse	58
2.1. Explication de l'hypothèse	58
2.2. Circuit de réflexion	61
 <b>PARTIE 3: RECOMMANDATIONS ET REFLEXION</b>	
<b>Chapitre 5 : Recommandations pour une gestion foncière adéquate</b>	<b>66</b>
I. Suggestions provenant des parties prenantes	66
1.1. Réformes administratives	66
1.2. Mesures	67
II. Suggestions personnelles	67
2.1. Bien définir les droits de propriété	67
2.2. Démolition des obstacles	69
<b>Chapitre 6 : Extension de l'hypothèse et réflexions sur la gestion foncière</b>	<b>71</b>
I. Critiques de l'hypothèse	71
1.1. Les limites de la méthodologie	71
1.2. Les limites de l'hypothèse	73
II. Perspectives et confrontation de la gestion foncière de l'Université	75
2.1. Les bons points de la gestion actuelle	75
2.2. La gestion foncière aux mains de l'Etat	77
<b>CONCLUSION GENERALE</b>	<b>80</b>
 <b>TABLE DES MATIERES</b>	
	<b>I</b>
 <b>BIBLIOGRAPHIE</b>	
	<b>III</b>
<b>ANNEXE 1: CANEVAS D'ENQUETE</b>	<b>vi</b>
<b>ANNEXE 2 : NOTE D'AVERTISSEMENT A L'ADRESSE DES PERSONNES EN SITUATION ILLEGALE</b>	<b>x</b>
<b>ANNEXE 3: ARRETE N°36627/2013-VPDAT/SG/DGSF</b>	<b>xi</b>
<b>ANNEXE 4: ARRETE N°8651/2013-VPDAT/SF/DGSF</b>	<b>xiii</b>
<b>ANNEXE 5 : PLANS TOPOGRAPHIQUES DE CERTAINES PROPRIETES MISES A LA DISPOSITION DE L'UNIVERSITE D'ANTANANARIVO</b>	<b>xvi</b>

## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages

- BARRERE Alain et al. *Histoire de la pensée et de l'analyse économiques*, tome 1, éditions Cujas, 1994.
- GOUBEAUX Gilles et BIRR Philippe, *Code civil*, Dalloz, 1990.
- JOURDE François, Les Souverains de Madagascar, KARTHAL, 1983.
- MANDRARA Eric Thosun, *Introduction à l'économie et histoire de la pensée économique*, 2010.
- MONTOUSSE Marc, *Nouvelles Théories Economiques*, Thèmes et débats économiques2002.
- RAZAFIMANDIMBY Andoniaina Andriantsara, *Contribution à la résolution des problèmes existant à la cité universitaire de Vontovorona*, 2006.
- RAHARINARIVONIRINA Alisaona, Regards sur le Droit malgache, Jurid'ika, L'Harmattan, 2010.
- TRIBILLON Jean-François, Nouveau Manuel d'aménagement foncier, Villes africaines, Adef, 1993.
- TSIAZONANGOLY Arielle F., Les nouveaux aspects du Droit Foncier malgache, Jurid'ika, 2010.

### Articles

- GARRETT Hardin, *The Tragedy of the Commons*, Sciences, 1968.
- LE ROY Alice, *Des communs sans tragédie : Elinor Ostrom vs Garrett Hardin*, Revue critique d'écologie politique, 2012.
- OSTROM Elinor, *Gouvernance des biens communs*, De Boeck, Nouveaux horizons 2010.

### Textes

- Loi n°2008-014 du 23 Juillet 2008 du Domaine privé de l'Etat, des Collectivités Décentralisées et des personnes morales de Droit Public.
- Loi n°2006-031 du 18 octobre 2006 fixant le régime juridique de la propriété foncière privée non titrée.
- Loi n°2008-013 du 03 juillet 2008 sur le Domaine public.
- Loi n°2005-019 du 17 Octobre 2005 fixant les régimes juridiques régissant les statuts des terres.

Décret n°2002-565 du 1<sup>er</sup> août 2002 abrogeant et remplaçant le Décret n°2002-177 du 11 avril 2002 fixant l'organisation et le fonctionnement des Universités et des Etablissements d'Enseignement supérieur.

Décret n°2010-033 fixant les modalités d'application de la loi n°2008-014 du 23 Juillet 2008 du Domaine privé de l'Etat, des Collectivités Décentralisées et des personnes morales de Droit Public.

Arrêté n°8651/2013 \_ VPDAT/SG/DGSF du 16 avril 2013.

# **ANNEXES**

---

## **ANNEXE 1: CANEVAS D'ENQUETE**

### **A. Identité de la personne enquêtée**

Nom :

Sexe :

 H F

Année de naissance:

Adresse (Fokontany) :

### **B. Situation de la personne enquêtée par rapport au domaine d'Ankatso :**

- Etudiant
- Etudiant avec logement
- Professeur
- Administrateur
- Autre personne :

1. Si étudiant :

Faculté :

Département :

Année d'étude :

2. Si étudiant avec logement :

Année d'arrivée :

Lieu d'habitation antérieure :

Origine du déplacement :

- Financier : loyer subventionné, frais de déplacement
- Social : relations avec les autres étudiants logés
- Autres :

### **C. Connaissance du sujet**

1. Connaissez-vous le régime de propriété auquel est soumis le terrain de l'Université d'Antananarivo ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

Si oui, lequel ?

2. Connaissez-vous le propriétaire de ce terrain ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

Si oui, de qui s'agit-il ?

3. Connaissez-vous à qui revient la gestion du terrain ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

Si oui, de qui s'agit-il ?

4. Connaissez-vous qui peuvent utiliser légalement ce terrain ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

Si oui, de qui s'agit-il ?

5. Selon vous, ce terrain peut-il être vendu à un privé ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

6. Selon vous, peut-il être loué à un privé ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

**D. Opinions sur la gestion du terrain de l'Université d'Antananarivo**

1. Comment trouvez-vous la qualité de la gestion de la propriété foncière de l'Université ?

a. En termes d'efficacité (orientation vers l'objectif pédagogique)

- Mauvaise
- Moyenne
- Bonne
- Sans réponse

b. En termes d'efficience (orientation vers le déploiement de moyens)

- Mauvaise
- Moyenne
- Bonne
- Sans réponse

c. En termes de justice sociale (respect des valeurs, équité ...)

- Mauvaise
- Moyenne
- Bonne
- Sans réponse

d. En termes de transparence

- Mauvaise
- Moyenne
- Bonne
- Sans réponse

2. Est-ce que vous constatez une amélioration de la gestion foncière de l'université dernièrement ?

- Oui, tout à fait
- Oui, un peu
- Pas du tout
- Sans réponse

**E. Opinions sur les difficultés rencontrées dans la gestion publique**

1. Selon vous, quels sont les principaux problèmes concernant la propriété terrienne de l'Université ?

2. Voici une liste des causes qui peuvent-être à l'origine des problèmes liés au terrain de l'Université :

- La gestion bureaucratique
- Les caractéristiques de la propriété publique
- Le comportement des utilisateurs
- Autres :

Selon vous, laquelle explique le mieux la situation et pourquoi ?

**F. Suggestions personnelles sur la gestion foncière de l'Université**

Selon vous, quelles sont les améliorations qui peuvent-être effectuées ?

**G. Intérêt du sujet**

1. Comment trouvez-vous le thème choisi par l'étudiante ?

- Intéressant
- Ennuyant
- Autres :

2. Quelles sont vos attentes par rapport à cette enquête et par rapport à ce sujet ?

**ANNEXE 2 : NOTE D'AVERTISSEMENT A L'ADRESSE DES PERSONNES EN  
SITUATION ILLEGALE**

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ D'ANTANANARIVO

PRESIDENCE

VICE-PRESIDENCE CHARGE DES RESSOURCES  
ET DE LA VIE UNIVERSITAIRE

DIRECTION DU PATRIMOINE ET DES SERVICES  
GÉNÉRAUX



REPUBLIKAN'I MADAGASIKARA  
Fitiavana - Tanjondrazana - Fandrosoana

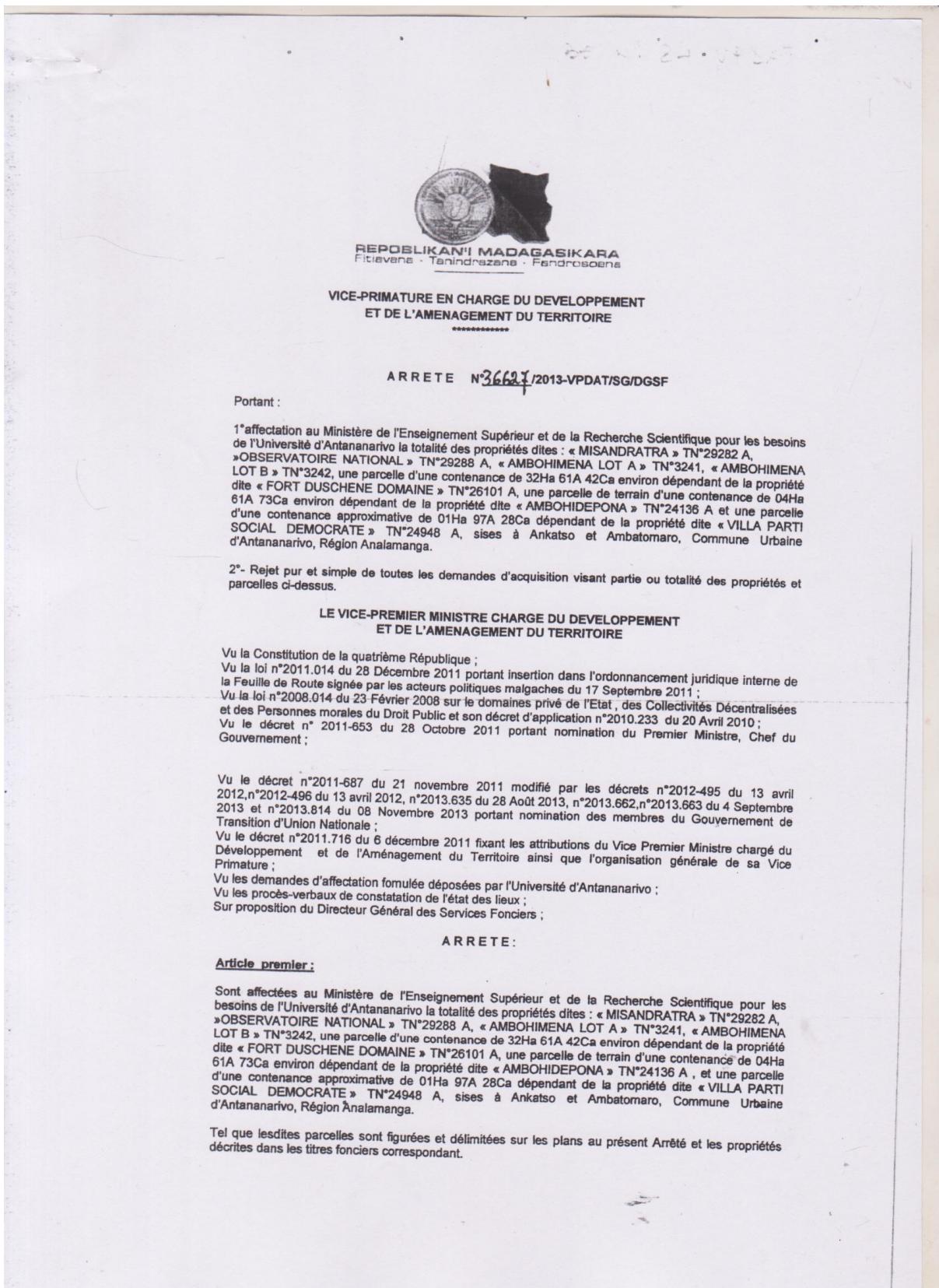
**NAOTY**

Ilazana ianao nanorina ity trano ity fa:

Tsy nahazo alalana tamin'ny Tomponandraikitra voalohany eto amin'ny Universite an'Antananarivo ity fanorenana nataonao ity.  
Noho izany, dia iangaviana ianao nanorina ity trano ity mba handrava sy hanaisotra ao anatin'ny fotoana voafetra ho 10 (folo) andro farafahatarany.  
Raha toa ka dila io fe-potoana nomena anao io no sady tsy tanterakao ny fandravana ilay trano naorina tsy ara-dalâna, dia ampiharina aminao ny fepetra manokana mifanaraka amin' ny lalâna manankery.

Koa natao izao filazâna izao mba hitandrovana ny fifanajana.



**ANNEXE 3: ARRETE N°36627/2013-VPDAT/SG/DGSF**

Article 2.-

Toutes les demandes d'acquisition visant partie ou totalité des parcelles et propriétés ci-dessus sont rejetées purement simplement.

Les cautionnements versés à l'appui desdites demandes restent acquis à l'Etat.

Article 3.-

Les terrains ainsi affectés sont destinés à l'implantation des infrastructures pédagogiques, des bureaux administratifs, des logements et dépendances.

Tout changement de destination ne pourra avoir lieu sans l'autorisation préalable du Ministre en charge des Domaines.

Toute modification survenue dans la consistance de l'immeuble doit être portée à la connaissance du Service des Domaines

Article 4.-

Au vu d'une ampliation du présent Arrêté, le Conservateur de la Propriété Foncière d'Antananarivo procédera à son inscription sur les titres fonciers correspondants et au morcellement des propriétés dites « FORT DUSCHENE DOMAINE » TN°26101 A, « AMBOHIDEPONA » TN°24136 A, « VILLA PARTI SOCIAL DEMOCRATE » TN°24948 A, « VILLA PARTI SOCIAL DEMOCRATE » TN°24948 A, et affectées.

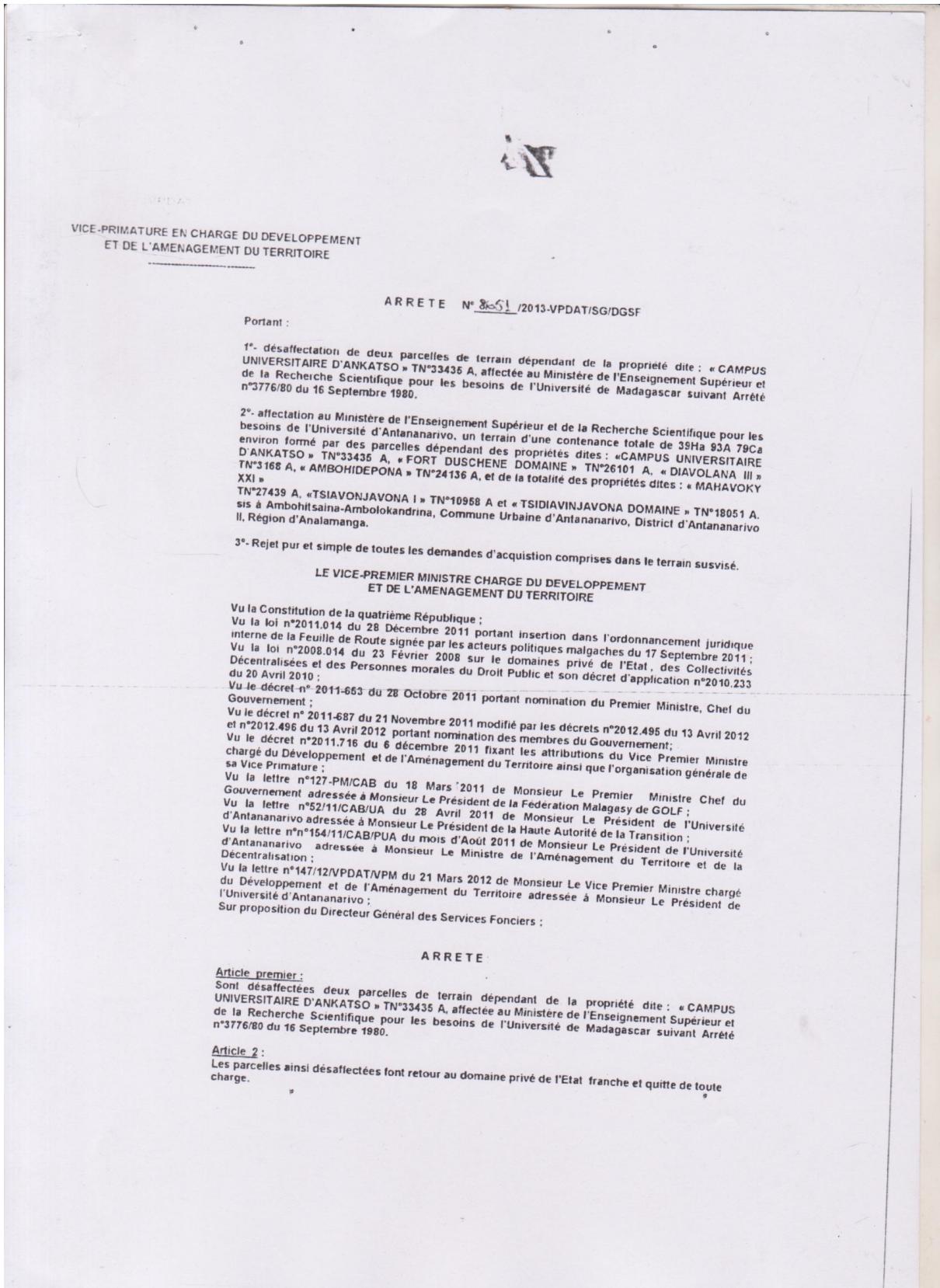
Article 5.-

En application des dispositions de l'alinéa 4 de l'article 11 du Décret n°2010.233 du 20 Avril 2010, le Ministère affectataire est tenu de fournir les bornes à employer éventuellement, lesquelles doivent être conformes au modèle réglementaire.

Article 6.-

Le présent Arrêté sera publié au Journal Officiel de la République et communiqué partout où besoin sera.-



**ANNEXE 4: ARRETE N°8651/2013-VPDAT/SF/DGSF**

Article 3.

Est affecté au Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique pour les besoins de l'Université d'Antananarivo, un terrain d'une contenance totale de 39Ha 93A 79C environ formé par des parcelles dépendant des propriétés dites : « CAMPUS UNIVERSITAIRE D'ANKATSO » TN°33435 A, « FORT DUSCHENE DOMAINE » TN°26101 A, « DIAVOLANA III » TN°3168 A, « AMBOHIDEPONA » TN°24136 A, et de la totalité des propriétés dites : « MAHAVOKY XXI » TN°27439 A, « TSIAVONJAVONA I » TN°10958 A et « TSIDIAVINJAVONA DOMAINE » TN°18051 A. sis à Ambohitsaina-Ambolokandrina, Commune Urbaine d'Antananarivo, District d'Antananarivo II, Région d'Analamanga.

Tel que ledit terrain est figuré et en rouge sur le plan annexé au présent Arrêté.

Article 4.: Sont annulées toutes les demandes d'acquisition comprises dans le terrain ainsi affecté.

Article 5.

Le terrain ainsi affecté est destiné à l'aménagement et à la construction d'un terrain de golf international de 18 trous, de nouveaux accès, d'un poste de gardiennage et de toute autre infrastructure de dépendance nécessaire pour l'exploitation d'un golf.

Pour la réalisation du projet, l'Université d'Antananarivo par elle-même ou par l'intermédiaire du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique peut conclure une convention de partenariat avec la Fédération Malgache du Golf et /ou des organismes privés dans le cadre du Partenariat-Public-Privé (3P).

La Convention de partenariat n'entre en vigueur qu'après l'approbation de Monsieur Le Vice Premier Ministre chargé du Développement et de l'Aménagement du Territoire, Chef du Département chargé des services fonciers.

Toutefois, la durée du contrat doit être fixée à 25 ans renouvelable. Le Contrat doit contenir obligatoirement des dispositions précisant que toutes les recettes résultant de l'exécution de la Convention au profit de l'Université d'Antananarivo seront versées sur un compte ouvert à cet effet et gérée d'une manière transparente pour le bon fonctionnement de cette dernière.

Tout changement de destination ne pourra avoir lieu sans l'autorisation préalable du Ministre en charge des Domaines.

Toute modification survenue dans la consistance de l'immeuble doit être portée à la connaissance du Service des Domaines

Article 6.

Conformément aux dispositions de l'article 13 du décret n°2010.233 du 20 Avril 2010, le Ministère affectataire est tenu de réaliser ses projets dans un délai de TROIS ANS à compter de la date de notification du présent Arrêté.

A l'expiration du délai imparti, le Service des Domaines procède d'office à la constatation de mise en valeur.

A défaut de réalisation dûment constatée, un Arrêté pris par le Ministre en charge des Domaines peut en prononcer la désaffectation. Le terrain ainsi désaffecté accroîtra aux domaines privés de l'Etat franc et quitte de toute charge.

Article 7.

Au vu d'une ampliation du présent Arrêté, le Conservateur de la Propriété Foncière d'Antananarivo Renivohtitra procédera au morcellement-fusion des propriétés dites « CAMPUS UNIVERSITAIRE D'ANKATSO » TN°33435 A, « FORT DUSCHENE DOMAINE » TN°26101 A, « DIAVOLANA III » TN°3168 A, « AMBOHIDEPONA » TN°24136 A, « MAHAVOKY XXI » TN°27439 A, « TSIAVONJAVONA I » TN°10958 A et « TSIDIAVINJAVONA DOMAINE » TN°18051 A. en vue de créer la nouvelle propriété dite « GOLF INTERNATIONAL D'ANKATSO ».

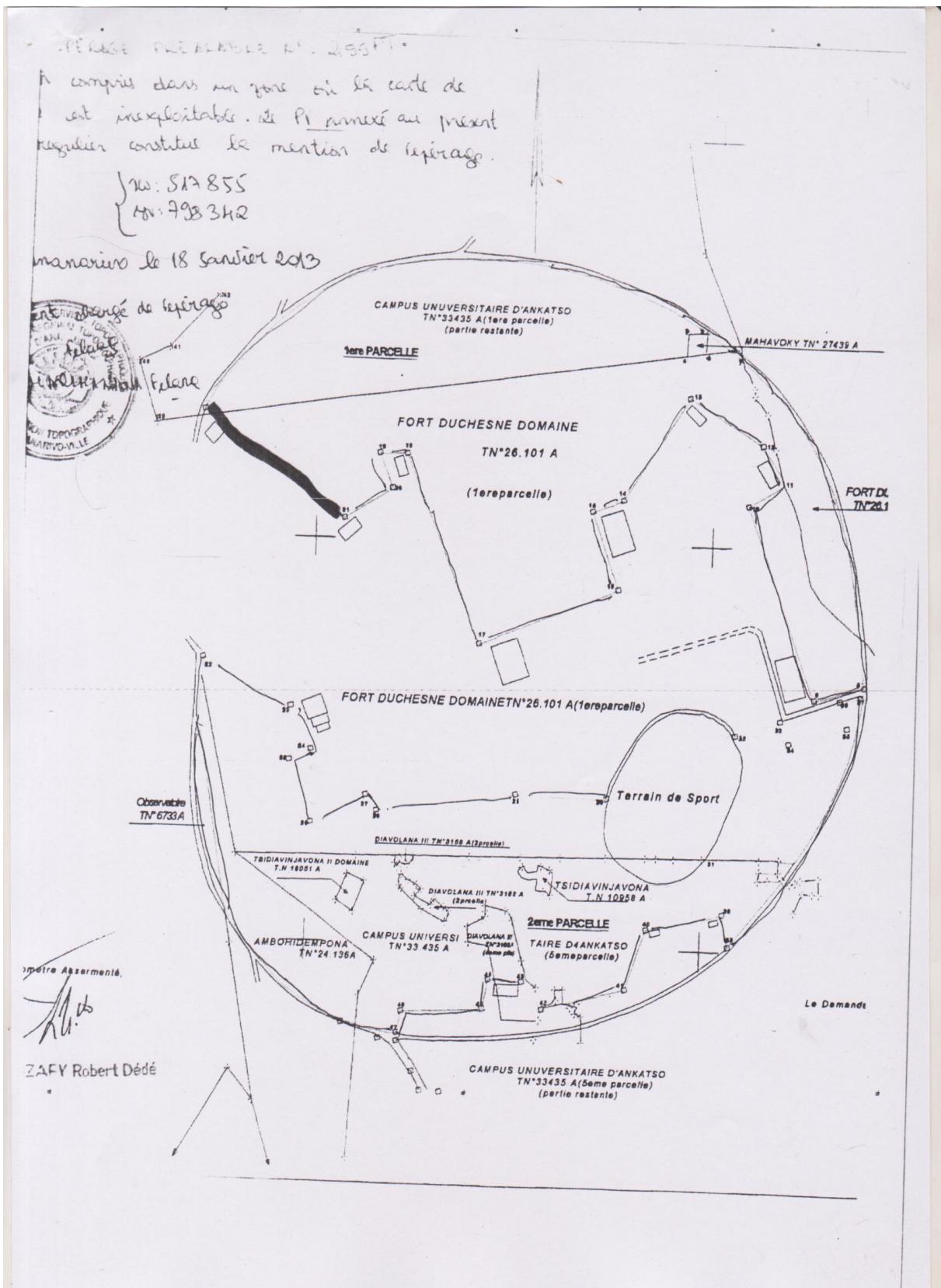
Article 8.

En application des dispositions de l'alinéa 4 de l'article 11 du Décret n°2010.233 du 20 Avril 2010, le Ministère affectataire est tenu de fournir les bornes à employer éventuellement, lesquelles doivent être conformes au modèle réglementaire.

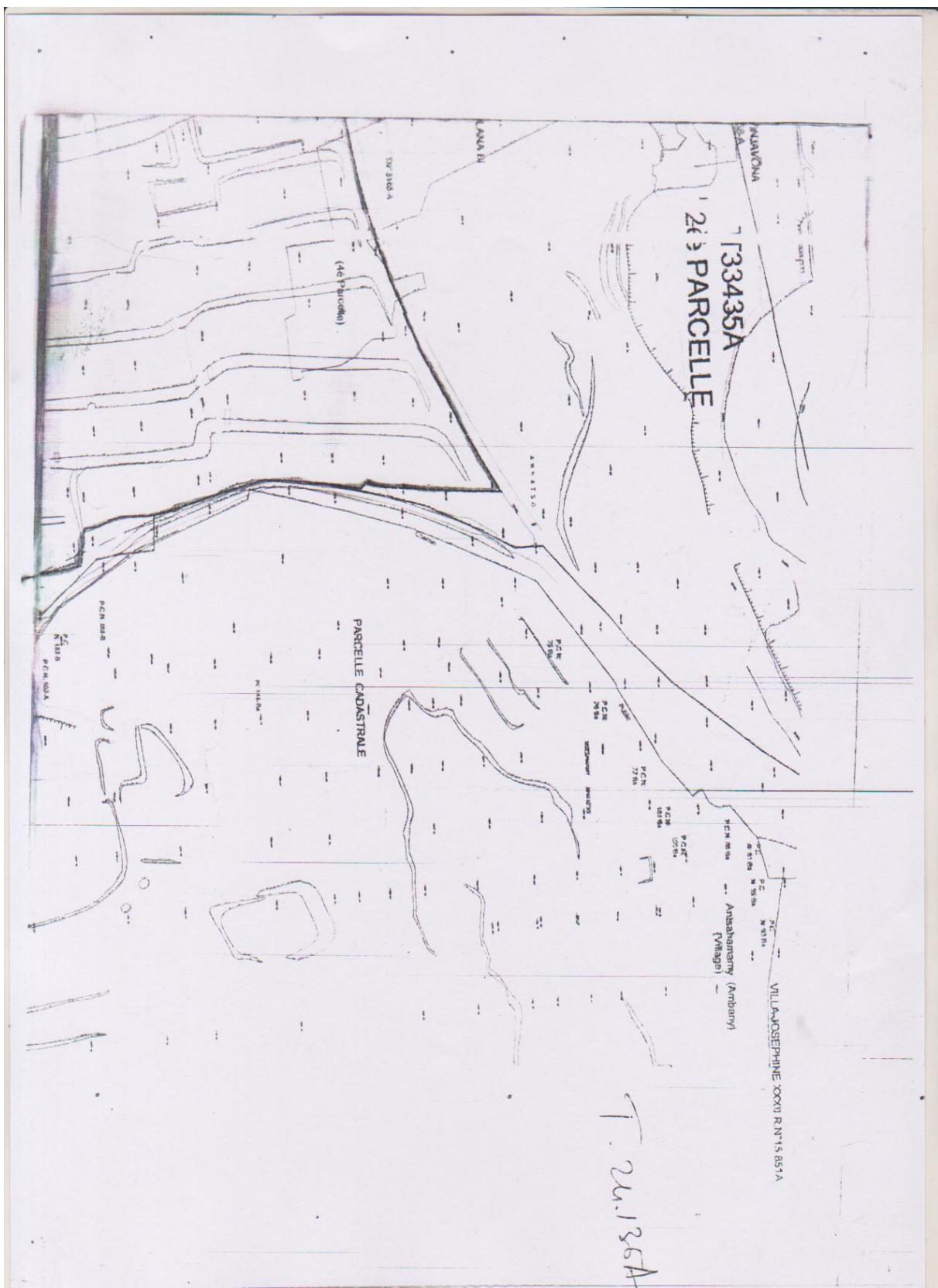
Article 9.

Le présent Arrêté sera publié au Journal Officiel de la République et communiqué partout où besoin sera..

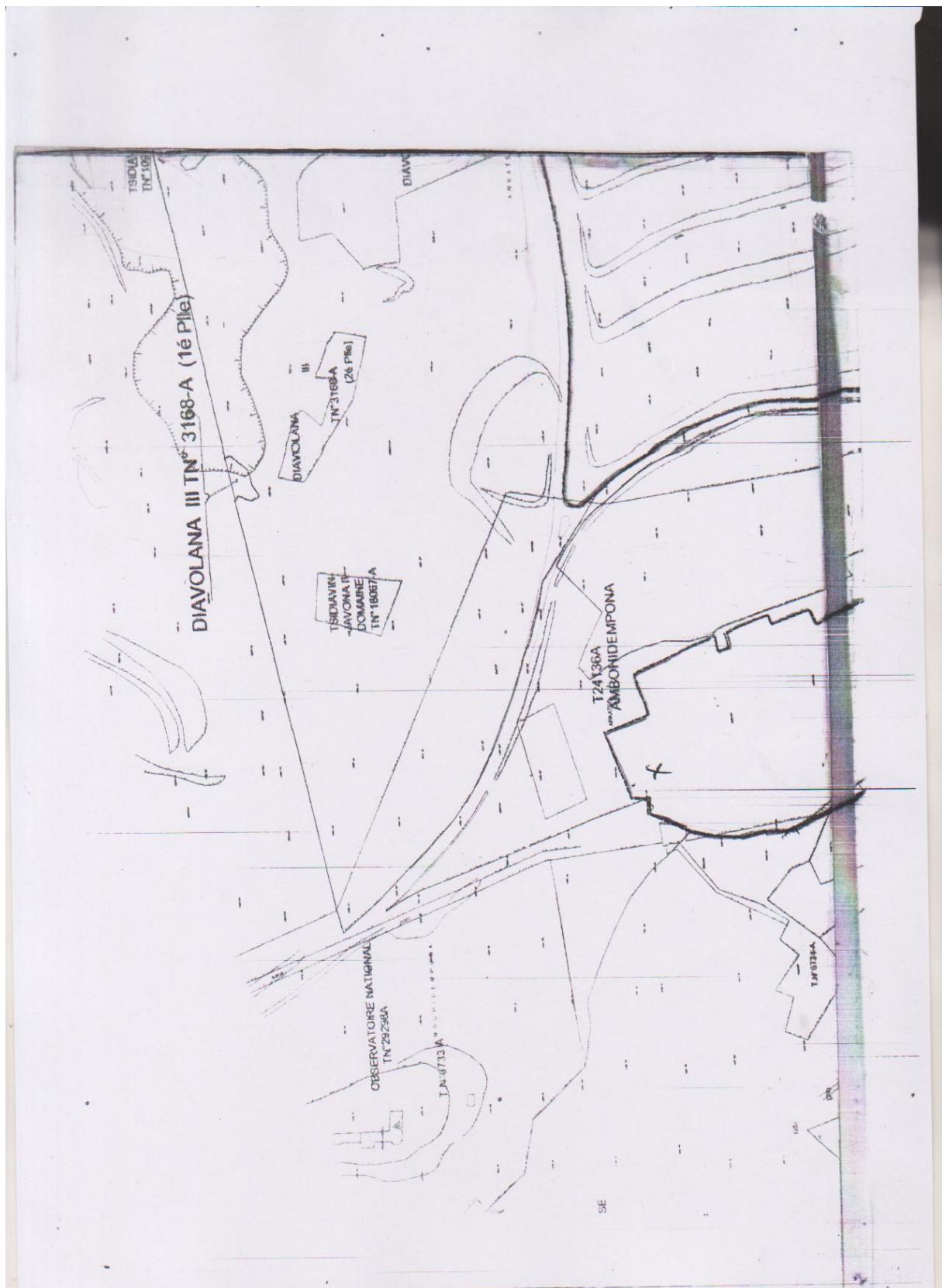


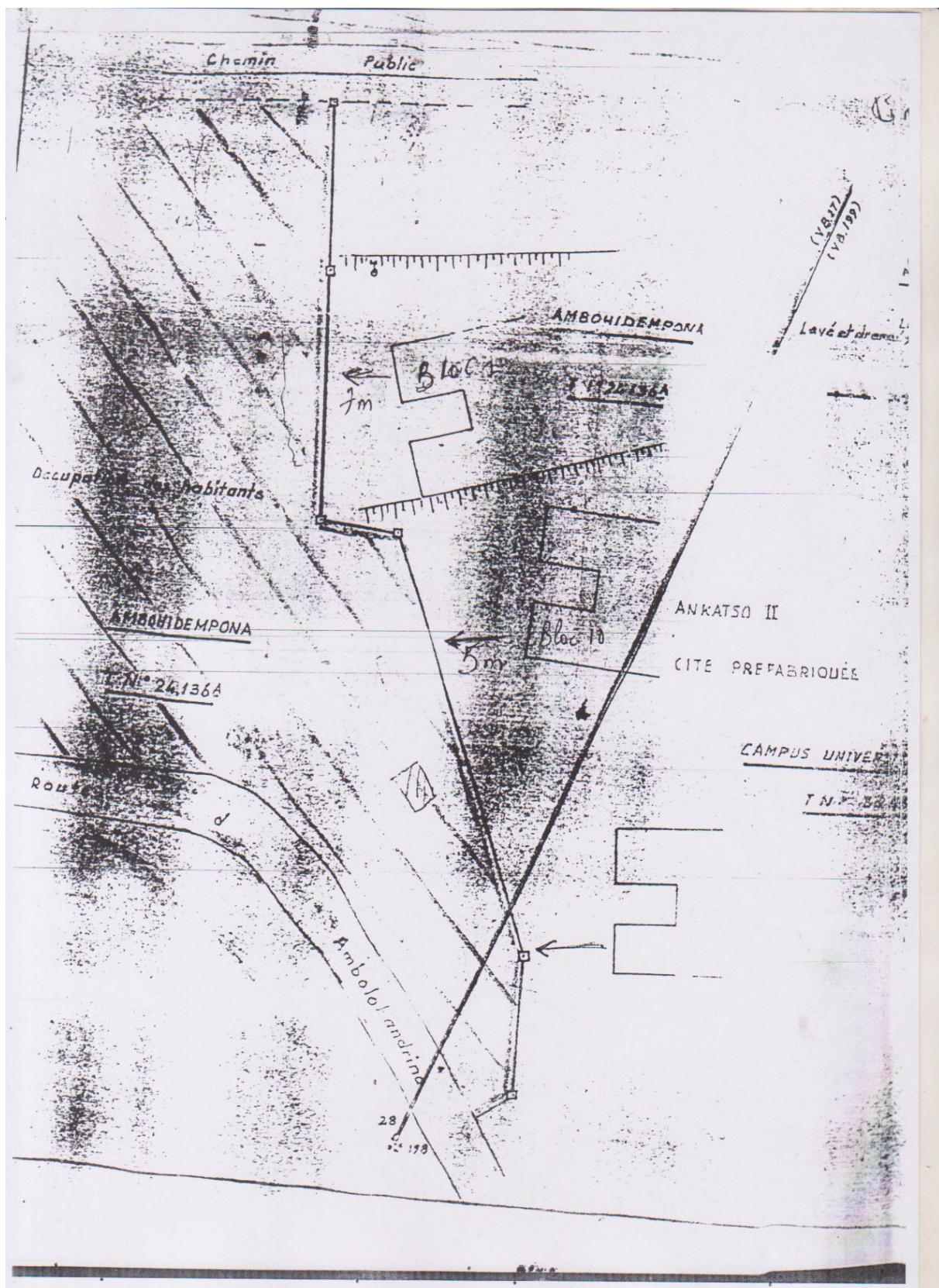


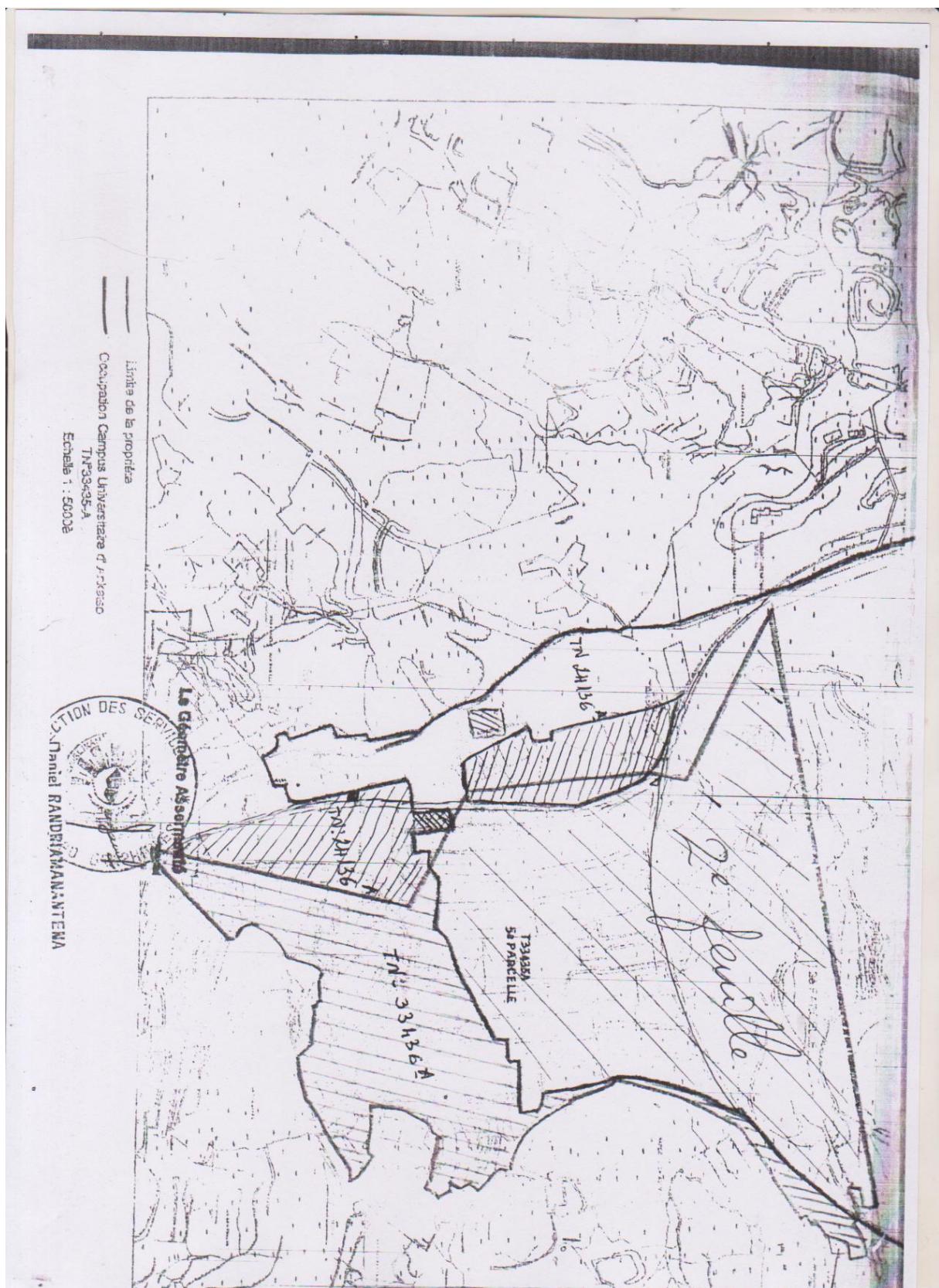
## **ANNEXE 5 : PLANS TOPOGRAPHIQUES DE CERTAINES PROPRIETES MISES A LA DISPOSITION DE L'UNIVERSITE D'ANTANANARIVO**













**Nom** : FENITRA

**Prénom** : Jérémiah

**Titre** : « Droit de Propriété et Gestion Foncière : le cas du patrimoine foncier de l'Université d'Antananarivo »

**Nombre de pages** : 81

**Tableaux** : 9

**Graphiques** : 5

**Schémas** : 5

**Encadrés** : 4

## **RESUME**

La gestion foncière de l'Université d'Antananarivo fait face actuellement à plusieurs difficultés, dont la plus importante est le phénomène des constructions illicites, aussi appelé squattérisation. En réalité, les terrains sont juste mis à la disposition de l'université mais la propriété revient encore à l'Etat. C'est le régime du Domaine privé de l'Etat. Par conséquent, des particuliers adressent aussi une demande au Service chargé des Domaines. La meilleure solution serait de bien définir les droits de propriété, c'est-à-dire reconnaître à l'Université la vraie propriété. Ainsi, les terrains seront bien sécurisés et plus faciles à gérer.

**Mots clés** : droits de propriété, domaine privé de l'Etat, affectation, aliénation, squattérisation.

**Encadreur** : Monsieur RAVELOSON Harimisa, Docteur, Maître de conférences du Département Economie.

**Adresse de l'auteur** : Lot III E 122 Mahamasina Sud, Antananarivo 101.

**e-Mail** : fenhitra@gmail.com