



**MINISTERE DE L'EDUCATION NATIONALE
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

UNIVERSITE DE TOLIARA

**FACULTE DES LETTRES ET DES SCIENCES
HUMAINES ET SOCIALES**

**FORMATION DOCTORALE
PLURIDISCIPLINAIRE**

OPTION : GEOGRAPHIE



ACCES FONCIER ET RESTRUCTURATION DE LA VILLE DE TULEAR

Projet de Thèse de Doctorat

Présenté par DANIEL Abdou

Sous la direction de Monsieur Marcel NAPETOKE

Maître de Conférences à l'Université de Toliara

Année universitaire : 2006-2007

AVANT PROPOS

Les recherches que nous avons effectuées entrent dans le cadre d'une élaboration d'un projet de thèse de Doctorat ; pour l'obtention du diplôme d'Etude approfondie (DEA). Nous tenons à souligner que ce travail n'a pas été aussi facile qu'on le croit. En fait, vu les différents problèmes auxquels nous sommes confronté on a pu quand même réaliser ce travail. Nous espérons que ce présent projet de thèse de Doctorat servira quand même une leçon pour la génération présente et future. Il serait mieux de prêter attention et tirer des conséquences positives à ce projet de thèse.

Il nous semble bon évidemment que notre choix est judicieux car il entre dans ce domaine socio-économique en vue d'améliorer la commune urbaine de Tuléar.

Ce présent projet de thèse de Doctorat a pour but de montrer comment accéder ce foncier et en même temps comment redorer la ville de Tuléar en tant que capitale provinciale.

Donc la réalisation de ce travail est liée en grande partie à l'aide matérielle, financière et morale de plusieurs personnes que nous devons remercier davantage.

Nos remerciements et nos profondes gratitude s'adressent spécialement à mon Directeur de recherche Mr Marcel NAPETOKE Maître de conférences à l'Université de Tuléar, qui ne s'était pas déssaisi de son rôle.

Nos remerciements s'adressent aussi aux différents services publics notamment :

- Service d'aménagement du territoire
- Service topographie
- Service des Domaines
- Voirie

Nous remercions également mes parents Mr Abdoul-Haffar et Mme Anturia. Mais aussi Mr et Mme Abasse Charafoudine, Mr et Mme Chamoussidine Alisalihie. Mr et Mme Mohamed Ben sidi.

Enfin nos sincères remerciements vont à Mlle Dhaffin, EL-HAD, Samedine, Nourdine Mirhane, Soidihane Maoulana Abouhariya, Aniati et à ma cousine que je l'aime Soyarta Said-Abdallah.

INTRODUCTION

On entend par accès foncier et restructuration de la ville toute démarche permettant d'améliorer la qualité de la gestion foncière en allégeant le coût de procédure et la mise en application du plan d'urbanisme par structure d'aménagement du territoire, conformément au plan d'urbanisme.

En effet, à Madagascar comme dans de nombreux pays notamment ceux de tiers-monde, la forte croissance de surface, urbaine durant cette dernière décennie s'est souvent faite en dehors du cadre réglementaire. La commune urbaine de Tuléar en est un exemple assez concret. Il faut toutefois rappeler que tous ceux-ci sont dus en grande partie à l'inadaptation des instruments opérationnels pouvant améliorer la qualité et l'organisation de la ville.

Faut-il accuser à tort ou à raison l'administration communale comme étant responsable de cette situation ? L'inexistence des moyens administratifs semble plutôt désavantageuse pour mettre en œuvre une telle structure.

Les capacités administratives insuffisantes, le coût de procédure trop élevé et l'absence du cadre opérationnel ont généré à la ville de Tuléar une sorte de gaspillage de l'espace urbain sans contrôle. Cette situation constitue un frein au développement de la ville et de tous les acteurs économiques. Or à Madagascar, le phénomène d'urbanisation caractérisé par une concentration de plus en plus intense de la population dans les villes, est très accéléré durant les deux dernières décennies.

Donc les villes malgaches, en particulier Tuléar occupent une fonction de refuge et de survie pour les migrants venant des régions environnantes. L'espace de la ville est devenu étroit et insuffisant, donc l'enjeu est de plus en plus important entre les différents acteurs urbains.

Malgré le plan d'urbanisme directeur et les instructions de la délivrance de permis de construire, on remarque qu'il y a une forte divergence entre l'évolution programmée et l'évolution réelle de la ville. En ce sens, une question mérite d'être posée.

Est-ce que la ville de Tuléar serait-elle une proie facile à digérer ?

En effet, comment pourrait-on concevoir l'existence de constructions pérennes dans les jours à venir ?

Si nous suivons de très près l'évolution historique, on s'aperçoit des situations complexes qui se sont produits du fait des morcellements et des mutations informelles intervenues. Celui-ci se voit à travers les quartiers urbains. Certaines occupations illicites peuvent dépasser plus de trente ans. Le mieux est de penser : comment améliorer leur situation par une nouvelle politique de relogement ?

Alors, l'Etat et l'administration communale sont sollicités à apparaître comme le régulateur de tous les actes qui nuisent à la ville.

En d'autre terme, il est de l'intérêt de tous d'engager une politique volontariste dans ce domaine tant à l'échelle nationale que communale en conformité avec le schéma d'urbanisme directeur.

Il faudrait par conséquent pouvoir organiser, et contrôler la production du sol à bâtir. En un mot, entretenir, améliorer et réaménager le sol urbain. Ce qui constitue le fondement même de la ville. Donc, le sol urbain est également un bien de consommation dans le processus d'aménagement. Alors, le développement de la ville mérite une réflexion très poussée.

D'où notre choix pour l'étude sur l'accès foncier et la restructuration de la ville nécessite une attention particulière.

De toute évidence, le développement urbain nécessite une structure rationnelle du territoire.

Certes, on doit considérer que le fait urbain doit être géré comme un fait économique en tant que levier du changement social et introduction d'économies d'échelles appelant des investissements productifs. En outre, l'Etat assure le rôle promoteur pour la mise en place d'un environnement favorable au développement urbain et aux investissements. Dans quelle manière le processus du développement pourrait-il avoir un sens dans la commune urbaine de Tuléar ?

Ceci revient à mettre en œuvre une bonne gouvernance par la création d'une norme d'encadrement de l'action gouvernementale. Il faut aussi mettre l'accent sur le fait qu'il est actuellement opportun d'adopter des mesures pour faciliter les actions foncières des collectivités publiques afin de permettre la réalisation des prévisions d'aménagement. Dans ce contexte l'enjeu de la stratégie est de renforcer la contribution de la politique urbaine et d'aménagement du territoire avec une approche globale et coordonnée autour d'orientation et de plans d'actions fédérateurs.

Le développement d'infrastructure sociale en vue d'améliorer l'accès aux services sociaux serait un atout. Cette orientation du référentiel aux services sociaux confirme la

nécessité de compléter certaines actions, par une amélioration de condition de vie de la population.

De ce fait, le contrôle du développement / densification urbaine doit être primordial afin qu'on puisse promouvoir l'accès de l'habitat au service de base et à l'amélioration de l'habitat.

En d'autre terme, la régularisation foncière doit également comporter des mesures d'accompagnement aux bénéfices des occupants. De toute manière, il faut engager une concertation préalable entre tous les acteurs concernés pour définir et mettre en œuvre une stratégie commune placée dans une vision à long terme.

Il faut d'emblée disposer une vision future du développement communal tout en régularisant le foncier et en même temps procéder à une restructuration de la ville. Enfin, mettre en œuvre un nouveau plan sur les quartiers serait bénéfique pour faire évoluer la ville. Ce système doit être suivi par un schéma adapté et adhérent avec l'ensemble du plan du développement d'urbanisme et d'occupation du sol. L'intensification des quartiers serait encouragée particulièrement par le service d'urbanisation.

Cette dynamique peut stipuler un degré croissant de spécialisation des zones et renforcer les liens fonctionnels. Le but de notre projet de thèse de Doctorat est de valoriser l'espace urbain en mettant en œuvre un processus d'aménagement du territoire et améliorer en même temps les conditions de vie de la population.

Carte 1

PREMIERE PARTIE :
APPROCHE METHODOLOGIQUE ET MISE AU POINT
D'UNE BIBLIOGRAPHIE SELECTIVE COMMENTEE

CHAPITRE I : METHODES D'INVESTIGATIONS

I.1. Choix du terrain

Le choix du terrain relève de ma propre volonté. Etant motivé de notre choix nous avons pris la décision d'effectuer des recherches sur Tuléar en ce qui concerne : « l'accès foncier et la restructuration de la ville ». En effet, plusieurs raisons nous incitent de choisir Tuléar comme terrain de recherche.

I.2. Raison d'ordre politique

En terme de comparaison avec les autres grandes villes de Madagascar, Tuléar offre très peu de possibilité en matière d'administration. Si non le transfert de compétence n'est pas équitable. Nous n'allons pas insister beaucoup là-dessous. Mais seulement nous tenons à préciser qu'il y a un bras de fer entre l'administration et la population locale en matière d'aménagement.

Notre question est de savoir : y a-t-il un lien entre les mentalités et le développement de la ville ?

Cette question est devenue une matière à réflexion.

I.2.1. Raison d'ordre démographique

Tuléar chef lieu de province recense beaucoup de personnes venant de part et d'autre. Donc Tuléar est devenue un pôle attractif. L'explosion démographique connaît un essor très spectaculaire. Cette forte explosion démographique entraîne la dégradation de tissu urbain.

L'accès foncier et la restructuration de la ville sont devenus source de problèmes dans un certain cas. De toute évidence l'Etat et le gouvernement communal devraient faire face à ces problèmes.

I.2.2. Raison d'ordre économique

Economiquement parlant, Tuléar est la ville où le chômage est atteint 11,7%¹. Le secteur tertiaire dispose très peu de personnel, 14,1% contre 66,8% dans le secteur

¹ Chiffre avancé par le service de la statistique en 2000

informel. Alors il est bien évident que la majorité des tuléarois ne donnent pas beaucoup d'importance à une organisation structurelle en matière d'amélioration de la gestion foncière urbaine.

I.3. Choix du sujet

La question du choix n'est autre qu'une volonté. Ce choix dépend d'une personne à une autre. Il me semble que notre choix est judicieux. Autrement dit ce choix semble pour nous notre genre de prédilection. Notre projet de thèse de Doctorat s'intitule : « Accès foncier et restructuration de la ville de Tuléar ». Ce projet de thèse s'inscrit dans le cadre socio-économique en vue d'améliorer la gestion foncière urbaine en matière d'aménagement du territoire mais aussi améliorer la qualité de vie des gens.

En effet, la formulation de ce projet de thèse occupe une place très importante au sein de la communauté. Au fait, l'accès foncier et la restructuration de la ville sont devenus à la une dans de nombreux pays notamment en Afrique. Par ailleurs, ONU / Habitat déploie beaucoup d'efforts à ce qu'on réussisse dans cette entreprise.

Ceci étant que notre choix est un choix motivé qui s'inscrit dans nos domaines de recherche. Les travaux antérieurs réalisés dans le cadre de mémoire de maîtrise m'ont incité à réfléchir beaucoup plus sur la question du domaine foncier que sur la restructuration de la ville.

Donc l'accès foncier et la restructuration de la ville restent au cœur de grande polémique. Certains pensent à une organisation équilibrée d'autres ne le sont plus. Alors le choix du sujet à Tuléar n'est pas le reflet d'une simple observation mais plutôt à une analyse très poussée et en même temps donner des perspectives permettant d'améliorer la gestion foncière urbaine.

Certes, l'accès foncier et la restructuration de la ville s'inscrivent dans le programme gouvernemental. Certains chercheurs ont pensé à ce sujet. Mais toujours est-il ce domaine rencontre énormément beaucoup de problèmes. Le non-respect du plan d'urbanisation à travers les constructions illicites et les conflits fonciers sont devenus un enjeu en matière d'accès foncier et de la restructuration de la ville.

Cette fois-ci c'est une occasion pour nous de rappeler en essayant d'apporter une vision globale et généralisée sur l'accès foncier et la restructuration de la ville. Certes, nous admettons que Tuléar connaît une explosion démographique très galopante à cause

de la forte natalité et l'arrivée massive des migrants venant des régions environnantes à tel point qu'il y a un manque de contrôle de la part de l'administration communale.

Il faut toutefois préciser aussi que de telles recherches pourront aider succinctement les autorités habilitées à miser leurs efforts en matière d'accès foncier et la restructuration de la ville afin qu'on puisse arriver à une urbanisation de haute qualité.

1.3.1. Approche méthodologique

La méthodologie que nous avons adaptée dans ce travail est dite : « classique » afin de visualiser notre piste. En fait, cette méthodologie est très importante car elle permet de situer le thème en fonction des éléments acquis. Sur ceux, on est obligé d'adopter cette méthodologie avec une approche participative dans tous les angles permettant d'améliorer la qualité du travail.

Le présent projet de thèse de Doctorat va nous servir comme élément de base et de référence dans la vie quotidienne. Quoi que nous puissions en tant que chercheur on est obligé de présenter un travail scientifique avec clarté.

Ce qui permettra d'ailleurs aux lecteurs d'en tirer les conséquences positives de ce travail. En fait, cette méthodologie d'approche participative nous a permis d'affranchir trois phases pour l'élaboration de ce projet de thèse.

D'une part on a fait recours à une bibliographie sélective qui est en rapport avec notre travail.

D'autre part, on a procédé à une enquête sur terrain afin de recueillir des informations plus précises permettant d'améliorer la qualité du travail.

Et enfin le traitement des données. Cette étape est très importante car il consiste à analyser les données recueillies sur terrain d'une façon minutieuse.

1.3.2. Recherche bibliographique

C'est la phase préparatoire d'un travail universitaire. C'est une étape qui consiste à faire des lectures exploratoires. Cette recherche bibliographique est la première étape qu'un chercheur doit entreprendre en premier lieu pour faire un travail scientifique. La lecture bibliographique nous aide à tracer notre champ d'étude.

Aussi nous avons établi une bibliographie sélective qui est en rapport avec notre thème.

Il n'était pas facile d'établir cette bibliographie sélective car les bibliothèques existant à Tuléar sont insuffisantes pour traiter un tel sujet. Et la plupart d'entre eux ne possèdent pas suffisamment des documents. Donc, on était obligé d'aller à Antananarivo pour effectuer des recherches bibliographiques à la bibliothèque nationale. Tous ceux-ci pour enrichir notre bibliographie.

A Tuléar on a eu l'opportunité de fréquenter différentes bibliothèques notamment ceux de :

- CEDRATOM
- Bibliothèque universitaire (CALVIN)
- Aumônerie catholique
- Département de Géographie
- Alliance française
- Bibliothèque de Mr Lupo

Certes, nous avons recueilli des informations qui nous servent comme élément de base et de référence. Celle-ci nous permettra d'analyser les données recueillies sur terrain. En somme, la recherche bibliographique a duré plus de cinq mois. La consultation des ouvrages est une étape préparatoire nécessaire à la pertinence des investigations.

Cette phase est très importante car tout d'abord les documents bibliographiques doivent être consultés pour dégager les grandes pistes de la problématique. Ensuite sa permettra de reconnaître le contexte historique de la zone d'étude. Alors on s'aperçoit que cette phase de recherche bibliographique constitue un fil conducteur permettant d'élaborer un plan pour notre projet de thèse de Doctorat.

1.3.3. Enquête sur terrain

L'enquête sur terrain constitue une phase non négligeable pour l'élaboration de notre travail. Nous avons fait, des entretiens avec plusieurs personnes notamment :

- les hauts responsables de la commune urbaine de Tuléar
- le directeur de service des Domaines
- le Directeur de service topographique
- le Responsable de la voirie
- le Directeur de service d'aménagement du territoire
- les Chefs quartiers

- ainsi que les civils.

Nous tenons à préciser que l'enquête sur terrain a été très fructueuse dans la mesure où on a reçu presque l'essentiel des renseignements possibles.

En effet, lors de cette enquête sur terrain, nous avons adopté une méthode « classique » appropriée pouvant effectuer ce travail. Dans cette phase on a préparé une série de questions posées à toutes les différentes couches concernées. Et on est très fier des réponses qu'on nous a données. Certes, on peut avouer qu'on a appris tant de choses durant cette période. Non seulement ça mais on a tissé des bonnes relations très particulières. Sur ceux, on a recueilli les informations nécessaires permettant d'établir notre plan de travail. En outre, rappelons que ces informations vont se compléter par la lecture bibliographique afin que nous puissions élaborer notre projet de thèse.

En fait, nous avons mené cette enquête d'une façon très motivée et généreuse envers les autres. Ce qui nous a permis d'ailleurs de prendre note au moment où les interviews parlent.

Donc, il n'y avait pas un climat d'inquiétude. Malgré le statut d'étranger que nous portons ici à Tuléar on a pu quand même interviewer beaucoup de personnes. Nous étions très vigilants et prenons des notes tout en faisant une approche participative afin que nous puissions obtenir des informations cohérentes et plus précises pouvant améliorer la qualité du travail. Ces entretiens ont été réalisés d'une façon libre sans qu'il y ait une éventuelle contrainte.

En un mot, notre enquête sur terrain a été basée surtout par une observation attentive et la prise des notes. En outre, l'objectif de ce travail est de montrer l'importance de l'accès foncier et la restructuration de la ville.

En gros modo la ville est appelée à améliorer la gestion foncière urbaine tout en respectant bien évidemment le code de l'urbanisme et de l'habitat.

Enfin lors de nos enquêtes sur terrain on a appris beaucoup de choses sur le plan foncier que sur le plan d'aménagement du territoire.

En d'autre terme, nous avons eu la chance de trouver des informations intéressantes. Ces informations constituent le fil d'Ariane pour l'élaboration de ce présent projet de thèse de Doctorat. Du coup, elles vont nous servir comme élément de base et de référence pour notre futur Doctorat.

Sur terrain pour valoriser l'entente avec l'espace auquel nous travaillons trois approches ont été adoptées.

I.3.3.1. Espace urbain conçu comme étant un soutien

Dans cette étape l'approche que nous avons adoptée nécessite un plan d'action visant à répertorier un bilan politique en matière d'accès foncier et amélioration de la ville. Certes, ce bilan d'action concourante est souvent difficile à concilier, avec la réalité sur terrain.

Cette approche nécessite une prudence et une analyse approfondie car on risque de tourner à côté de la plaque.

I.3.3.2. Espace urbain conçu comme étant un produit

Dans ce cadre, l'espace urbain se considère comme un produit auquel toutes les classes interviennent. Alors, l'approche que nous avons adoptée ici nous induit directement à faire recours à toutes les différentes couches auxquelles nous nous sommes prédisposés à collaborer. En un mot, l'espace urbain est devenu un produit en la matière. Cette phase nécessite une approche participative afin de découvrir le produit de la réalité.

I.3.3.3. Espace urbain conçu comme étant un enjeu

La manière de concevoir les choses est tout à fait différente d'une personne à une autre. Ici l'espace urbain est considéré comme un enjeu. Car les idées divergent de part et d'autre. Les urbanistes ont une vision différente dans le sol urbain. En revanche, les non urbanistes ont aussi d'autre vision à part entière. Dans cette étape le développement de la gestion foncière urbaine se trouve controversé.

Alors, l'approche ici est différente. Dans ce cas là on fait appel à plusieurs méthodes de recherches :

- méthode sociologique
- méthode anthropologique
- méthode juridique.

Suivant cette approche il a fallu cerner les idées de chaque institution concernée en matière d'accès foncier et restructuration de la ville.

I.4. Enquêtes directes auprès des informateurs

C'est la phase la plus difficile qu'on a rencontré. En fait, ces enquêtes directes auprès des informateurs nous ont rendu l'homme d'expérience. En tant qu'étranger on a

heurté un barrage linguistique qui au début on a beaucoup souffert. Ce qui fait, qu'on est obligé de chercher un interprète.

Certains interviewés se montraient discrets. En d'autre terme on a affronté à une sorte de fermeture de la part des interviewés. Le refus de collaborer pour un meilleur accès foncier et restructuration de la ville a été remarqué surtout chez la catégorie de la population qui sait qu'elle est en situation illégale.

Tandis que d'autres ont accepté de collaborer et ils ont apte pour un meilleur changement en vue d'améliorer l'accès foncier et la restructuration de la ville. Ceci dit, nous n'avons pas la prétention d'affirmer avoir tout vu et tout dit en ce qui concerne l'accès foncier et la restructuration de la ville. Ceci n'est du reste qu'un projet de thèse de Doctorat qui se prête aux observations et aux critiques qui seront les bienvenues et auxquelles nous sommes prédisposé dans un but lucratif.

I.5. Dépouillement des documents officiels

Au cours de cette étape, le dépouillement a été ardu dans la mesure où certains documents officiels ne sont pas du tout accessibles facilement. Nous avons confronté une difficile réalité car certains responsables n'étaient pas en mesure de nous confier des textes officiels. Sinon la lecture a été faite sur place à une courte durée.

Ce qui fait que le classement des données n'était pas du tout fiable dans une telle situation.

Parfois un climat de méfiance s'est manifesté de certains responsables. Certains disent même qu'il y a un secret professionnel au niveau même des documents officiels. Donc la collecte des informations nous semble insuffisante pour mener un travail fiable. De tout temps ces documents officiels nous servira quand même un appui pour mener à terme ce travail.

De toute évidence sachons également que le parcours à la recherche des documents officiels nous présente une certaine limite vis-à-vis des administrés.

Mais toujours est-il ce dépouillement des documents officiels constitue également comme élément de base et de référence pour ce genre de travaux.

Enfin nous nous sommes très reconnaissant envers les responsables administratifs de nous avoir accepté pour ce dépouillement.

I.6. Problèmes rencontrés

Quel que soit le travail qu'on fait, toujours est-il que les problèmes surgissent parfois. Mais ils se présentent sous différentes formes. L'homme traverse souvent une difficile épreuve dans la vie. La manière dont on a procédé ce travail nous semble un peu satisfaisant bien qu'il y ait des contraintes de part et d'autre.

La formulation de notre sujet comme suit : « Accès foncier et restructuration de la ville » est à la fois super intéressant à tel point qu'il y ait des visions différentes qui divergent l'un de l'autre.

L'accès foncier et la restructuration de la ville suscitent une grande polémique. Sur ceux, parmi les problèmes rencontrés on peut évoquer ceux-ci :

I.6.1. Problèmes d'ouvrages

On sait très bien que les ouvrages constituent un élément moteur pour constituer un projet de thèse. En effet, rappelons que lors de notre parcours sur les ouvrages généraux on a rencontré des difficultés liées d'une part par l'insuffisance des bibliothèques à Tuléar. Et d'autre part les ouvrages qui concernent notre sujet sont insuffisants. En plus il convient de souligner que la plupart des documents sont consultés sur place à une courte durée. En d'autre terme la manque de confiance s'est manifesté à l'égard de certaines personnes.

Donc on ne peut certainement avouer qu'on ait présenté un travail parfait. Car même les archives officielles ne sont pas disponibles à tout moment. Beaucoup de documents et archives officielles sont consultés sur place à un temps très limité.

Alors tous ces problèmes constituent d'une façon ou d'une autre à la non fiabilité des données.

I.6.2. Problèmes sociaux

Les problèmes sociaux que nous évoquons ici sont liés spécifiquement à l'enquête sur terrain. On sait très bien que tous terrains nécessitent une descente. Nous tenons à préciser que lors de la descente sur terrain on a heurté à des problèmes de la langue d'une part et le refus pour certaines personnes de collaborer d'autre part. Certains interviewés avaient le pré sentiment de nous cacher quelques réalités.

Ainsi tous ces problèmes nous ont mis dans un pétrin à un certain moment. Il nous a fallu grâce aux soutiens de certaines personnes pour remonter le moral. En outre,

quand aux problèmes de la langue nous étions obligé de chercher un guide pour la traduction. Or on sait très bien que la traduction d'une langue par rapport à une autre langue laisse apparaître un fossé. C'est-à-dire soit il y a un manque soit un rajout de la part de traducteur.

Ce qui est énormément trop risqué dans un tel travail. Raison pour laquelle d'ailleurs les données ne sont pas fiables.

I.6.3. Problèmes financiers

Le moyen le plus sûr et le plus motivé pour présenter un travail scientifique c'est d'avoir un financement. Or du moment de la préparation de notre travail on a traversé une période très dure du point de vue financement.

On est pas sans savoir que notre pays traverse une épreuve difficile en matière de politique. Cette dure période allant de 1997 jusqu'à nos jours va provoquer une crise politique dont les répercussions vont être senties au niveau de l'économie.

Ce qui a rendu d'ailleurs plus compliqué la vie des étudiants comoriens à Madagascar.

En effet, on a failli à un certain moment pris par la lassitude qui allait se plonger dans un abandon. Mais grâce aux différents conseils reçus de part et d'autre on a pu remonter le moral. Sur ceux, les problèmes de financement ont eu des impacts au niveau de l'élaboration de notre projet de thèse.

Ne serait-ce que le retard, non seulement ça mais aussi la limite de naviguer sur internet.

Donc la moindre procédure la plus sûre pour effectuer des travaux de recherche c'est d'abord d'être stable en matière de financement. Ce qui permettra d'ailleurs de présenter un travail cohérent et facile à lire aux yeux des membres de jury.

I.7. Rédaction finale

La rédaction finale est la dernière étape qu'un chercheur doit entamer pour présenter un travail bien fait. ils s'agit bien sur de faire la rédaction à partir des éléments acquis lors des enquêtes sur terrain mais aussi la recherche bibliographique.

C'est la phase la plus difficile car il ne s'agit pas d'écrire pour le plaisir d'écrire mais il suffit d'analyser les données les interprétées afin qu'on puisse présenter un travail cohérent, facile à lire.

Pour cela, cette phase d'interprétation et d'analyse des données est très importante car il s'agit de valider ou d'invalidier les hypothèses initiales.

Ce travail d'analyse permet de repérer des décalages entre nos idées. L'écart entre l'hypothèse et les données recueillies sont porteurs de sens.

C'est cet écart bien évidemment qui témoigne la qualité du travail.

Autrement dit la rédaction finale doit suivre une suite logique de ce qui a été avancé par les hypothèses et les données recueillies.

Comme il s'agit d'un projet de thèse de Doctorat nous ne contentons pas de donner beaucoup de détails sur les points. Seulement nous tâcherons en revanche de vous présenter l'essentiel pour ne pas alourdir la taille. Sinon toutes analyses approfondies seront présentées dans notre futur Doctorat.

I.8. Elaboration des cartes

L'élaboration des cartes est très importante dans ce genre de travaux. Les cartes permettent de communiquer une information géographique, elles font parties des outils médiatiques.

On constate très bien que ces cartes déterminent l'appartenance et le contenu du document. Ainsi, les lecteurs devaient utiliser les cartes pour explorer des nouvelles bases de données spatiales afin de pouvoir analyser les phénomènes.

Donc puisque nous travaillons sur Tuléar, il est impérativement nécessaire de présenter des cartes montrant la nature du travail.

Notre travail portera sur l'accès foncier et la restructuration de la ville de Tuléar, il est donc utile d'élaborer des cartes indiquant la localisation de la ville, la structure foncière urbaine et une carte topographique montrant les infrastructures routières etc.

Alors la construction des cartes rend plus significative le travail. En d'autres termes les cartes doivent être faites d'une façon minutieuse. C'est ce qui rend d'ailleurs le travail plus scientifique.

CHAPITRE II : SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE SELECTIVE

Ouvrages généraux et articles

1. ABAAMS (Ch.), le logement, problèmes et perspectives, les éditions inter-nationales 1970, 329p.
2. BASSERIE (V.) 1995, Contribution à l'étude socio-foncière du Sud-Ouest de Madagascar, mémoire, CNEARC, Montpellier, 56p.
3. BATTISTINI (J) et HOERNER (J.M.) 1986 : Géographie de Madagascar EDICEF/SEDES, Paris, 106p.
4. BETHERMONT (J), 1970 : Géographie économique Bordas, Paris
5. BELLAUDOT (F), BESSON et GUILLAUMOT (M) : Environnement urbanisme, cadre de vie. Edition Montchrétien, 1979, 765p.
6. BLANC-JOVAN : Les droits collectifs dans les coutumes malgaches, Paris in revues internationales Avril-Juin 1964 pp.333-368
7. BODIN (F) : La pratique de l'urbanisme en Afrique Noire, in les grandes villes africaines
8. BREESE (G) : Urbanisation et tradition, les Editions internationales, Paris, 1969, 199p.
9. CABOT (J) et HOERNER (J.M.), 1981 : Les sociétés rurales du Sud-Ouest face à l'aménagement « in cahiers d'outre-Mer de Bordeaux n°136
10. CANTRILLE (P) Ed, population et développement en Afrique UIESPO, Liège, 1975, 2 volumes, 950p.
11. CLAUDE CHALINE : La dynamique urbaine 1^{ère} édition : 2^{ème} trimestre 1980, presse universitaire, 1980
12. COMTE (J), MASSIOT (M) et SALA (G) : Aide-mémoire à l'usage des communes urbaines université Madagascar, ENPS, 1967
13. COQUERJ (M), 1981 : La coopération française face aux problèmes posés par l'urbanisation dans les pays du tiers-monde, Paris Karthala, 90p.
14. COQUERJ (M) : La notion de mode de composition, urbaine un outil opératoire en urbanisme en les grandes villes africaines, op. cit.
15. DANIEL (A) 2005 : Les migrants à Tuléar et les problèmes fonciers, Mémoire maîtrise Dt, de Géographie université de Tuléar 127p.

16. DESCHAMPS (H), 1959 : Les migrations intérieures à Madagascar Ed, Berger Levrault, Paris
17. DEZ (J) : Les conflits entre la tradition et la novation, Tananarive, in Bulletin de Madagascar N°227-228 Avril Mai 1965
18. DONQUE (G), 1975 : Contribution géographique à l'étude des climats de Madagascar, thèse Tananarive, AGM, 478p.
19. DRIANT (J.C), 1992 : Habitat et ville : l'avenir en jeu, L'harmattan, Paris, 161p.
20. DUCHEMIN (J.P) : Plaidoyer pour villes indigènes in les grandes villes africaines op. cit.
21. DURAND-LASSERBE (A) : L'adoption des agents de production de sel et du logement urbain à la situation en crise
22. EISENMANN (Ch.) : Les structures de l'administration in traité de science Administrative Ed, Mouton- Paris, 1966
23. EMMA RAZAFITSEHENO, SERGE (R) et CHRISTOPHE (M), Juin 1999, Le foncier à Madagascar, 118p.
24. FAUROUX (E) : Dynamiques migratoires, tension foncière et déforestation dans le sud-ouest malgache DESPAM (CNRE/IRAD)
25. FAUROUX (E) : Rapport de la commission d'audit du département sociétés, urbanisation, Développement (sud) Mars 1995 Volume 1, 78p.
26. FAUROUX (E) 1996 : Droit foncier village et droit foncier « moderne » chez les sakalava du Menabe REGARDS Talence, Fév : 1-14
27. FAUROUX (E), Cahier du centre d'étude des coutumes, 111p.
28. FAUROUX (E) et KOTO (B) : Toliara, une ville en voie de ruralisation à paraître in cahier de l'ORSTOM, 1992
29. FAUROUX (E) et KOTO (B), 1993 : Les migrations Mahafale dans le processus de ruralisation de la ville de Tuléar (Madagascar) cahiers des sciences humaines ORSTOM Paris 29 (2-3) ; 539-563
30. FAUROUX (E), KOTO (B) et RAZAFIMAHALEO : Le problème de l'attribution des terres aménagées dans le cadre du projet PNUD/BIT/MAG de Mahaboboka (situation au 30 juillet 1992, 111p.
31. GASSE (V) : Les régimes fonciers africains et malgaches – Evolution depuis l'indépendance LGDJ 1971- 362p.

32. GENDREAU (F), 1968 : Essai sur la recherche démographique à Madagascar, ORSTOM, centre d'Antananarivo, 116p.
33. GENDREAU (F), GUBRY (P) et VERON (J) : Population et environnement dans les pays du Sud Kaithaho, Paris, 1996, 308p.
34. GEORGE (P) : Précis de la géographie urbaine PUF Paris 1960, 284p.
35. GERARD (H) : Intégrer population et développement Académie – L'harmattan, Louvain-la-Neuve, 1993, 823p.
36. GRET 2001 : Participation des opérations économiques aux concertations pour le développement dans le Sud-ouest, 45p.
37. GUINIDO (G) et JULIEN (K), 1992 : Croissance urbaine, migration et population au Bénin, CEPED ; UEPA, Paris 114p.
38. HOERNER (J.M.), 1981 « Tuléar et le sud-ouest de Madagascar. Approche démographique » Madagascar, revue de Géo, n°39
39. HOERNER (J.M.), 1986: Géographie du Sud-ouest de Madagascar Antananarivo, 120p.
40. HOERNER (J.M.), 1987 : contribution à l'étude du sous développement régional du sud-ouest de Madagascar, thèse d'Etat, Paris VIII Vincennes 13 tomes, 973p.
41. HOUSSAY (M) : ruralité d'une ville en crise, étude de deux quartiers à paraître in cahiers de l'ORSTOM, 1992
42. ISNARD (H) : Géographie urbaine et développement économique à Madagascar in Madagascar Revue de Géographie N°18- 1996
43. JEAN-MARC ELA : La ville en Afrique noire, Edition Karthala, 1983, Paris, 219p.
44. JOSETTE (M) et MARCHAND (T.J.), 1988 : Le suivi et l'évaluation dans les organismes de vulgarisation, Doc, Tech. De la Banque Mondiale sur le suivi de l'évaluation, Washington D.C. 81p.
45. KOFFIN et al. Eds, Maître de croissance démographique et développement en Afrique, ORSTOM, Paris, 1994, 435p.
46. KOTO (B) 1987 ; Tireurs de pousses-pousses à Tuléar, Mémoire de maîtrise CUR Tuléar
47. KOTO (B), 1989 : La dynamique du peuplement urbain de Tuléar, DEA, Antananarivo

48. KOTO (B), 1995 : Relation ville-campagne dans le sud-ouest de Madagascar : Exemple de tuléar : Thèse de Doctorat université de Bordeaux III 338p.
49. KOUASSIGAN ; L'homme et la terre, Paris, 1966, 283p.
50. LACHAUD (J.P.) : Pauvreté du marché du travail urbain en Afrique subsaharienne : Analyse comparative, Genève : Institut International d'études sociales, 1994, 360p.
51. LACHAUD (J.P.) : La pauvreté en Mauritanie Nouakchott, programme des Nations-Unies pour le développement Genève, 1997, 207p.
52. LACHAUD (J.P.) : Pauvreté dimension des ménages et genre au Burkina Faso, Bordeaux document de travail n°17, université Montesquieu, Bordeaux IV, centre d'économie du développement, 1997
53. LACHAUD (J.P.) : Pauvreté vulnérabilité et marché du travail au Burkina Faso, dans série de recherche n°2 université Montesquieu Bordeaux IV centre d'économie du développement 1997, pp.132-149
54. LACHAUD (J.P.) : Pauvreté et choix méthodologique, Bordeaux, document de travail, université Montesquieu, 1998pp.
55. LACOSTE (J), 1965 : Géographie du sous développement, PUF Paris, 360p.
56. LAUBABEREDE (A) : Traité élémentaire du droit administratif 4^{ème} édition, LGDJ, 1968
57. LEBIGOTALAIN : 1996, opération d'ouvertures de grandes mailles par les communes urbanisme opérationnel, plan simplifié de lotissement, document de travail, 16p.
58. LEBRIS (E), LEROY (E) et MATHIEU (P), 1991 : L'appropriation de la terre en Afrique Noire, Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière, Eds Karthala, Paris, 314p.
59. LEROY (E) : Rapport sur le régime foncier aux îles Comores, FAO, Rome, 1986, 167p.
60. LIN (S) et HERMAN (G) (Vander Tak), Analyse économique des projets, in Economie du développement, Banque Mondiale, Washington D.L., 164p.
61. LOTA (A) : La propriété foncière à Madagascar et dépendance, Paris, 1953, 622p.

62. MATHIEU (P), 1991 : Evaluation de la perception des associations des usagers de l'eau pour leurs membres, et diagnostic sur l'évolution des AUE Mission socio-organisation, Louis Berger International 62p.
63. MILIACA (C) et CATHERINE (G) : Bibliographie et lexique du droit foncier en Afrique noire, 415p.
64. MORICONI EBRANO (F), 1993 : L'urbanisation du monde depuis 1950, Anthropos, economica, Paris 372p.
65. NAPETOKE (A.M.), 1985 : L'eau dans l'extrême sud-ouest de Madagascar, thèse de Doctorat 3^{ème} cycle, Paris – Sorbonne, 320p.
66. PAIQ Madagascar : Secteur du développement social, 20p.
67. PAUGAMS, ZOYEM (J.P.) ; pauvreté et transfert sociaux : une dépendance accrue des ménages à bas revenus dans : solidarité santé n°1 Janvier Mars Paris 1996, 29p.
68. PHILIPPE LAVIGNE (D) : Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? 744p.
69. PHILIPPE LAVIGNE (D), JACKY (B) et ETIENNE ® : Prendre en compte les enjeux fonciers dans une démarche d'aménagement, 128p.
70. PISANI (E) : Utopie foncière Edition Gallimard, 1977
71. Programme d'appui aux initiatives de quartier (PAIQ), Dossier socio-économique quartier de Besakoa Tuléar, Janvier 2000, 69p.
72. QUESNEZ (A), VIMARD (P) Ed, Migration changements sociaux et développement, ORSTOM, Paris, 1991, 338p.
73. RAGOT (G) : Le développement des villes à travers les documents d'urbanisme
74. RAKOTO (M) : Manuel pratique du domaine de l'Etat et de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Editions de la librairie de Madagascar 1968, 293p.
75. RAKOTONDRIAMIHANINA : Etude sur l'habitat à Tuléar, in Bulletin de Madagascar N°149, 1958
76. RAMAMONJISOA (J), 1978, Antananarivo, Etude géographique d'un espace urbain, Thèse du 3^{ème} cycle
77. RANDIBIARISON (HV) ; 1993 : Une étude géographique des aspects de la ruralité d'une ville (l'exemple de Miandrivazo)

78. RANDRIANIRINA (J.F), BAURDON (D), LEBIGOTALAIN : 1996 : Opération d'ouvertures de grandes mailles par les communes urbanisme opérationnel, plan simplifié de lotissement, document de travail, 16p.
79. RAVELONTSOA (A.D) : Les problèmes de latrines à Toliara ville, Mémoire de maîtrise Dt, de Géographie université de Tuléar 123p.
80. RICHARD-MOLARD (J) : Problème humain en Afrique occidentale 1952
81. SALAMA (P) et VALIER (j), 1994 : Pauvreté et inégalité dans le tiers-monde, La découverte, Paris, 220p.
82. SALOMON (J.N.), 1976 : Tuléar, un exemple de croissance et structure urbaine en milieu tropical. Rev. De Geo, Madagascar n°30
83. SANTOS (M), 1975 : L'espace partagé : les deux circuits d'économie, urbaine des pays sous développés, Paris, CENNIN, Librairies Techniques, 405p.
84. SANTOS (M), 1975 : Les villes du tiers-monde, Librairies techniques, T.H. Genin, Paris 428p.
85. SAUTER (G), WAAST ® et al, 1980 : Changements sociaux dans l'ouest malgache, Mémoire ORSTOM, n°90, Paris 251p.
86. SOJA (V.F.), 1993 : Contribution géographique à l'étude de la dégradation d'une ville du sud-ouest malgache. L'exemple de Tsongobory, Mémoire de maîtrise Dt, de géographie université de Tuléar, 145p.
87. SYLVIE RIMBERT : Les paysages urbains, Edt, Armand Colin 103, Boulevard saint-Michel Paris V
88. TABUTIN (D) : Population et société en Afrique du Sud du Sahara, Edts L'harmattan, Paris 1998, 552p.
89. Talily n°3-4 :1996, 169p.
90. TAPIONS (G), La démographie: population économique et sociétés, Editions de Falloi, Paris 1996, 256p.
91. VENNETIER (P), 1976 : Les villes d'Afrique tropicale, Masson (collection géographie), 190p.
92. ZACHARIAN (K.C.), CONDE (J) : Els aspects démographiques de la migration en Afrique de l'ouest, BM, Washington, 1978, 276p.

Documents officiels

93. COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE, Programme d'action pour le Kilimandjaro concernant la population Afrique et le développement autonome, Addis-Abeba, 1984, 10p.
94. COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE, Déclaration Dakar/Ngorsun la population, la famille et le développement durable Addis-Abeba, 1993, 18p.
95. COMMUNE URBAINE DE TULEAR : septembre 2001, projet d'infrastructure urbaine – crédit n°2968-MAG PIPM Toliara : contrat N°6803-K/01, 60p.
96. INSTAT, 1988 : Structure et facteur déterminant de la pauvreté à Madagascar, 89p.
97. INSTAT et PNUD 2000 : Rapport sur la pauvreté et développement province de Tuléar, 58p.
98. LABORATOIRE DE DEMOGRAPHIE ECONOMIQUE ET SOCIALE (Genève), La dynamique des populations : une réalité complexe, globale et locale, université de Genève, 1996, 276p.
99. MADAGASCAR, MINISTERE DE LA POPULATION ET DU REDRESSEMENT SOCIAL, 1996, Note de diagnostic sur la pauvreté à Madagascar : Document de travail, Rapport de la cellule technique opérationnelle avec l'appui du PNUD, Antananarivo, 65p.
100. MINISTERE DE LA COOPERATION ASSOCIATION FRANCAISE DES VOLONTAIRES DU PROGRES, 1991 : Assainissement et développement urbain, quartier d'Afrique Noire Burkina Faso, Côte d'Ivoire, 96p.
101. MINISTERE DE LA COOPERATION ASSOCIATION FRANCAISE 1995 : Sécurité foncière et développement urbain, projet Sakora, Abidjan, Côte d'Ivoire 90p.
102. PNUD : Le rôle de la gouvernance et de la décentralisation dans la réduction de la pauvreté
103. PNUD 2000, Inventaire des enquêtes et études sur la pauvreté à Madagascar

104. PNUD 2000 : Rapport national sur le développement humain à Madagascar, le rôle de la gouvernance et de décentralisation dans la réduction de la pauvreté, 163p.
105. Rapport de la Banque Mondiale sur les projets de Développement urbain
106. Rapport du Ministère des travaux publics, service de l'urbanisme dans les Faritany sur l'urbanisme à Tuléar
107. Registre et rapports d'activités des services du Domaine, de la Topographie
108. Registre des permis de construire et comptes administratifs du Fivondronana Toliara I.

Textes légaux et réglementaires

109. 09 Mars 1896- Loi propriété foncière
110. 25 Septembre 1896- Arrêté sur l'immatriculation foncière
111. 15 février 1960- Loi N°60.004 relative au domaine privé national modifié par l'ordonnance N°62.407 du 20 septembre 1962 et par la loi N°64.026 du 11 décembre 1964.
112. 29 février 1960- Arrêté N°359 relatif aux contraventions concernant la conservation du domaine public
113. 24 août 1960- Ordonnance N°60.085 sur l'organisation communale à Madagascar modifié par l'ordonnance N°62.061 du 25 septembre 1962 par la loi N°63.023 du 20 Novembre 1963 par la loi N°66.018 du 28 Juin 1966
114. 21 Septembre 1960- Ordonnance N°60.099 réglementant le Domaine public modifié par l'ordonnance N°62.035 du 19 septembre 1962
115. 03 Octobre 1960- Ordonnance N°60.146 relative à l'urbanisme
116. 19 Septembre 1962- Ordonnance N°62.023 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique,, à l'acquisition des propriétés immobilières par l'Etat ou les collectivités publiques secondaires et aux plus values foncières
117. 01 Octobre 1962- Ordonnance N°62.115 relative au permis de construire des bâtiments et aux lotissements

- 118. 31 octobre 1962- Décret N°62.534 portant réglementation spéciale des attributions des terres domaniales aux fonctionnaires des cadres de l'Etat
- 119. 14 Mars 1963- Arrêté N°1260 portant établissement des pièces modèles de permis de construire
- 120. 27 Mars 1963- Décret N°63.192 fixant le code de l'urbanisme et de l'habitat
- 121. 11 Avril 1963- Arrêté N°992 définissant les dérogations admises au décret N°63.192 du 27 Mars 1963 fixant le code de l'urbanisme et de l'habitat.
- 122. 09 Mai 1963- Décret N°63.256 fixant la composition et le fonctionnement des commissions de reconnaissance domaniale
- 123. 27 Décembre 1963- Arrêté N°3321 fixant les modalités d'enregistrement de permis de construire
- 124. 16 Janvier 1964- Arrêté N°180 relatif aux constructions de lotissement à usage d'habitation entreprise par tout établissement public ou société d'économie mixte
- 125. 03 Février 1964- Décret N°64.205 réglant les modalités d'application de la loi N°60.004 du 15 Février 1960 relative au domaine privé national
- 126. 14 Juin 1967- Décret N°67.243 portant approbation du plan directeur d'urbanisme de Tuléar
- 127. 10 Juin 1969- Décret N°69.217 portant création d'un comité de gestion des terrains domaniaux urbain de la commune de Tuléar
- 128. 15 Janvier 1992- Décret N°92.046 portant création du Ministère du Développement urbain et du Tourisme

CHAPITRE III : COMMENTAIRE BIBLIOGRAPHIQUE

III.1. La ville en Afrique Noire

C'est un ouvrage de Jean-Marc Ela.

Dans cet ouvrage l'auteur a constaté que depuis l'accession de l'indépendance, les villes d'Afrique Noire n'ont cessé de connaître une croissance démographique très spectaculaire. La preuve en est que : en 1950 la capitale Zaïroise comptait 137.000 habitants. Au bout de 33 ans, la population est estimée à 3 millions. La situation en matière de croissance urbaine est pareille dans tous les pays d'Afrique Noire. Madagascar n'a pas échappé ces faits. Si nous regardons de très près la croissance urbaine de Tuléar avant l'indépendance et après l'indépendance, on constate que l'écart est énorme au bout de certaines années. J.M. Hoerner a montré qu'en 1970 la population Tuléaroise est de 46.500 habitants². En 2004 elle est estimée à 200.000 habitants³.

A travers ces remarques on peut avouer que Jean-Marc Ela a bien analysé la situation. En observant attentivement les sociétés africaines, Jean-Marc Ela aborde cette réalité urbaine sous différents angles.

D'abord la disparité entre la ville et la campagne, ce qui fait qu'on assiste à une migration massive qui porte de la campagne vers les grandes villes. Car ces villes ont été choisies comme un lieu de refuge. Ces dans les grandes villes que les infrastructures de base sont bien équipées. Donc ce n'est pas du hasard que les migrants convergent vers le grand centre urbain. Les problèmes de chômages, de famines et d'insécurité sociale incitent beau nombre de personnes à migrer vers la ville.

Et la plupart d'entre eux se lancent dans le secteur informel. Ceci est bien évident dans la commune urbaine de Tuléar. C'est ainsi que le professeur Koto B. parle de Mahafalisation de la ville de Tuléar.

Ensuite, l'explosion urbaine apparaît comme un événement majeur de l'histoire contemporaine de l'Afrique. Il n'est pas du tout sans savoir que la politique adoptée pendant la période coloniale a favorisé des régions par rapport à d'autres. Donc on peut soutenir l'idée selon laquelle le monde rural est né avec l'esprit que c'est dans les grandes villes qu'on peut devenir riche.

² J.M. Hoerner (1990) La dynamique régionale du sous-développement du sud-ouest à Madagascar, cahier GERC.IFA, n°1, p.207

³ Prospection par Agetipa commandité par la Mairie en juillet 2004

Or si nous regardons la réalité en face, on s'aperçoit que les formes urbaines actuelles sont un mode d'être d'une société en désarroi, qui s'enfonce dans l'impasse. Et ceci est dû avec l'arrivée massive de la masse paysanne. Par ailleurs, l'héritage de la concentration coloniale a fait que la ville apparaît comme un point de concentration sans lien avec le développement du monde rural. Cette conception du pouvoir dans les centres urbains a empêché les initiatives de base dans les régions environnantes.

En outre, pour qu'il y ait un véritable contrôle de la croissance urbaine, il faut d'emblée améliorer les conditions de vie des migrants. Ralentir la croissance urbaine serait un atout, c'est-à-dire il s'agit de ne pas laisser la croissance urbaine se localiser dans un seul espace au détriment de la ville qui composent le système urbain.

En d'autre terme, il faut restructurer la ville pour sortir des impasses héritées du passé. Richard Molard avait pressenti cette urgence il y a 30 ans.

« Ce qui manque encore le plus à notre Afrique noire, c'est la ville, la vraie ville, c'est-à-dire un organisme cohérent de travail et de pensée, doté de son équilibre interne, plus riche de force centrifuge, de rayonnement que de puissance d'attraction, faut de quoi elle serait une perte pour le pays qui la porte »⁴.

Certes, il paraît difficile de maîtriser la croissance urbaine dont les conséquences dramatiques imposent des révisions à toutes les options notamment politiques et économiques. La politique de démarcation de la ville serait nécessaire pour permettre l'élaboration d'une société ou tout ne serait plus concentré dans les quartiers résidentiels.

Enfin, l'intérêt de cet ouvrage c'est qu'il nous situe dans la logique des choses. Autrement dit, le lien entre la ville et la campagne. Et l'image qu'on qualifie les grands centres urbains.

III.2. Prendre en compte les enjeux fonciers dans une démarche d'aménagement

Cet ouvrage est la collaboration de plusieurs auteurs notamment : Philippe Lavigne (D), Jacky (B), et Etienne Le roy. Dans cet ouvrage on parle de stratégies foncières et les enjeux dans une démarche d'aménagement.

Certes, le système foncier pose entre autre des problèmes auxquels le monde devait faire face. Ainsi, les auteurs prévoient des méthodes à entreprendre pour le

⁴ J. Richard-Molard, Problèmes humains en Afrique, occidentale, 1952

système foncier de bas-fond du Sahel. En effet, puisque nous admettons qu'il y a de complexité de part et d'autre dans le régime foncier, il suffit de s'y intégrer. Cette complexité permettra de mieux analyser d'avantage le système de l'anthropologie du foncier et celui du développement de comprendre les enjeux fonciers des interventions en aménagement de bas fonds.

Or la question foncière est toujours sous estimée voire négligée dans la plupart des pays du tiers monde. De ce fait, les questions foncières sont très sensibles pour ne pas être prise aux sérieux. Dans la grande île par exemple ce phénomène se voit presque dans toutes les communes.

En outre, les auteurs voient qu'il est utile que les opérateurs de terrain disposent de grilles d'analyse et de repère méthodologiques pour analyser la situation où ils sont amenés à intervenir et en saisir les grands enjeux. Prendre en compte le foncier doit être au cœur de toute démarche d'aménagement.

De tout temps il est nécessaire pour les agents de développement d'avoir un minimum de formation, à l'analyse sociale et à l'enquête de terrain.

Selon les auteurs l'analyse doit baser sur plusieurs niveaux : d'abord un premier repérage peut être fait par l'équipe avec un peu d'habitude ou de sensibilité et peu suffire à avoir si l'on est a priori dans une configuration simple qui ne dispose pas de problème particulier ou si au contraire on est dans le cas de configuration complexe demandant une grande prudence et des appuis sociologiques.

Ensuite il est apparu important de mieux comprendre la question foncière et de tenter d'élaborer des outils méthodologiques permettant aux intervenants d'aborder cette question. Dans ce contexte actuel les auteurs prévoient une méthode de sécurisation foncière qui sera basée sur un triple plans :

- d'une part une reconnaissance des systèmes coutumiers qui réconcilie légalité et légitimité et supprimer la menace permanente qui fait peser l'Etat sur le droit.
- d'autre part articuler et hiérarchiser les instances habilitées à arbitrer les litiges fonciers.
- enfin ouvrir une possibilité de reconnaissance juridique et administrative des arrangements locaux aussi transaction entre individu.

La mise en application de ces trois plans pour la sécurisation foncière permet de sortir de la dichotomie des normes foncières.

En somme, toutes solutions demanderaient une clarification des politiques foncières et de politique de décentralisation, ainsi que les liens entre les deux.

C'est dans cette perspective que nous devons entreprendre les enjeux fonciers et la mise au point d'une démarche d'aménagement en vue de mieux organiser l'espace.

De toute évidence il est souhaitable qu'on propose une démarche pratique pour identifier assez tôt les enjeux fonciers et adopter une méthodologie simple qui sera à la portée des gens pour un meilleur aménagement du territoire.

A travers ces remarques on voit bel et bien que les auteurs ont bien analysé la situation qui prédomine dans le bas-fond.

Cette situation est presque similaire que celle qu'on rencontre dans presque toute l'Afrique Noire. A cet égard, le problème que connaît l'Afrique noire en matière d'aménagement suscite une réflexion très poussée afin de parvenir à un consensus en matière d'aménagement du territoire.

Enfin l'intérêt de cet ouvrage et de nous analyser sur ce qui se passe dans le bas-fond et en même temps comment résoudre les enjeux fonciers à partir des démarches d'aménagement.

Certes, l'aménagement du territoire nécessite un effort considérable pour parvenir au but.

III.3. Le foncier à Madagascar

Cet ouvrage est la participation de plusieurs auteurs qui ont beaucoup réfléchi sur la question foncière à Madagascar. Ces auteurs sont : RAZAFITSEHENO (E), RAZAFIRISON (S), MALDIDIER (C). Dans cet ouvrage, les auteurs nous présentent 96 références c'est-à-dire des textes parlant le régime foncier à Madagascar. Sur cet aspect, les auteurs ont misé leurs efforts pour nous présenter le panorama le plus complet de la connaissance sur le foncier à Madagascar. En quelque sorte on voit ici un document qui a été conçu formellement pour répondre une demande généralisée d'information et de connaissance sur les questions foncières à Madagascar.

En grosso modo les auteurs nous font comprendre : comment fonctionne le régime foncier à Madagascar ? et quelles sont les solutions le plus possible pour remédier le régime foncier ?

En effet, le système foncier à Madagascar existant depuis belle lurette. Au temps du royaume on a vu que Andrianampoinimerina avait établi une organisation foncière par le contrôle de l'espace.

En plus l'annexion de Madagascar en 1896 l'espace foncier est sous le contrôle de l'administration coloniale. Ce fut le temps de la compagnie des Indes. Après l'indépendance le régime foncier est sous le contrôle de l'Etat malgache. Ceci dit, les travaux d'étude et de recherche sont en effet déjà réalisés depuis plusieurs décennies en matière de foncier à Madagascar et ont continué à se faire.

Donc, ceci voudra dire qu'il y a beaucoup de choses à revoir afin de pouvoir éviter tout éventuel conflit. Certes, à l'heure actuelle l'administration malgache, les projets de développement cohabitent ensemble pour voir les modalités et les procédures pour aborder les problèmes fonciers à Madagascar, et le processus du développement en matière d'aménagement.

Les auteurs insistent surtout sur le fait que les difficultés résident autour de la complexité des pratiques et du régime foncier surtout la lourdeur de la procédure d'immatriculation.

Bref, le blocage subsiste car les migrants ont toujours des difficultés d'accès à la terre et le flou des droits traditionnels quant aux impressions juridiques et topographiques demeurent.

Si nous prêtons attention sur une analyse urbaine on s'aperçoit, qu'il y a une très forte densité dans le milieu urbain. D'où le contrôle de la natalité s'avère primordial pour structurer la ville selon les réseaux d'infrastructures. La procédure d'aménagement du territoire serait un atout dans une telle structure.

Certes, certaines mesures afférentes à l'urbanisation font souvent peur à la population locale. C'est pour cette raison que les auteurs proposent certains éléments à considérer pour améliorer le régime foncier. Ces éléments ne sont que : le statut du terrain, les modes de consécration du droit foncier de propriété, la notion de propriété coutumière et la propriété individualisée et l'immatriculation des immeubles relevant du domaine public sur demande de l'Etat.

A notre avis si on arrive à faire de telle sorte que ces éléments soient respectés on arrivera quand même à gérer la gestion foncière urbaine. Car les problèmes fonciers se rapportent aux problèmes domaniaux, les non-maîtrises de l'occupation illicite dans le centre urbain. Alors que le développement urbain requiert une sécurisation foncière. Toutes ces mesures que nous jugeons prioritaire pour assurer un développement équilibré que possible de l'agglomération constituent un complément logique des perspectives généralisées tracées sur le schéma directeur et porte sur les aspects suivants : voirie, drainage, assainissement, eau, électricité. En d'autre terme, les auteurs

appuient l'idée selon laquelle que les autorités compétentes devraient veiller à la mise en application de certaines mesures afin que le centre urbain présentent des intérêts particuliers.

En outre, nous proposerions d'accélérer la procédure du schéma directeur et un réaménagement suivi avec sans l'aide financière extérieure. Enfin pour remédier le régime foncier à Madagascar, les auteurs englobent les idées directrices sous un système de recommandation qui s'inscrit dans un cadre générale d'une politique d'appui au développement local, régional et national et de la décentralisation de la gestion des ressources naturelles et les problèmes du développement devront être privilégiés par rapport à des approches strictement « environnementales ».

Ceci voudra dire que les réformes tant au niveau de l'administration que du régime foncier vont aider à améliorer la gestion foncière urbaine. La révision progressive du taux de l'impôt foncier, sa répartition entre les collectivités territoriales et l'Etat seraient bénéfique à une telle stratégie. Les opérations « conservation des sols » devront être régionalisées prendre compte les us et coutumes locales. Donc on voit que ces mesures concernant l'organisation de la mise en œuvre du projet sont nécessaires pour améliorer la qualité de la gestion foncière urbaine.

III.4. Les paysages urbains

Dans cet ouvrage, Sylvie Rumbert parle d'un essai des psychanalyses des formes urbaines contemporaines. Ces formes on les saisit selon plusieurs regards.

L'étude des formes semble nécessaire pour qu'on identifie les inséparables fonctions actuelles ou passées. Et chaque regard a sa spécificité pour donner une définition à la ville. C'est ce qui rend d'ailleurs difficile à la définition d'une ville.

En effet, ce qui est essentiel c'est que la ville apparaît beaucoup plus faite d'idée. Ainsi, toutes ces formes et ces idées divergent de part et d'autre. C'est ce qui conduit à une atrophie de la ville. Cette atrophie engendre peu à peu une indifférence générale pour les choses de la cité. De toute évidence celle-ci risque de vouer à l'échec dans la plupart de cas.

L'auteur de cet ouvrage insiste surtout le fait que tout urbanisme débouche sur la politique qui est elle-même un reflet plus ou moins déformé d'idéologies variées. En un mot les paysages urbains sont faits d'un ensemble de formes dont chacune est porteuse de signification. C'est ainsi d'ailleurs que ces formes ne sont pas tous perçus au même

niveau. Alors, le paysage urbain de signe culturel ou psychique est un support indispensable au repérage, non seulement de l'individu mais des citoyens d'un même pays partant d'une conception idéologique les politiques d'aménagement du territoire s'accompagnent de toute une série d'outil législatif stimulant qui cherche à favoriser le développement de la ville. Pour faire l'œuvre législatif l'auteur met l'accent sur les structures régionales ou de financement.

Mais il arrive parfois que les compromis idéologiques mise en forme aboutissent à des contradictions économiques. La question est de savoir : comment concilier l'idéologie garantissant la propriété privée et celle qui peut favoriser l'extension des logements sociaux ? Cette question semble difficile dans la mesure où les plans urbains en oublient la nature physique et humaine. En outre, le fait de saisir plus rapidement la complexité de processus d'urbanisation et leurs conséquences, les théoriciens des paysages urbains construisent des modèles, soit graphique, soit mathématique.

Ces modèles permettent de stimuler la quantité de la situation. C'est-à-dire prévoir par expérience ces résultats de plusieurs politiques. En d'autre terme, les théoriciens expliquent la ville à partir d'une construction intellectuelle. Cette construction peut s'exprimer sous forme de concept d'hypothèse, de théorie de loi. L'idée fondamentale de théoriciens et qu'il n'y a pas de paysage isolé et indépendant. En un mot chaque élément est lié à d'autre. A travers toutes ces remarques on voit que le paysage urbain est un tout qui change avec les générations. De tel changement d'observation courante sont dus à la fois des mutations sociales et des déplacements de fonction urbaine. Or mutation et déplacement obéissent à certains mécanismes plus ou moins cycliques.

Ces mécanismes se déroulent sur deux plans selon l'auteur :

- au niveau individuel
- au niveau collectif

A cause de ces cycles, les besoins en locaux d'habitat et de travail sont appelés à varier au cours d'une génération. Pour répondre à ces variations Sylvie Rimbert nous montre que les architectes et les ingénieurs ont pensé à deux types de constructions celui de :

- bâtiments polyvalents
- cellules adaptées

L'auteur avance aussi l'idée selon laquelle les variations cycliques se dessinent actuellement au niveau des administrations. C'est-à-dire l'idée de la ségrégation par âge et par revenu. Pour ce qui est de processus évolutif d'ensemble dans leur déplacement

ils entraînent la mutation des quartiers qui abritent. De telle migration laisse généralement derrière elle des paysages visuels qui, dans la mesure où ils étaient spécialisés, sont particulièrement difficiles à convertir et qui dès lors se dégradent très vite.

L'étude qui a adoptée l'approche théorique parte de la construction d'un modèle puis le confronte à la réalité pour contrôler dans quelle portion l'hypothèse est vérifiée et dans quelle mesure les résidus non expliqués peuvent conduire à des nouvelles hypothèses.

Enfin, la communication, et le message de sensibilisation qu'ils se déplacent au niveau des quartiers de la commune, de la commune urbaine devraient effacer l'obscurantisme qui règne en matière d'aménagement du territoire. Les aspects de la crise urbaine contemporaine passe par le manque de « transparence » dans l'information que les grandes concentrations devraient au contraire faciliter la tâche.

Mettre l'urbanisme à l'apportée d'un peuple est une tâche civique et éducative au moins aussi importante que l'enseignement du latin disait Sylvie Rimbert.

III.5. La dynamique urbaine

Dans cet ouvrage Claude Chaline porte une analyse globale et générale sur les milieux urbains. Il insiste surtout sur de vaste champ de modification plus ou moins profonde, qui depuis une vingtaine d'années, caractérisent les villes dans leur centre et leur quartier relativement ancien.

L'objectif de cet ouvrage est de saisir dans leur contexte spatial temporel, économique et culturel les transformations qui bouleversent actuellement la vie urbaine.

En effet, les impacts de la dynamique économique et sociale continuent d'affecter la périphérie urbaine par le processus d'urbanisation nouvelle. Et ceci entre dans une nouveau déplacement et les effets vont être sentis d'abord aux centres puis à l'ensemble de tissu urbain.

Tel est le cadre d'analyse de cet ouvrage d'initiation qui appréhende la transformation, mutation, reconversion de toute nature, ayant par objet l'espace déjà bâti ou urbanisé. Pour bien illustrer ces faits, Claude Chaline a fait référence au phénomène de « city » à Londres mais aussi à Paris lors de la révolution industrielle. Cette nouvelle ère a provoqué un changement de profonde mutation au cœur des

agglomérations. En fait, il y a toute une série d'histoire qui reste à faire des relations existantes entre les rythmes urbains et les rythmes économiques.

Or toute la ville s'inscrit dans des espaces des dimensions régionales nationales, et continentales dont elle enregistre les transformations démographiques, sociales, technologiques et économiques. Chacun de ces éléments détient dans le cadre d'une agglomération donné un potentiel propre de développement. De toute évidence Claude Chaline met en évidence les forces exogènes et endogènes comme étant les moteurs de la dynamique urbaine.

En jetant un regard net sur la ville on s'aperçoit que les forces qui les composent déterminent les flux polarisés par chaque agglomération et en règlent l'attractivité ou découlera l'intensité de la dynamique, tendant à remettre en cause l'équilibre de l'espace déjà bâti.

En un mot, toute ville est partie intégrante d'un environnement extérieur aux dimensions multiples. Les données de nature politique peuvent fortement modifier l'environnement global en créant ou non les conditions d'une attractivité favorable aux investissements ainsi qu'à des locations variées.

Effectivement, des mouvements intra-urbains ont eu lieu de part et d'autre. D'où on assiste à une mobilité résidentielle de citoyen. Pour bien témoigner cela, l'auteur nous présente un pourcentage plus précis.

Aux Etats-Unis par exemple, 18% des ménages en moyenne changent de domicile chaque année.

Il est clair que la liberté de choix n'est le fait que des catégories des citoyens ayant dépassé un certain seuil de revenu.

Il convient également de rappeler l'impact, les effets d'inductions et des nouvelles technologies et des nouvelles infrastructures en particulier dans le domaine de transport urbain. Ainsi chaque société projette sur le sol urbain ses modes d'utilisation de l'espace, ses structures sociales et ses mentalités et chaque génération correspond un équilibre que les instruments technologiques tendent tout d'abord de concrétiser.

A partir d'une évaluation de divers types de transformation pouvant affecter l'espace urbanisé, l'auteur envisage les conditions préalables, les mécanismes logiques, les interventions volontaires et les expressions des intérêts particuliers qui réaniment indéfiniment le cadre bâti et ses usagers.

Selon l'auteur, pour évaluer la dynamique urbanisée il faut tenir compte plusieurs éléments notamment :

- occupation et affectation des sols
- aspect morphologique de l'environnement urbain
- la pratique changeante de la ville
- les densités résidentielles et les diverses données relatives aux ménages.

A notre avis, on croit que l'auteur a bien analysé ces faits. Car d'une part ses éléments s'inscrivent dans un modèle étatique de la dynamique urbaine, et d'autre part ils nous donnent l'idée et la nature de la ville.

En somme, les manifestations les plus évidentes de transformation urbaine concernent les substitutions, transfert d'affectation du cadre bâti et les usages successifs de l'espace urbain.

Cependant, dans un certain cas, la ville est un champ conflictuel ou s'affrontent les intérêts divergent éventuellement marqué par des discours hautement qualitatifs.

Enfin, l'auteur dans cet œuvre identifie les multiples voies selon lesquelles s'exprime la dynamique de la forme urbaine et de tout ce qui habite ou de ce qui l'anime. Dès lors, plusieurs voies s'ouvrent pour explorer les modalités et les significations des dynamiques historiques ou contemporaines. On observe aussi d'autre approche que l'on peut dire socio-économique qui se situe d'emblée au niveau de l'explication globale et pour lesquels les forces motrices sont appelées à jouer un rôle très déterminant sur la structure urbaine.

En d'autre terme l'auteur préfère orienter l'éclairage sur la multiplicité des modèles d'évolution propre aux grands ensembles socio-politiques et culturels qui partagent le monde.

L'aménagement de l'espace ne prend sa pleine signification que par l'aménagement du temps disait Claude Cheline. En définitif, l'ouvrage de Claude Cheline porte sur une voie de sensibilisation sur un thème fondamental de notre temps.

DEUXIEME PARTIE :
RESULTAT PARTIEL

CHAPITRE IV : MODELE ETATIQUE D'UNE ORGANISATION DE L'ESPACE

IV.1. Aperçu historique et délimitation géographique de Tuléar

Plusieurs études ont été faites par des chercheurs et anthropologues sur l'origine de Tuléar. En fait, les propos avancés par les chercheurs témoignent que Tuléar est une « ville de création coloniale ». Cependant, il faut rappeler que cette ville existait avant même l'arrivée des colons. Pendant la période prés coloniale Tuléar était le siège d'une royauté SAKALAVA, MASIKORO et de groupe VEZO. En outre, d'après la tradition orale l'origine du mot « Tuléar » est liée aux mouvements des pirates de la baie de Saint Augustin.

Ainsi, VEZO furent les premiers à occuper Tuléar en s'installant sur les côtes littorales. Et leur installation remontait vers le début du XIII^es. Ensuite des vagues des migrants viennent s'installer tour à tour jusqu'à la formation actuelle de Tuléar.

Par ailleurs du point de vue localisation, Tuléar se trouve juste au Nord du Tropique du Capricorne dans la partie sud-ouest de Madagascar. Elle se situe sur une longitude de 43°44 Est et une latitude de 23°26 Sud et une altitude de 8m.

Elle est caractérisée par un climat subaride avec des faibles précipitations qui varient de 300 à 600mm. La température moyenne est de 21°C à 30°C. Par conséquent l'insolation est très forte dont la moyenne est de 225 jours/an

IV.2. Contrôle de la croissance urbaine

Compte tenu du nombre de la croissance démographique et les effets mal sain que nous observons dans le milieu urbain, il est tout à fait normal qu'on procède à un contrôle de la croissance urbaine. Ainsi, l'espace urbain est devenu un enjeu entre les différents acteurs urbains d'où le rôle de régulateur que les pouvoirs publics sont amenés à jouer.

A Tuléar l'évolution démographique connaît un essor spectaculaire. En 1987 le nombre d'habitant est de 2000⁵. En 2004 elle tourne autour de 200.000 habitants⁶. Cette forte croissance urbaine entraîne la dégradation de tissu urbain.

⁵ J.M. Hoerner 1987 p.758

⁶ Prospection par Agetipa : Rapport sur le plan d'urbanisme de Tuléar commandité par la Mairie en Juillet 2004

La vie urbaine actuelle se caractérise par la juxtaposition des éléments qui relèvent de la double apparence culturelle qui définit la condition des nouvelles générations⁷. C'est pour cela que le contrôle de la croissance urbaine s'avère utile pour l'organisation de l'espace urbain.

Ceci dit, le modèle de composition urbaine en matière d'aménagement favorisera la mise en application du plan d'urbanisme. En effet, l'organisation et le contrôle de l'espace urbain doivent refléter à un modèle étatique visant à améliorer la vie humaine. De ce fait, la restructuration de la ville en matière d'urbanisation va jouer un rôle prépondérant au sein de l'administration communale. Par ailleurs le plan d'urbanisme est une des composantes principales dans la gestion de l'espace urbain dans la mesure où il s'agit en fait d'un ensemble des projets inscrits dans la règle de construction de la ville.

Règle qui tient compte d'ailleurs de la politique d'administration pour le développement de l'aménagement du territoire. Sur cette optique, le contrôle de la croissance urbaine favorisera l'organisation sociale dans le milieu urbain.

IV.3. Plan d'urbanisme

L'urbanisme est une question qui touche directement à l'Etat. Au fait, les villes en général semblent pour l'administration un souci majeur pour le développement. Cette conception préoccupe d'avantage les décideurs la mise en application des règles.

Conformément de la refonte du code de l'urbanisme et de l'habitat, on distingue trois types de plan d'urbanisme qui s'appliquent soit des villes, soit à des subdivisions de commune ou à des ensembles de villes ou de communes qui représentent des intérêts communs⁸

- le plan simplifié d'urbanisme (PSU)
- le plan d'urbanisme directeur (PUDI)
- le plan d'urbanisme détaillé (PUDE)

En effet, il faut rappeler que le fondement des villes africaines y compris Tuléar est issu de l'héritage colonial. Ainsi, dans la ville de Tuléar le plan d'urbanisme a vu le jour depuis l'instauration de l'administration coloniale plus précisément dans les années 1902. Il a fallu attendre 1930 pour assister un plan d'urbanisme typique relatif à la

⁷ Jean Marc Ela : La ville en Afrique noire p.44

⁸ Art. 42 de refonte du code de l'urbanisme et de l'habitat

métropole. Ce plan adopté à Tuléar est un plan en « damier ». Donc il serait nécessaire d'étudier les fondements du plan d'urbanisme.

IV.3.1. L'héritage colonial

Tuléar avait été choisi par l'administration coloniale pour devenir la capitale d'une circonscription autonome. L'instauration de l'administration coloniale a totalement changé la physionomie de la ville. La métropole va imposer ses idéologies et la ville tombe sous leur contrôle. C'est ainsi que le centre urbain de Tuléar fut créé, pour répondre au besoin de l'administration coloniale.

L'annonce du plan d'urbanisme par le Général Gallieni va changer une méthode de construction.

C'est à partir de là que le premier plan d'urbanisme à Tuléar a été élaboré par le commandant TOQUENNE en 1903, période pendant laquelle la ville était un chef-lieu de district placé sous le régime de l'administration civile. Il est bien évident que le plan d'urbanisme a été sur une base de domination politique.

En effet, le noyau administratif et commercial s'étale à partir d'Ankilisoafilira. Tandis que l'Est de la ville était réservé spécialement à des concessions suburbaines, notamment à des plantations de sisal. Il a fallu attendre les années 1950 pour assister un effort de la municipalité qui aboutit à des agglomérations et infrastructures nécessaires à la population de plus en plus croissante.

IV.3.2. Le contenu du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme directeur (PUDI) trace le cadre général de l'aménagement et fixe les éléments essentiels. Ce plan d'urbanisme directeur (PUDI) comporte :

- une répartition du sol suivant leur affectation et les densités de son occupation.

Pour le cas de Tuléar par exemple la zone occupée par l'habitation est fortement envahie. Alors on assiste à une extension de la ville. Le prolongement des quartiers vers le bord de la mer, du Mahavatse I jusqu'à Ankalika avec une limite d'extension vers l'Est d'Andabizy. Or on s'aperçoit que cette extension de la ville laisse des effets indésirables du fait de la croissance démographique très forte. Soulignons également que l'habitation a fait l'objet du décret 69.217 du 06 juin 1969 portant création d'un comité de gestion des terrains domaniaux urbains. La zone administrative se situe dans le centre ville.

Par ailleurs, le coefficient d'utilisation du sol est prévu par l'article 16 du code de l'urbanisme. L'utilisation du sol dans la zone industrielle est fortement liée en rapport avec la densité.

- pour une zone à forte densité : 150 à 200m² la surface de construction est prévue à 50%
- pour une zone moyenne : 200 à 250m² la surface de construction est prévue à 40%
- pour une zone à faible densité : 300 à 500m² la surface de construction est prévue à 30%
- le tracé des principales voies de grande circulation à conserver ou à modifier
- les emplacements réservés aux principales installations d'intérêt général
- les sites et espaces naturels à protéger et à conserver
- les avants-projets directeurs d'alimentation en eau et assainissement
- un règlement qui fixe les règles et servitudes à l'utilisation du sol justifiée par le caractère de la région ou de l'agglomération considérée ou les nécessités de la protection civile ou du fonctionnement des services publics⁹.

Ce règlement doit préciser les nécessités de réaliser des études d'impacts socio-économiques et environnementaux pour l'implantation des équipements lourds. Les servitudes peuvent le cas échéant comporter l'interdiction de construction.

La règle peut, dans une certaine zone interdire ou réglemente l'installation ou l'exploitation de nouveaux établissements industriels et l'extension des établissements existants.

Il contient l'indication de celles de ses dispositions auxquelles il peut être dérogé par le Ministère chargé de l'Aménagement du territoire, auprès avis de la commission régionale de l'aménagement de l'urbanisme.

Enfin le plan d'urbanisme directeur (PUDI) peut contenir l'indication des parties du territoire dans lesquelles seront établi dans le plan d'urbanisme détaillé (PUDE). En grosso modo, le plan d'urbanisme directeur (PUDI) doit être accompagné d'un descriptif estimatif des travaux que la commune urbaine de Tuléar attend à exécuter pour développer la ville. Ceci n'est du reste de la volonté de l'administration communale. Certes, le plan d'urbanisme directeur (PUDI) comporte des idées très

⁹ Art 2 de l'ordonnance N°60.167 du 3 octobre 1960 repris par l'article 11 du code de l'urbanisme et de l'habitat

ambitieuses. Mais reste à savoir est-ce que ces idées seront mises à jour par l'administration communale ?

IV.3.3. Permis de construction

C'est l'élément clé permettant le suivi du plan d'urbanisme. Les articles 101 et suivant le décret N°63.192 du 27 Mars 1963 fixe les modalités d'obtention de permis de construire.

Et ce permis de construction est délivré par les autorités habilitées. Généralement au Maire et techniciens des travaux publics et de l'aménagement du territoire. Autrement dit quiconque désire entreprendre une construction dans une agglomération de plus de 200 habitants ou désignée par le décret doit, au préalable, obtenir un permis de construire.

Il convient de souligner que le permis de construire exige beaucoup de règles notamment :

- les clôtures
- les modifications extérieures apportées aux constructions existantes
- leurs aspects
- les règles sanitaires
- et de sécurité.

Le champ d'application de permis de construction est très large. Il suffit de respecter si on veut faire vraiment de l'urbanisme de la ville. La procédure de poursuivre le permis de construction est longue et coûteuse car il suffit d'abord de faire une demande qui justifie d'un titre d'habitant à construire accompagné d'un dossier complet à savoir :

- le plan de travaux projetés
- plan de masse de construction avec pièce justificative
- une notice et estimation des travaux projetés
- et une copie d'acte d'agrément quand il s'agit d'un établissement industriel conformément à l'arrêté N°3321 du 27 décembre 1963 fixant les modalités d'enregistrement de permis de construire.

IV.4. Autorisation de lotissement

Conformément au code l'urbanisme, l'opération de lotissement est approuvée. En effet, le lotissement est une opération qui a pour objectif de diviser une parcelle en plusieurs lots ou en plusieurs propriétés foncières par vente en vue de créer l'habitation, commerce, etc.

Cette procédure consiste à mettre en place un plan d'aménagement pour les terrains libres. Dans la ville de Tuléar, des autorisations de lotissement ont été accordées pour la première fois à la société SIM (Société Immobilière de Madagascar), par arrêté ministériel du 10 juillet 1951. La mise en place d'un plan détaillé avec des équipements et réseau divers s'avère utile pour ce genre d'opération. C'est ce qu'on appelle d'ailleurs « site viabilisé ».

Tuléar représente toutes les opportunités possibles en matière de terrain pour réaliser ce genre d'opération. Par exemple dans la partie Est à côté de la plage de la batterie. Il s'agirait bien évidemment de réaliser une opération de lotissement suivie de l'enregistrement de la demande. L'examen des dossiers seront des critères qui auront été fixés préalablement. Une fois le choix attributaire effectué, la procédure d'attribution pourrait être enclenchée. Le délai de paiement serait étudié conjointement mais l'objectif final étant de :

- légitimer ceux qui sont déjà installés
- alléger la procédure d'attribution des parcelles
- réduire le coût et le frais d'immatriculation
- informer les attributaires de tous les droits et l'obligation issus de la jouissance de la propriété.

Seulement l'opération de lotissement à Tuléar est loin d'être fiable en raison de nombreux litiges qui se manifestent dans les terrains.

IV.4.1. Autorisation de démolir

Conformément au code de l'urbanisme et de l'habitat, l'autorisation de démolir relève des autorités habilitées. Effectivement, il existe des conditions permettant de démolir un immeuble. Dans des circonstances bien précises, il peut se voir obligé de détruire son propre immeuble lorsque celui-ci représente un danger pour la sécurité publique.

C'est la démolition des édifices menaçants ruine. Il est même prévu par l'ordonnance n°73.026 du 16 juin 1973 modifiée par l'ordonnance 73.038 du 2 Août 1973. Cette démolition est importante car elle assure le maintien de l'ordre public et de la sécurité des personnes et des biens. Par ailleurs la non conformité des travaux au permis octroyés constitue un danger public. Donc la démolition s'impose, elle constitue d'un acte purement juridique.

IV.5. Redressement de la capacité d'administration

Pour bien mener à terme le processus de développement urbain, il faut qu'il y ait un redressement de la capacité d'administration communale. Il s'agit en fait de procéder des structures permettant de rénover le modèle juridique d'administration communale. L'objectif principal de l'administration communale est de veiller de la qualité de vie humaine. Certes, il ne s'agit pas d'une entreprise facile surtout en période de croissance urbaine, alors que les disponibilités en matière de ressources sont très limitées.

Cependant, on a remarqué que les schémas institutionnels et les modalités de fonctionnement en matière de gestion foncière urbaine sont flous. C'est ainsi qu'on a voulu mettre en place un système de redressement de la capacité d'administration communale en vue d'améliorer d'une part la qualité de vie des tularois et d'autre part assurer une meilleure gestion foncière urbaine. Il faudrait en aucun cas chercher à rationaliser les buts et objectifs qui porteront sur un programme d'action à entreprendre.

- procéder à une méthode de planification et gestion de l'espace urbain
- assainir la gestion des affaires municipales en mettant en œuvre un programme de relance des investissements publics
- création de sources de financement pour un programme d'action foncière urbaine.

Tous ces propos, nous ajouterons que le Maire est appelé à jouer un rôle primordial dans le redressement de la capacité d'administration communale en particulier dans la gestion foncière urbaine. Pour que la ville obtienne l'image en tant que pôle d'attraction, il faut que les élus collaborent avec les instances techniques et étatique ou régionale. En tout cela, le Maire a le plein pouvoir de prendre des décisions qu'entrent dans le cadre d'une amélioration de la ville.

Enfin pour un redressement de la capacité d'administration communale, il faudrait relier toutes les instances étatiques. Ce qui ramènerait la ville à devenir centre d'accueil et d'hospitalité.

IV.6. Organiser les plates-formes de concertation pour clarifier les règles foncières

La commune urbaine de Tuléar doit impérativement nécessaire d'organiser une plate-forme de concertation pour clarifier les règles foncières. Sur ceux, la commune, les services des l'Etat et les occupants devront y assister pour mettre au point les règles foncières.

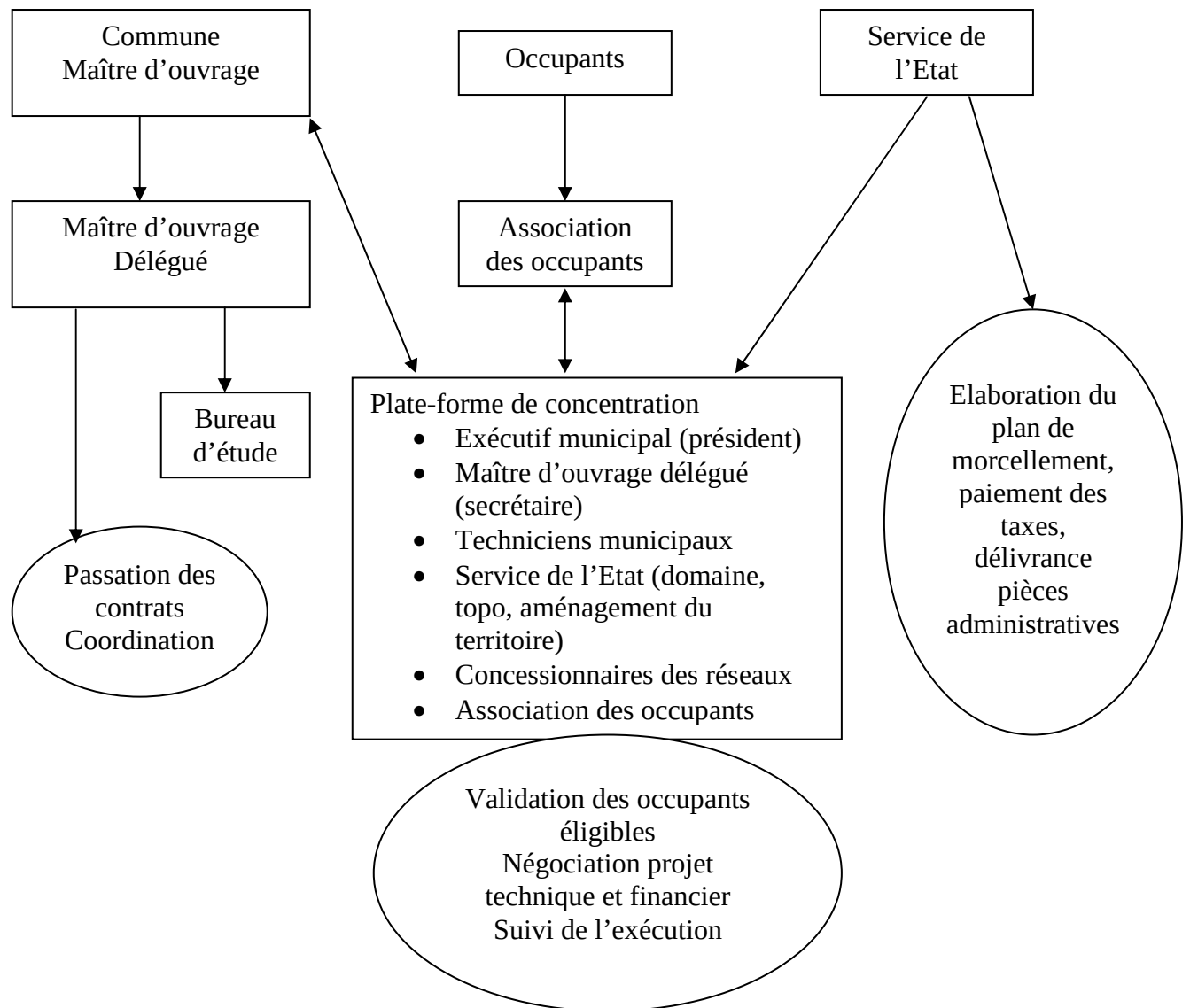
Sous le leadership du Maire, elle regroupe les représentants des services de l'Etat concernés, les services municipaux, les maîtres d'œuvres délégués et les représentations des associations des quartiers. Ceux-ci sont d'autant plus avantageux car, elle stabilise les règles ou principes comme légitimité dans l'espace urbain.

La participation de toutes les instances concernées est nécessaire à de telle plate-forme tant pour rappeler les cadres dans lesquels s'inscrivent ces négociations que pour valider ces accords.

Enfin, il faut qu'il y ait des recommandations :

- mener une enquête de détail sur les ménages et les constructions
- élaborer un consensus entre les acteurs sur le contenu du projet
- établir un plan de morcellement d'occupation du sol tout en respectant le plan d'urbanisme
- faire le bornage de chaque parcelle après approbation par la commune.

Schémas



IV.7. Prévoir des sessions à l'endroit de certains personnels de la commune et de perfectionnement pour ceux des services des Domaines et de la Topographie

Dans le cadre d'une meilleure organisation spatiale, il a été sollicité par les responsables de prévoir des sessions de formation à l'endroit de certains personnels de la commune et de perfectionnement pour ceux des services des Domaines et de la Topographie pour limiter les litiges fonciers et en même temps améliorer la gestion

foncière urbaine. Par ailleurs, il s'agit de donner des cours spéciaux de formation plus simple et plus rapide pour mettre en lumière les principes et règles foncières.

En fait, cette formation a un but lucratif c'est de mieux gérer l'espace urbain.

En effet, ce programme de formation pourrait s'articuler autour de trois grands aspects :

- aspects juridiques et concrets qui comprendraient les régimes matrimoniaux, les régimes de successions, la possession les démembrements du droit de propriété
- aspects techniques qui comprendraient plus précisément dans le domaine technique par exemple les techniques cartographiques, les techniques cadastrales, la topographie et la planification physique
- microinformatique qui comprendrait les organes hardware, les logiciels, registre et mémoire, fichiers divers, base de données foncières.

Des perfectionnements devraient également être envisagés pour les services de l'Etat :

- Domaine
- Topographie
- Aménagement du territoire

CHAPITRE V : ADOPTER UNE POLITIQUE FONCIERE URBAINE

V.1. Mise en œuvre d'un programme national de concertation des droits et d'apurement foncier

La mise en œuvre d'un programme national de concertation des droits et d'apurement foncier vise surtout à améliorer l'accès foncier dans la commune urbaine de Tuléar. Ceci dit que la gestion foncière urbaine nécessite un plan de concertation visant à réduire les litiges fonciers.

C'est dans cette optique que le gouvernement communal pourrait entreprendre de bonne relation avec la population.

V.1.1. Immatriculation collective

C'est une procédure administrative et judiciaire visant à améliorer la gestion foncière. Le régime foncier de l'immatriculation est régi par l'ordonnance N°60.146 du 3 octobre 1960 qui a abrogé le décret du 4 février 1911 et qui a été modifiée par l'ordonnance N°62.036 du 19 septembre 1962 et N°74.034 du 10 décembre 1974. En fait, le but de l'immatriculation collective est de reconnaître son droit sur certaines terres. Certes, les difficultés au niveau local et régional dans les affaires foncières s'observent un peu partout.

C'est ainsi qu'on a mis en place le système d'immatriculation collective afin qu'on puisse éviter toute perturbation sociale. Cette immatriculation collective est une opération qui est assurée en grande partie par le Service de Domaines et de la Topographie.

La mise en place d'une commission domaniale itinérante s'avère nécessaire parce qu'elle veille à l'application et le contrôle des différentes parcelles qui sont délimitées, depuis le levé jusqu'à l'immatriculation collective.

Cette procédure d'immatriculation collective est envisageable pour deux méthodes bien distinctes d'une part on assiste à l'opération domaniale concertée (ODOC) et d'autre par le cadastre.

V.1.2. Opération domaniale concertée (ODOC)

Pour bien améliorer la gestion foncière urbaine le service des domaines entreprend une opération dite ODOC. La commission domaniale itinérante s'en charge à tous les

travaux de genre foncier en faisant des lotissements généraux de différentes parcelles afin qu'on puisse identifier le problème.

Après avoir fait l'opération on doit établir un rapport mentionnant l'état des parcelles auprès de chef hiérarchique. Cette procédure est appréciée par le gouvernement malgache car elle améliore d'une part la gestion foncière et d'autre part, elle évite les conflits fonciers.

V.1.3. Cadastre

On entend par cadastre un registre public définissant chaque commune l'emplacement, la surface et valeur des propriétés foncières et servant de base à l'assiette de l'impôt foncier.

Nous tenons à préciser que système cadastral n'est pas nouveau. Mais il existe depuis l'ère coloniale. Le titre foncier comme le titre cadastral est définitif. Seul l'Etat peut faire recours en cas de nécessité publique procéder à une méthode dite « expropriation ». La procédure du cadastre collective par conséquent moins onéreuse, et elle relève de l'initiative de l'administration. La procédure est celle-ci : le tribunal terrier ambulant doit descendre sur terrain et procède à une enquête parcellaire.

Après constatation de l'état de parcelle il délivre un jugement attribuant le terrain au propriétaire après bornage de la parcelle. Le propriétaire reçoit un numéro de titre foncier portant ainsi un nom définitif de propriété. Enfin en vue de l'uniformisation complète du régime foncier, il est prévu que les matrices cadastrales seront transformées d'office en titre foncier d'immatriculation¹⁰.

V.1.4. Attribution d'un titre

L'attribution d'un titre est très importante dans la mesure où elle témoigne la possession d'une parcelle. Selon l'article 11 de la loi N°60.004 du 15 février 1960 prévoit que :

« l'Etat est présumé propriétaire de tous les terrains non immatriculé ou non cadastré ou non approprié en vertu de titre régulier de concession ou selon les règles du droit commun public ou privé ».

C'est la fameuse présomption de domanialité dont l'origine remonte à l'ère coloniale.

¹⁰ Loi N°60.004 du 15 Février 1960, modification apportée par la loi N°67.029 du 18 Décembre 1967

De ce fait, la loi N°60.004 du 15 février 1960, modifiée et complétée par l'ordonnance N°62.047 du 20 septembre 1962 fixe les prescriptions qui régissent le domaine privé national, notamment en ce qui concerne l'acquisition des titres des propriétés.

Le dépôt d'une demande d'attribution d'un titre auprès de service des domaines s'avère nécessaire afin qu'on obtienne un numéro. Ensuite la reconnaissance d'un terrain est faite par une commission composée de plusieurs personnes notamment les personnes intéressées en particulier les géomètres assermentés.

Après avoir consigné la réalité et la mise en valeur, elle établit un procès verbal qui va l'envoyer au service des Domaines. Après approbation de projet de titre, le dossier passe par le service d'enregistrement.

V.2. Sécurisation foncière

La sécurisation foncière est l'une des méthodes visant à améliorer l'accès foncier à Madagascar en général. Donc cette méthode est nécessaire à de nombreuses actions visant vers une gestion pérenne des aménagements du territoire. Les actions dans le domaine de l'accès foncier et la sécurisation foncière, seront intensifiées notamment par le renforcement d'un réseau privé de géomètre assermenté.

En outre, la sécurisation foncière constitue à régulariser le foncier. Or régulariser le foncier constitue une priorité récurrente des habitants des quartiers informels qui souvent ne respectent pas le plan d'urbanisme.

Alors la régularisation foncière est également importante car elle permet :

- de limiter les litiges fonciers
- de rénover et actualiser les outils d'enregistrement foncier
- de mieux asseoir une fiscalité locale dynamique pour améliorer les services urbains
- de créer une base rationnelle pour le bon fonctionnement des marchés fonciers
- de favoriser les investissements des entreprises et ménages.

En effet, dans un contexte d'urbanisation croissante une stratégie de régularisation ne peut avoir de sens que si des mesures sont prises pour prévenir la formation des quartiers.

Or dans la commune urbaine de Tuléar, il existe plusieurs quartiers auxquels il faudrait les rénover. Prenons l'exemple de Tsienengea, Tsimenatse I et II, j'en passe.

L'analyse de bonne pratique montre que la régularisation foncière est un élément essentiel pour l'amélioration des quartiers spontanés et ça facilite le développement des investissements urbains.

Tableau n°1 : Coût moyen de régularisation d'une parcelle de 100m² à l'intérieur du quartier après négociation

Nature du coût	Coût pris en charge par le PNUD (en Fmg)	Coût à payer par l'acquéreur (Fmg)
Coût d'expertise et d'autre charge chargé par le PNUD	720.000	
Prix d'achat du terrain		150.000
Coût à payer Domaine + vacataire		135.000
Coût à payer topographique		100.000
Droit d'enregistrement + timbre + vacataire		35.000
Frais d'égalsation du dossier		10.000
Totaux	720.000	430.000
Coût total de régularisation		1.150.000

Source : La mairie

Dans le cadre de cette opération, le coût de régularisation d'une parcelle de 100m² à l'intérieur du quartier est de 1.150.000 Fmg dont 720.000 Fmg soit 62,6% pris en charge par le PNUD et 430.000 Fmg soit 37,4% par l'acquéreur.

V.3. Augmentation des capacités des tribunaux terriers ambulants

Les conflits fonciers préoccupent beaucoup plus au gouvernement malgache. C'est ainsi qu'on a adopté l'idée selon laquelle d'augmenter les capacités des tribunaux terriers ambulants. C'est un système auquel on devrait mettre en marche pour régler les litiges fonciers afin d'éviter tous problèmes.

Certes, les problèmes fonciers que nous revivons le jour au jour départagent notre manière de vivre en complaisance. Beaucoup de personnes s'entretuent à 1m² de lopin

de terre. Donc pour pallier à ces problèmes on a sollicité de procéder à une augmentation des capacités de tribunaux terriers ambulants dans toutes les localités. Ceci dit, que les affaires litigieuses doivent être traitées dans les tribunaux terriers ambulants.

Au cas où le terrain présente un litige c'est au revendiquant d'apporter la preuve de leurs droits. En dehors de preuves testimoniales l'intéressé pourra aussi produire des preuves par écrit soit quittance d'impôt foncier soit déclaration de succession.

Il convient de souligner que les écrits ne sont pas inattaquables comme les titres fonciers ou cadastraux et ils sont soumis comme les preuves testimoniales à l'appréciation souveraine de juge de fond.

Donc on voit très bien que les tribunaux terriers ambulants facilitent la tâche des parties en litige.

Trancher les litiges fonciers dans les tribunaux terriers ambulants c'est mieux que d'entreprendre un voyage pour soutenir un procès verbal devant le tribunal de première instance. Car ce voyage est souvent long et coûteux. En outre, les tribunaux terriers ambulants exercent un pouvoir de conciliation et d'arbitrage. Si les deux parties se concilient, immédiatement on dresse un procès verbal de conciliation auquel les parties doivent se conformer.

Dès lors le pouvoir de conciliation et le pouvoir d'arbitrage vont jouer un rôle éminent entre les deux parties. De toute évidence les tribunaux terriers ambulants favoriseront pour le maintien de l'ordre dans la gestion foncière urbaine.

V.4. Instauration d'un programme d'action foncière pour la commune urbaine de Tuléar

L'exploitation de sol dans le milieu urbain laisse apparaître des effets indésirables. Notre souci majeur c'est de mettre un programme d'action foncière pour la commune urbaine de Tuléar. En effet, la structure mal adaptée pour la gestion foncière urbaine à Tuléar fait que le nombre de squatter augmenté dans chaque localité.

Ainsi, la priorité primordiale c'est de rénover la gestion foncière urbaine en mettant en marche un programme d'action foncière pour la commune urbaine de Tuléar.

Par ailleurs mis à part les quartiers administratifs et commerciaux ainsi que certains quartiers résidentiels que l'aménagement du territoire est qualifié pré

opérationnel. Tandis que dans certains quartiers on assiste à une anarchie totale en matière de construction.

L'essentiel de programme d'action foncière consiste d'abord en assainissement des quartiers dits « spontanés » par exemple Mahavatse I, Ankiembe en installant une digue protectrice. Pour les autres quartiers tels que Tsienengea et Tsimenatse I et II les nouveaux tracés nécessitent sûrement certaines expropriations pour cause d'utilité publique en cas de squatterisation. La réinstallation des occupants s'imposerait.

Quoi qu'on pense, il serait toujours utile de mettre en marche ce programme d'action foncière pour la commune urbaine de Tuléar. Car l'appel à la ville en matière d'organisation spatiale compte beaucoup plus. Alors le développement urbain nécessite une structure rationnelle du territoire. C'est ainsi que la révision du texte fixant le code de l'urbanisme et de l'habitat s'impose fermement pour qu'il soit cohérent avec les structures administratives actuelles.

Certes, l'Etat assure le rôle de promoteur par la mise en place d'un environnement favorable au développement urbain et aux investissements.

En revanche, le service communal et les responsables de la gestion foncière urbaine doivent veiller à l'application de ce programme afin qu'on puisse faciliter la mise en relation des différents acteurs impliqués dans le développement urbain. Ceci revient à mettre en œuvre une bonne gouvernance par la création d'une norme d'encadrement de l'action gouvernementale.

Mettre l'accent sur le fait, qu'il est actuellement opportun d'adopter des mesures pour faciliter les actions foncières des collectivités publiques serait un atout pour permettre la réalisation des prévisions d'aménagements.

V.5. Etudier les modalités et les procédures pratiques de transfert des terrains domaniaux à la commune urbaine

Il est utile d'étudier les modalités et les procédures pratiques de transfert des terrains domaniaux à la commune car elle contribue au développement pérenne de la gestion foncière urbaine. Pour cela, il faut que les instances habilitées tiennent compte de la réalité qui se présente sur les terrains. Sans aucun doute, on devrait mener une procédure de délimitation précise des quartiers composants la commune urbaine de Tuléar.

En effet, sur le plan pratique, la commune urbaine de Tuléar ne dispose pas assez suffisamment de terre propre. Sur la partie Est les terrains d'Andabizy ont été cédés à la SEIMAD dans le cadre de la construction des 20 logements. Mais ce projet est voué à l'échec. Pour cela, il s'agirait d'étudier avec les services des Domaines les conditions légales et possibles de ce transfert. En fait, on devra procéder à des limites administratives précises des « Firaïsana » qui compose la commune et une condition aussi importante pour la réalisation de cette action.

Cette procédure constitue un point de départ d'opération de « recasement » à travers un plan d'affectation des parcelles sociales dont la vente avec facilité de paiement pourrait concerner les « déguerpis ».

CHAPITRE VI : AMELIORATION DE L'ACCES FONCIER

VI.1. Stratégie de la satisfaction des besoins fonciers

Pour satisfaire les besoins fonciers il faudrait qu'il ait une stratégie permettant de limiter le nombre de squatter en milieu urbain. En fait, il faut orienter la population tuléaroise à mieux gérer l'espace urbain en vue d'améliorer la qualité urbaine tant sur le plan architectural que sur le plan économique.

De ce fait, l'utilisation de l'espace dans le milieu urbain mérite d'être étudié d'une façon rigoureuse. Car nombreuses personnes utilisent l'espace sans pour autant respecter les normes de l'urbanisation.

Certes, l'utilisation de l'espace varie d'une activité à une autre mais n'empêche qu'il y ait un véritable contrôle de l'espace. Ceci dit en général que les besoins fonciers publics et les besoins fonciers privés doivent être sous le contrôle de l'Etat en particulier à l'administration communale.

VI.2. Publication des sols en milieu urbain

Cette procédure est purement administrative afin de pouvoir mettre en marche la mise en application du plan d'urbanisme dans la commune urbaine de Tuléar. Cette technique permettra à la commune urbaine de Tuléar de maîtriser la gestion foncière urbaine. Notamment par la création des réserves foncières pour épargner aux risques de développement anarchique de la ville.

Par ailleurs, on peut pour autant mentionner que cette publication des sols en milieu urbain va créer un lien étroit entre l'administration communale d'une part, et pouvoir gérer les affaires foncières d'autre part.

VI.3. Prérogative de la puissance publique dans l'acquisition des sols urbains

La puissance publique dans l'acquisition des sols urbains est nettement marquée dans les archives administratives. Signalons que la présomption de l'Etat sur les affaires foncières ne date pas d'aujourd'hui. A l'époque d'Andrianampoinimerina la mer était la limite de son royaume. La loi d'annexion du 9 mars 1896 confire que le sol du royaume appartient à l'Etat sauf quelques réserves. L'instauration de l'administration coloniale va changer des nouvelles structures en matière d'accès foncier. Le système d'immatriculation et de cadastre est apparu à ce moment là.

Mais après l'indépendance nationale on assiste à quelques reformes et des efforts pour améliorer les textes fonciers. Evidemment certaines normes qui ont été établies par l'administration coloniale sont pour autant gardés, notamment : l'immatriculation et le cadastre. De ce fait, la présomption de l'Etat stipule dans sa loi domaniale du 15 février 1960 que :

« l'Etat est présumé propriétaire de tous les terrains non immatriculés ou non cadastrés ou non appropriés en vertu de titre régulier de concession ou selon les règles de droit commun public ou privé ».

En d'autre terme on peut dire que l'Etat gère les affaires foncières.

Enfin, si nous examinons de près les démarches qui ont été faites depuis le début jusqu'à maintenant, on s'aperçoit que ces démarches ne sont que les conséquences naturelles de droit de souveraineté, une transposition d'ailleurs de l'article 29 de l'ancien décret du 28 septembre 1926 qui attribuait ce droit à l'Etat français auquel se substitue désormais à l'Etat malgache en vertu notamment des articles 32 et 38 de l'accord de coopération franco-malgache en matière monétaire, économique et financier en date du 27 juin 1960.

VI.4. L'accès aux nationaux dans l'appropriation des sols

L'accès aux nationaux dans l'appropriation des sols est un droit fondamental. Par conséquent l'Etat dispose de terrains domaniaux auxquelles les citoyens malgaches

peuvent bénéficier tout en remplissant certaines conditions. Mais aussi la commune possède de terre qui dans certains cas sont réservés spécialement au bien de la communauté. Ces conditions d'acquisition des terres sont contenues dans les décrets N°62.534 du 31 octobre 1962 qui concernent aux citoyens malgaches.

Pour certaine condition l'acquisition d'un titre ne peut être effectuée que pour la construction de bâtiment à usage d'habitation. Il suffit d'établir une demande de notification d'un titre de propriété. Le transfert d'un terrain ainsi acquis se fait seulement par dévolution héréditaire légale. A partir des analyses personnelles, on s'aperçoit que les demandes d'acquisition de terrains domaniaux dans la ville de Tuléar sont faites par la plupart des fonctionnaires publics. Les non-fonctionnaires qui la plupart d'entre eux des migrants venant des régions environnantes occupent illicitement ces terrains.

Actuellement, il est très difficile de les faire disparaître dans ces terres. La meilleure solution c'est de procéder à une régularisation foncière en allégeant le coût de la procédure administrative.

VI.5. Modernisation de la gestion foncière

Tuléar en tant que capitale de la province autonome nécessite une meilleure organisation en matière de modernisation de la gestion foncière urbaine. Autrement dit cette modernisation permettra à la ville de Tuléar de garder l'image réelle de la ville. L'installation de logiciel administratif s'avère nécessaire dans tous les bureaux administratifs notamment celui de la Topographie et du Domaine. Ceci nécessite bien évidemment à améliorer une bonne gestion foncière urbaine. Il faut toutefois préciser que la révolution de la technologie a changé beaucoup de choses dans le monde.

Il est cependant nécessaire de moderniser la gestion foncière urbaine à Tuléar tout en remplaçant les outils archaïques. Il faut d'emblée faire face au rythme accéléré du développement urbain de la ville. Il est aussi utile de maîtriser le sol tant en instaurant une discipline commune favorable et moins coûteuse permettant à la population tuléaroise de mieux s'intégrer dans le marché foncier.

Il s'agirait en fait une sorte de jurisprudence qui opte une vision claire qui servirait d'avantage au respect du code de l'urbanisme et de l'habitat.

Cette modernisation pourrait entre autre réactualiser le code de l'urbanisme et de l'habitat qui existait depuis l'apparition de l'administration coloniale. Elle inscrit dans

un cadre général de l'aménagement du territoire en vue d'améliorer la gestion foncière urbaine. Cette mise en marche tend vers une adhésion généralisée des autorités locales et des administrés à l'action du développement de la ville de Tuléar.

En d'autre terme, il faut qu'il y ait une participation active de tous les acteurs concernés. Un contrôle de la croissance urbaine serait un atout pour parvenir à ce stade. Ceci dit que l'influence de la croissance urbaine va jouer un rôle très déterminant dans les affaires foncières. Nous proposerions un système d'immatriculation collective obligatoire sur tous les terrains afin de pouvoir contrôler le nombre de squatters existant dans la commune urbaine de Tuléar. En fin il faut mettre en place un fichier qui sera disponible auprès du service des Domaines et de la Topographie. Si on arrive à mettre en place ce système, on assistera un pas vers l'amélioration et la modernisation de gestion foncière urbaine tant sur le plan technique que tactique.

VI.6. Disposition visant à assurer l'accès à la terre

Pour qu'il y ait une véritable disposition visant à assurer l'accès à la terre, il faut à tout prix mettre au point une sécurisation d'occupation sur le plan juridique. Ces conditions préalables sont essentielles afin de pouvoir contrôler l'accès à la terre dans la commune urbaine de Tuléar. En effet, la fourniture d'un logement convenable serait un atout pour restructurer la ville de Tuléar car il contribue également au développement durable des établissements humains. En fait, il s'agit également un moyen efficace de rompre le cercle vicieux de la pauvreté.

Par ailleurs, le gouvernement communal doit se montrer résolu à favoriser une offre suffisante de terrain dans le contexte de politiques foncières viables. Il est cependant nécessaire de reconnaître que le régime foncier n'est pas une tâche facile à assumer. Dans le pays comme Madagascar, les coutumes et les traditions doivent être reconnues pour régler les affaires foncières.

Alors le gouvernement communal et les autorités locales devaient cependant s'efforcer à délimiter tous les obstacles susceptibles d'empêcher un accès équitable à la terre.

Les normes établies pour accéder l'accès foncier à Madagascar sont difficiles surtout pour les groupes qui ont un revenu inférieur à la moyenne.

Ce qui fait que ces normes entraînent pour certains gens à la non-adoption de politique foncière appropriée. Ceci est d'autant plus grave car il constitue la principale cause de l'iniquité de la pauvreté.

Cette carence est en partie à l'origine de l'augmentation de coût de vie qui généralement affecte le plus démunies à occuper illégalement les terrains. Ce phénomène de squatterisation est repéré dans la commune urbaine de Tuléar. Donc le mieux c'est de mettre des actions permettant à améliorer le régime foncier et limiter le nombre de squatter dans la commune urbaine de Tuléar. Enfin nous proposerions certaines actions permettant à rénover la crise foncière :

- Assurer une offre suffisante en terrain conduisant à tous les malgaches de bénéficier
- Décentraliser les responsables en matière d'aménagement de l'espace foncier et mettre un programme conçu pour renforcer les liens entre l'administration et la population ciblée.
- Faire l'inventaire avec précision les biens fonciers de l'Etat ou élaborer un programme pour le développement communal
- Instaurer une politique fiscale moins coûteuse afin d'encourager une occupation des sols fonctionnels sans danger pour l'environnement
- Elaborer des méthodes d'informations foncières pour mieux gérer le domaine foncier
- Rentabiliser les infrastructures urbaines existantes en encourageant à atteindre un taux d'occupation optimal des terrains viabilisés disponibles compte tenu de leur capacité limitée
- Mettre en application un de cadastre approprié tout en rationalisant les formalités d'enregistrement des biens fonciers pour qu'on puisse régulariser plus facilement les implantations spontanées dans le milieu urbain mais aussi simplifier les transactions foncières de telle sorte chaque individu puisse y bénéficier.
- Mobiliser les compétences au niveau communal pour l'instauration d'un programme éducatif permettant d'appuyer les systèmes d'administration foncière.

VI.7. Faciliter l'accès de tous les groupes socio-économiques à la propriété foncière et leur assurer la sécurité d'occupation

Pour faciliter l'accès de tous les groupes socio-économiques le gouvernement communal devrait mettre en place des méthodes permettant à la population de s'autogérer dans le domaine économique afin qu'il puisse contrôler le marché foncier.

Ceci dit, il faut adopter un cadre juridique et réglementaire de facilitation sur la base d'une connaissance et d'une compréhension approfondie des pratiques et mécanismes en vigueur dans le domaine foncier et de leur acceptation pour encourager la formation de partenariat avec le secteur privé et le secteur communautaire notamment en précisant les modes d'occupations des sols et en prescrivant au besoin des procédures de régularisation foncière.

La meilleure façon de faciliter l'accès à la propriété foncière est la suivante :

- fournir des données fiables pour assurer la transparence et imposer l'obligation de régulariser le foncier
- étudier la possibilité d'assurer la sécurité d'occupation par des dispositions très souples même en l'absence de titre de propriété
- encourager la participation des organismes communautaires en mettant en place un système de micro-crédit et prévoir des dispositions juridiques pour leur garantir.

VI.8. L'importance de la commune urbaine en matière d'urbanisme et d'action foncière

La commune urbaine joue un rôle très important en matière d'urbanisme et d'action foncière. Certes, elle exerce un pouvoir auquel elle est amenée à veiller au respect du plan d'urbanisme et d'action foncière. De tout temps, la municipalité devrait faire en sorte à ce qu'on réussisse dans cette entreprise vu la place de plus en plus importante qu'on lui a confiée.

Conformément au plan d'urbanisme et d'action foncière et compte tenu des nouveaux outils de gestion foncière urbaine la commune urbaine de Tuléar devrait mettre en œuvre un renouvellement de pouvoir allant de pair avec un renforcement général des moyens d'administrations de « Fivondronana » serait propice.

Cette démarche consiste à faire un développement équilibré en matière d'aménagement. Ceci dit, que la municipalité doit d'emblée veiller au respect sur les

options de l'aménagement contenues dans le document d'urbanisme. Or tous les documents officiels sur les projets de développement urbain à Madagascar insistent donc davantage sur le rôle des communes dans la maîtrise du développement urbain. En effet, la plus grande responsabilité repose bien évidemment à la commune urbaine de Tuléar qui devrait engendrer un meilleur suivi de l'occupation de l'espace. Autrement dit, les schémas directeurs d'urbanisme et les plans d'occupation du sol seraient a priori l'une des composantes pour le développement de la ville de Tuléar. Enfin, il est apparu nécessaire de coordonner les actions foncières envisagées car elles constituent un avantage considérable au développement de la commune urbaine de Tuléar.

CHAPITRE VII : MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE RESTRUCTURATION

VII.1. Moyen d'assurer la disponibilité de logements

Pour assurer la disponibilité de logements dans la commune urbaine de Tuléar, il faut que l'administration communale fasse une démarche qui incite la population tuléaroise de construire tout en respectant le plan d'urbanisme. Certes, dans de nombreux pays notamment celui du tiers monde, le marché foncier et immobilier pose entre autre un problème délicat auquel l'Etat n'arrive pas à résoudre facilement. Donc Tuléar en est un modèle d'exemple. Les litiges fonciers, le banditisme restent afficher dans la commune urbaine de Tuléar. Donc pour qu'il y ait une bonne assurance dans la disponibilité de logements, il faut à tout prix inciter le marché foncier et immobilier.

Dans plusieurs pays, le marché est la principale structure d'offre de logement et ça entre souvent dans le cadre du développement durable qui fonctionne de manière efficace et rationnelle.

Il importe bien évidemment à l'administration communale de créer un cadre facilitant un bon fonctionnement du marché de logement. Il serait aussi utile que le pouvoir communal intervienne pour répondre aux besoins de groupe vulnérable. Ceux-ci nécessitent un plan suivi de concertation qui doit être respecté par les gens.

Assurer le bon fonctionnement du marché entre dans le cadre de l'amélioration de la ville. La maîtrise de la situation d'offre et de la demande de logement vont structurer la ville et en plus ça encourage le secteur privé à participer à l'assainissement de la ville.

- recourir à des moyens permettant de définir clairement les droits de propriété
- éviter d'imposer des restrictions excessives à la cession des biens fonciers et immobiliers et appliquer des procédures assurant la transparence et la régularité des transactions afin d'empêcher les pratiques de corruption
- entreprendre des réformes législatives afin que tout le monde puisse accéder sans restriction aux ressources économiques
- faire en sorte que chaque personne ait le droit d'hériter de biens fonciers
- appliquer des mesures fiscales appropriées et recourir notamment le marché de la location par des instruments suffisants souples qui tiennent compte des besoins particuliers des groupes vulnérables.

VII.2. Faciliter la production de logements au niveau communautaire

La plupart des pays notamment ceux de tiers monde les logements existants ont été construits par les occupants eux-mêmes. Ceci dit, que le développement de la ville en matière de logements nécessite un effort de la part du gouvernement et de l'administration communale afin qu'on puisse aller vers l'avant.

La procédure consistant à construire soi-même un logement est difficile et coûteux. De toute évidence le gouvernement provincial devrait faire face à ce problème pour que la population accède à une meilleure condition de vie.

Il faut d'emblée mettre sur pied des programmes de régularisation et de rénovation en encourageant à l'autoconstruction.

Le gouvernement devait procéder à des actions suivantes :

- promouvoir la construction des logements par leurs occupants dans le cadre d'une politique foncière d'ensemble
- intégrer et régulariser l'autoconstruction notamment grâce à des programmes appropriés d'enregistrement des besoins fonciers pour qu'elle fasse partie intégrante du logement et d'infrastructure urbaine conformément à une politique foncière d'ensemble

- encourager les efforts visant à améliorer l'autoconstruction en facilitant l'accès aux ressources nécessaires notamment les terrains, le financement et les matériaux de construction
- élaboration des méthodes permettant d'améliorer la qualité de logement construit par leur habitant
- atténuer les problèmes liés aux établissements humains spontanés pour des programmes et des politiques prévoyant les mesures à prendre en pareil cas.

VII.3. Assurer un bon fonctionnement du marché foncier

Le fonctionnement du marché foncier dans les pays en voie de développement laisse apparaître souvent à des multiples problèmes. A Madagascar le système foncier est enchevêtré par deux systèmes qui s'opposent. D'une part le système appelé « droit coutumier » et d'autre part « droit juridique ».

Ce qui fait qu'à Madagascar plus particulièrement à Tuléar le fonctionnement du marché foncier se heurte à des normes difficiles à laquelle l'Etat et le gouvernement communal devraient cohabiter ensemble pour éradiquer le mal foncier et mettre enfin des actions concertées visant à améliorer le marché foncier.

Ainsi donc parmi ces mesures restrictives pouvant assurer le bon fonctionnement du marché foncier sont les suivantes :

- revoir les normes de planification et de construction en fonction de la politique menée dans des établissements humains et des orientations économiques sociales et en matière d'environnement
- favoriser le développement du marché foncier en établissant un cadre juridique efficace et mettre au point des mécanismes assez souple pour s'appliquer à des terrains relevant de régimes juridiques divers
- encourager le secteur public et le secteur privé à multiplier et diversifier leurs initiatives dans le cadre du système du marché
- élaborer un système d'utilisation des sols dans un cadre juridique visant à concilier la nécessité de construire et la protection de l'environnement en diminuant les risques les plus possibles et en diversifiant les utilisations

- réviser les procédures juridiques et réglementaires, les méthodes de planification, les règlements d'aménagement et les normes trop restrictif contraignant et onéreux.

VII.4. Amélioration de la gestion des déchets urbains

Cette structure vise à opérer une meilleure organisation de la ville. En effet, l'amélioration de la gestion des déchets urbains est devenue une tâche que la commune urbaine de Tuléar doit être responsable. Et elle devait faire l'objet d'une attention de façon urgente.

Certes, on assiste des distributions des bacs à ordures dans chaque localité de la ville. Néanmoins, il y a manque de suivi. Ce qui fait qu'il y a débordement des déchets au alentour des bacs à ordures. Ce qui est d'autant plus grave car il entraîne des maladies comme la malaria et le choléra.

Donc, le mieux c'est de pouvoir s'organiser afin qu'on puisse maîtriser la situation. La mise en place de la capacité institutionnelle et l'introduction des pratiques saines de gestion sont indispensables pour réduire la pauvreté dans la commune urbaine de Tuléar. Du coup, il faut que les services soient dispensés de façon efficace et que la gestion de déchets soit opérante.

Par ailleurs, on ne peut pas comparer Tuléar comme Antananarivo ou les grandes villes d'Afrique où l'industrialisation occupe un secteur clé pour le développement économique et que la gestion de déchets est beaucoup plus importante. Alors sur ces conditions il serait bon d'explorer davantage le rôle que pourrait jouer le secteur privé dans la gestion de déchets.

VII.5. La voirie

Le rôle de la voirie c'est de veiller à la mise en application de lois. Ces lois consistent à réglementer la pratique de la bonne saine en milieu urbain. Suivant la réglementation il est strictement défendu à toute personne de faire ou déposer aucune espèce d'ordure ou d'uriner contre les bâtiments particuliers, les édifices publics et en général sur aucune partie de la voie publique¹¹.

En général, le service de la voirie doit contrôler la propreté dans la commune urbaine. Ce qui n'est pas le cas à Tuléar bien qu'il existe quelques matériels comme

¹¹ Art 21 du code de l'urbanisme et de l'habitat

bacs à ordures, balai etc. Ces matériels sont insuffisants pour assurer la propreté dans la commune urbaine de Tuléar. Il faut souligner aussi que le manque de personnel et l'insuffisance de budget freinent d'une façon ou d'une autre au développement de la ville.

Alors pour qu'il y ait une véritable organisation dans l'espace urbain, il faut sans aucun doute augmenter le budget et former les personnels afin qu'on puisse réellement revivre dans une ville proprement dire.

Outre, ce réseau déjà existant depuis l'élaboration du plan d'urbanisme permet la desserte des principaux quartiers. Le plan d'urbanisme préconise une extension de la ville. Vu que Tuléar s'installe dans une surface assez plate, il serait mieux de faire une extension vers l'Est pour les relations des agglomérations urbaines.

Conformément aux textes, des parcs et des mails promenades ainsi que des terrains de sports et des espaces verts sont aussi prévus pour donner l'image d'une véritable ville. Cependant vue l'insuffisance du budget que traverse la commune urbaine de Tuléar, toujours est-il que le service de la voirie rencontre des difficultés auxquelles il faudra les remédier.

Tableau n°2 : Ressource financière des services de la voirie

Chap.	Art	Part	Nomenclature	Recettes constatées dans le dernier compte administratif connu	Prévision primitive
03	03	01	Droit de voirie	6.153.933	10.000.000
03	03	02	Droit de place sur les Mar Halles, foire	141.922.300	150.000.000
03	03	03	Permis et droits de stationnement	4.404.000	5.000.000
03	03	05	Droit de plage Droit d'entrée aux WC	143.825.296	250.000.000
03	03	07	Et bains public	7.500	5.000.000
03	03	08	Droit de four, frais de conduite, gard	2.297.500	7.500.000
Total de l'article				298.610.529	427.500.000

Source : RAVELONTSOA Alain Durkheim : mémoire de maîtrise Dt de Géographie université de toliara

VII.6. Assainissement et alimentation en eau

D'une manière générale l'assainissement et l'alimentation en eau constituent la priorité des priorités pour modeler une structure rationnelle en matière d'aménagement du territoire. En effet, si nous nous référons au plan d'urbanisme directeur, on s'aperçoit que le plan d'assainissement est mentionné, appelé : « projet fontaine ». Ce projet fontaine a pour but d'alimenter en eau potable dans toutes les localités de la ville. Depuis l'élaboration de ce projet fontaine en 1963, jusqu'à nos jours, la commune urbaine de Tuléar perçoit des bornes fontaines dans presque toutes les localités de la ville. Seulement les bornes fontaines sont mal entretenues, en plus ils sont insuffisants vu le nombre de la population qui croit de plus en plus. A part les bornes fontaines, peu des abonnés sont adhérents au service de la Jirama.

Cependant, il faudrait faire une restructuration surtout au niveau des bornes fontaines et inciter à la population locale d'adhérer au service de Jirama. Car il a été constaté que les bornes fontaines non seulement ils sont mal entretenus et insuffisants mais ils n'arrivent pas à résoudre le problème de l'eau. Pour remplir un seau de 10l il faut faire la queue pendant plus d'une vingtaine de minutes. Donc nous proposerions d'augmenter les bornes fontaine dans chaque localité et en plus assurer la propreté de ces bornes fontaines.

Par ailleurs le plan d'urbanisme directeur préconise un système séparatif d'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées en raison des faibles pentes du site de la ville et des gros écarts qu'il pouvait y avoir entre les saisons sèches et pluvieuses.

A partir de ce plan d'urbanisme directeur la puissance publique doit impérativement exercer un véritable contrôle sur la consommation du sol surtout, au niveau de l'assainissement et l'alimentation en eau.

Selon les dispositions de l'article 11 du code de l'urbanisme et de l'habitat, le plan d'urbanisme directeur comporte un règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol.

VII.7. Restructuration de l'aménagement urbain

La manière la plus sûre pour développer une ville c'est de restructurer l'aménagement urbain. Dans la plupart des pays des tiers-monde les villes apparaissent comme étant un produit. En effet, pour qu'il y ait restructuration des aménagements

urbains à Tuléar il faut qu'il y ait à tout prix mener une campagne de « conscientisation » au niveau de la commune. La participation des administrés en vue d'améliorer la ville serait un atout. De tout temps, on pourrait examiner les structures de l'aménagement non seulement dans ses fondements mais surtout dans ses limites.

Par ailleurs la participation de tout un chacun pour la reconstruction de l'aménagement urbain est vivement souhaité or la participation est encore une notion qui pourrait se définir. Comme toute initiative allant dans le sens du rapprochement et de la coopération des citoyens ainsi que leur association dans toute opération de développement.

Elle pourrait aller de la simple information au fait de confier des responsabilités de gestion, en passant par la consultation avant la prise de décision afin d'atténuer les excès technologiques et bureaucratiques des partis pris d'urbanisme et d'aménagement. Mais aussi elle pourrait aussi prendre en forme d'une participation des habitants aux charges des opérations d'urbanisme ou celle des associations à la défense ou à l'amélioration de l'environnement. Sur le plan administratif, cette pratique semble plutôt avantageuse. Car tout aménagement nécessite une action concertée.

A Tuléar, l'effort en matière éducatif serait un atout. Il reste beaucoup à faire quant à une « conscientisation » effective de la population pour l'amélioration de son cadre de vie. Etant donné que la majorité des habitants sont des migrants venant des régions environnantes, la plupart d'entre eux ne donnent pas beaucoup d'estimation en matière d'aménagement.

Alors, du côté des administrations que des administrés il faut qu'il y ait des motivations de plus en plus encourageant adaptées aux structures de l'urbanisation.

Nous proposerions de donner la charge à la population locale d'améliorer ces propres quartiers tout en faisant participer à toutes les charges des travaux et d'assainissement. Cette méthode permettra d'avancer au bon fonctionnement de la commune urbaine de Tuléar.

Pour encourager ces structures il faudrait tenir compte de facteur temps qui joue un rôle très déterminant. Souvent ce facteur temps limite pour une quelconque réalisation suite à des événements politico-économiques. En ce sens, les hommes politiques devraient miser leurs actions dans le plus bref délai compte tenu de la durée des mandats.

Enfin, la dépolitisation et la conscientisation de l'administration urbaine seront donc souhaitées afin de parvenir à une restructuration de l'aménagement urbain. Sur le

plan financier la participation des habitants aux charges des opérations d'urbanisme permettrait à la collectivité de résoudre du moins en partie le problème crucial du financement des travaux d'équipements. Sans aucun doute, la commune urbaine de Tuléar reste l'institution en contact permanent avec les réalités quotidiennes et, donc, détient une part déterminante à la solution aux problèmes d'urbanisme et de cadre de vie.

CARTE 3

CHAPITRE VIII : LUTTE CONTRE LA PAUVRETE URBAINE

VIII.1. Programme urbain de lutte contre la pauvreté

La mise en place d'un programme urbain de lutte contre la pauvreté fait parmi l'une des solutions les plus fiables pour améliorer la condition de vie dans la commune urbaine. Certes, la pauvreté entraîne la dégradation de tissu urbain à travers la délinquance. Ceci étant, il faut éradiquer la pauvreté dans tous les angles possibles tout en essayant d'améliorer la vie et les mentalités. Ce programme repose sur des actions permettant à faire avancer vers le développement de la ville à savoir :

- amélioration de la performance économique
- développement du service essentiel de base
- amélioration de la gouvernance urbaine
- augmentation du cadre de vie et d'habitat
- consolidation de l'intégration sociale.

VIII.1.1. Amélioration de la performance économique

La structure d'une amélioration de la performance économique peut être un outil puissant de redresser le déséquilibre économique entre les couches les plus élevées et les plus démunies. C'est pour cela que nous optons sur une vision plus large en projetant sur des actions en vue d'une augmentation de l'offre. Il serait intéressant que le gouvernement provincial établisse un rapport en évaluant le prix pour les services et les ressources selon le coût marginal social afin de pouvoir contrôler et de maîtriser la situation.

Celui-ci devrait permettre d'améliorer d'un côté la conservation et l'utilisation de ces ressources. Et de l'autre, faire en sorte que le peuple le plus démunie participe d'une façon active dans sa propre vie économique sans qu'il y ait un éventuel entravement sur les ressources économiques

Il importe de faire appel à des incitations économiques de manière à ne pas trop dépendre des règlements et des programmes d'investissements. Des mesures administratives peuvent s'avérer utiles tel que :

- « les réserves foncières » qui attirent les touristes
- développement du secteur agricole

- installation des industries agroalimentaires
- l'entretien des infrastructures de transport
- mise en place de micro-crédit pour les couches inférieures.

Toutes ces perspectives pourront sans aucun doute réduire la pauvreté dans la commune urbaine de Tuléar.

VIII.1.2. Développement du service essentiel de base

Le service essentiel de base est un élément important pour réduire la pauvreté urbaine. Dans le domaine éducatif, il faut maîtriser l'espace urbain en implantant dans chaque localité des écoles qui assurent l'éducation des enfants. Et le suivi de ces écoles serait un atout pour lutter contre la pauvreté. En fait, le processus de développement du service essentiel de base doit se faire d'une manière plus sérieuse afin qu'on puisse contrôler le taux de scolarisation dans chaque localité.

La santé également fait parti du service essentiel de base pour la réduction de la pauvreté dans la commune urbaine de Tuléar. Assurer la couverture sanitaire est un acte de protection des enfants. Donc il faut installer des postes médicaux dans chaque quartier. Ceux-ci permettraient non seulement de réduire la pauvreté mais aussi elle améliorer l'économie régionale.

Enfin le développement essentiel du service de base dans la commune urbaine de Tuléar s'avère nécessaire pour la réduction de la pauvreté urbaine.

La mise en place de programme de soin préventif de santé favorisera à l'amélioration de l'économie communale. Donc toutes ces mesures en vue d'améliorer le service essentiel de base devraient avoir pour objectif de rendre les services accessibles à un plus grand nombre et recourir au recouvrement des coûts.

VIII.1.3. Amélioration de la gouvernance urbaine

Il faut souligner que le principe de la bonne gouvernance relève de l'autorité politique. Ceci dit, que l'amélioration de la gouvernance urbaine doit se faire par le renforcement des capacités des communes et leur partenariat pour mieux gérer la commune urbaine de Tuléar.

En fait, le groupement de communes concerné par un plan d'urbanisme directeur est constitué dans le cadre du Décret n°99.952 du 19 Décembre 1999 relatif aux

organismes publics de coopération intercommunale¹². En outre, le lancement des programmes équitables s'avère nécessaire pour lutter contre la pauvreté urbaine. Néanmoins, c'est au niveau local que les normes de la bonne gouvernance rencontre une difficile réalité dans l'espace urbain.

Le renforcement de partenariat permettra à la ville d'identifier des projets concrets et coordonner les actions de développement. Ces actions certes, porteront à l'appui à la commune urbaine de Tuléar d'améliorer d'une façon étroite. C'est pour cela, que l'amélioration de la gouvernance urbaine doit être liée en rapport avec le développement des pôles régionaux.

VIII.1.4. Augmentation du cadre de vie et d'habitat

Pour mieux rehausser le train de vie dans la commune urbaine de Tuléar il faut qu'il y ait nécessairement une augmentation du cadre de vie et d'habitat. Ce cadre de vie et d'habitat joue un rôle fondamental pour lutter contre la pauvreté urbaine.

Dans un contexte d'une urbanisation soutenue, il faut que le gouvernement provincial anticipe le développement des agglomérations urbaines et mettre en place des mécanismes de mobilisation de ressources.

Nous proposerions comme action suivante :

- restructurer l'accès équitable aux ressources de la ville
- améliorer la vie des citoyens (habitat moderne, WC, chasse d'eau)
- intégration des quartiers spontanés dans la ville
- développement de mécanisme financier durable
- mise à niveau des infrastructures et services
- anticiper l'extension de la ville.

VIII.1.5. Consolidation de l'intégration sociale

La moindre procédure la plus sûre pour mettre au point un développement pérenne de la ville, c'est de consolider l'intégration sociale.

En effet, le principe est simple. C'est de développer des actions qui touchent directement les plus démunis afin qu'ils puissent participer à leur propre développement. Ceci est d'autant plus rassurant car on a constaté que la province de Tuléar recense un taux de chômage plus élevé par rapport aux autres provinces.

¹² Art 49 : refonde du code de l'urbanisme et de l'habitat

Ceci revient à dire que ces actions que le gouvernement communal doit entreprendre nous ramène à réduire ces conséquences sociales et la dégradation de la sécurité dans les quartiers.

Ces actions porteront :

- la promotion de la citoyenneté et de la vie sociale dans les quartiers
- le soutien à l'insertion socio-économique et la participation aux pauvres aux bénéfices de la croissance économique
- la protection des personnes et des biens.

CONCLUSION

L'organisation de l'espace urbain dans la commune urbaine de Tuléar en matière d'accès foncier et de restructuration n'est pas du tout meilleure. Ceci dit, que l'explosion démographique influe énormément sur la gestion foncière urbaine. La paupérisation qui a frappé le monde rural accentue la dégradation de tissu urbain. Dans la commune urbaine de Tuléar, grand nombre d'indigents notamment des migrants qui dans leur conception héritée du monde rural considèrent que la ville est un « tout ». Cette forte massive migratoire a eu des répercussions au niveau communal. Et ceci les conduits bien évidemment à un cercle vicieux à la ville. D'où la ville devient un « pôle de rurbanisation ». Car bon nombre de personnes désagrègent le tissu urbain. La situation de désagrégation dans la commune urbaine de Tuléar n'est pas nouvelle, car elle a été repérée depuis 1980, date à laquelle on a enregistré une forte migration venant des régions environnantes. Cette situation qui prévaut dans la commune urbaine de Tuléar est presque équivoque dans toutes les villes africaines.

Suite aux différents problèmes économiques auxquels la majorité se heurte et du fait du coût social de la ville adoptée, la commune urbaine de Tuléar est devenue un lieu de refuge où les différentes stratégies qui mettent en danger l'organisation sociale de l'espace sont à la portée de tous. Les constructions anarchiques et illicites, les conflits fonciers, le non-respect de permis de construire sont parmi les facteurs qui nuisent à la qualité de la ville. Et ceux-ci prédominent presque dans les villes africaines.

Par conséquent, on assiste à une « économie populaire » qui prédomine dans les couches qui ont un revenu inférieur à la moyenne. C'est ce qui a entraîné d'ailleurs un phénomène de squatterisation dans toutes les localités de la ville. Ce qui n'est pas d'ailleurs compromis conformément au code de l'urbanisme et de l'habitat.

En effet, il est clair que la majorité ne pense pas améliorer la ville. Notre propos ici n'est pas de dramatiser le phénomène urbain, mais plutôt lancer un cri d'alarme pour conscientiser le peuple afin qu'on puisse améliorer le développement communal en matière d'aménagement du territoire et en même temps améliorer les conditions de vie humaines. On devrait ou non faire l'objet d'une modernisation du modèle d'administration.

En outre, l'anarchie observée dans l'occupation de l'espace urbain nous amène à bien réfléchir sur l'accès foncier et la restructuration de la ville. Etant arrivé sur une

solution compromise, celui-ci consiste à mettre en œuvre les pratiques d'urbanisme opérationnelles. Il s'agit en fait d'une rénovation des quartiers spontanés.

La mise en application d'un plan d'aménagement et développement durable (PADD) serait un atout pour parvenir à ce point. Et ce plan met l'accent sur les aspects qualitatifs des documents d'urbanisme et en particulier sur la notion de développement durable.

Alors, quoi que nous pensions, la ville a besoin d'une stratégie globale de lutte pour sortir de cette « économie de pauvreté ». C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous proposons une politique nationale de l'aménagement du territoire qui mettrait en synergie les initiatives de tous les acteurs socio-économiques aussi bien urbains que ruraux.

L'amélioration des conditions de vie de gens serait nécessaire pour parvenir à ce stade. De toute manière, la commune urbaine de Tuléar présente quand même des opportunités auxquelles nous devons faire des efforts de part et d'autre pour que la ville présente l'image d'un « pôle attractif » en matière d'aménagement du territoire. Et cette conception aura sa raison d'être puisque la ville est sensée se développer davantage.

En d'autres termes, l'appel à la ville en matière d'accès foncier et de restructuration n'aura pas de signification tant qu'on a pas mis en place un processus du développement en matière d'aménagement du territoire et en allégeant le coût de la procédure administrative. Mais faudrait aussi mettre en place un système « autofinancement » pour que la population puisse améliorer leur condition de vie.

De même il serait efficace d'établir une stratégie sociale d'action qui devrait aboutir à un relatif « urbanisme de participation ». En ce sens, il faudrait cas que la collectivité se sente responsable à part entière de son propre essor. Enfin l'accès foncier et la restructuration de la ville doivent refléter un modèle étatique visant à améliorer la qualité de la gestion foncière urbaine tout en réconciliant les aspects qui optent pour la bonne gouvernance. Ceci dit, l'aménagement du territoire et l'amélioration de condition de vie doivent être liés au développement du pôle régional.

De ce fait, conformément au plan d'urbanisme directeur, le développement de la ville nécessite une action concertée de la part de l'administration mais aussi des administrés.

En un mot, il faut réunir tous les éléments possibles permettant de mettre en marche ce système. Donc, nous tenons à préciser que la ville n'est pas seulement un produit des activités économiques mais aussi d'agencement spatial en terme de

restructuration. C'est ainsi que nous prôtons une vision d'amélioration de la ville : restructuration, assainissement, aménagement du territoire, amélioration de condition de vie seraient les éléments essentiels pour développer une ville. Dans la logique de toute chose il faudrait à tout prix penser pour un meilleur avenir de la commune urbaine de Tuléar. Sur cette vision, l'accès foncier et la restructuration de la ville trouvent leur pleine signification dans la commune urbaine de Tuléar.

PLAN DETAILLE DE LA THESE

PREMIERE PARTIE : ETUDE DEMOGRAPHIQUE ET SON INFLUENCE DANS LE MILIEU URBAIN.

I.1. Aperçu historique et délimitation géographique de Tuléar

I.1.1. Contrôle de la croissance urbaine

I.1.2. Origine et développement urbain

I.2. Structure de la population

I.2.1. Structure de la population

I.2.2. Evolution démographique

I.3. Répartition de la population par ethnie

I.4. Répartition des décennies 1970 à 2005

Chapitre II : Participation à une économie flottante

II.1. Marasme économique et crise industrielle

II.2. Emploi

II.2.1. Energie

II.2.1.1. L'eau

II.2.1.2. L'électricité

II.3. Marché

II.4. Secteur informel

II.4.1. Type d'activités informelles

Chapitre III : Difficultés liées au foncier à Tuléar

III.1. Aspect individualiste

III.2. Propriétés individuelles ancestrales non immatriculées et non cadastrées

III.3. Propriété individuelle immatriculée ou cadastrée

III.3.1. Propriété individuelle immatriculée

III.3.2. Propriété individuelle cadastrée

III.4. Propriété individuelle résultant de l'occupation ou de la concession des terres présumées domaniale

III.4.1. Occupation

III.4.2. Concession

- III.5. Aspects collectivistes
 - III.5.1. Collectivisme familial
 - III.5.1.2. Notion de famille
 - III.5.1.3. Notion de terre ancestrale
- III.6. Type de construction
 - III.6.1. Construction anarchique
 - III.6.1.2. Construction illicite
 - III.6.2. Autorisation de construction
 - III.6.2.1. L'architecture de construction
 - III.6.2.2. Les aménagements
 - III.6.2.3. Les voies publiques
 - III.6.2.4. Les logements
 - III.6.2.5. Nombres de pièces
- III.7. Titre de propriété
 - III.7.1. Nombre de propriété titrée
 - III.7.2. Evolution des demandes de titres
- III.8. L'héritage
 - III.8.1. Règle de l'héritage
 - III.8.2. L'héritage et antagonismes familiaux
 - III.8.2.1. Principaux motifs de conflits
 - III.8.2.2. Volume de conflits fonciers et les principales sanctions

DEUXIEME PARTIE : MISE EN PLACE D'UN PROCESSUS D'ACCES FONCIER A TULEAR

Chapitre IV : Modèle étatique d'une organisation de l'espace

- IV.1. Plan d'urbanisme
 - IV.1.2. Le contenu du plan d'urbanisme
- IV.2. Permis de construction
- IV.3. Autorisation de lotissement
 - IV.3.1. Autorisation de démolir
- IV.4. Redressement de la capacité d'administration
 - IV.4.1. Organiser les plates-formes de concertation pour clarifier les règles foncières

IV.5. Prévoir des sessions à l'endroit de certains personnels de la commune et de perfectionnement pour ceux des services des Domaines et de la Topographie

IV.6. Modèle d'une composition urbaine étatique

IV.7. Une répartition du sol en zones suivant leurs affections

IV.7.1. Du permis de construire et des autorisations parallèles

IV.8. Moyen de contrôle généralisé

Chapitre V : Adopter une politique foncière urbaine

V.1. Mise en œuvre d'un programme national de concertation des droits et d'apurement foncier

V.1.1. Immatriculation collective

V.1.2. Opération domaniale concertée (ODOC)

V.2. Attribution d'un titre

V.3. Sécurisation foncière

V.4. Augmentation des capacités des tribunaux terriers ambulants

V.5. Instauration d'un programme d'action foncière pour la commune urbaine de Tuléar

V.6. Etudier les modalités et les procédures pratiques de transfert des terrains domaniaux à la commune urbaine

V.7. Procédure administrative généralisée

V.8. Recherche de la maîtrise foncière

Chapitre VI : Amélioration de l'accès foncier

VI.1. Stratégie de la satisfaction des besoins fonciers

VI.1.1. Publication des sols en milieu urbain

VI.1.2. Prérogative de la puissance publique dans l'acquisition des sols urbains

VI.2. L'accès aux nationaux dans l'appropriation des sols

VI.3. Modernisation de la gestion foncière

VI.4. Disposition visant à assurer l'accès à la terre

VI.5. Faciliter l'accès de tous les groupes socio-économiques à la propriété foncière et leur assurer la sécurité d'occupation

VI.6. L'importance de la commune urbaine en matière d'urbanisme et d'action foncière

VI.7. Garantir le contrôle des règles du plan d'urbanisme

VI.8. L'accès des étrangers à la propriété immobilière

VI.9. Technique fiscale

VI.10 Le suivi de construction

TROISIEME PARTIE : FAIT CONSTATE ET MISE EN MARCHE D'UN PLAN DE RESTRUCTURATION DE LA VILLE DE TULEAR

Chapitre VII : Non gérance de l'espace urbain

VII.1. Le non respect du plan d'urbanisme

VII.1.2. Divergence entre l'évolution programmée et l'évolution réelle

VII.3. Indice de ruralisation de la ville de Tuléar

VII.4. Repérage du phénomène de squatter à Tuléar

VII.4.1. Non respect des normes de construction

VII.4.2. Spéculation foncière

VII.5. Majorité de la population qui tend vers une paupérisation

VII.5.1. Absence du management urbain effectif

VII.5.2. Manque de stratégie globale pouvant améliorer la gestion foncière urbaine

VII.6. Outils opérationnels en matière foncière mais archaïque

Chapitre VIII : Mise en place d'une politique de restructuration

VIII.1. Moyen d'assurer la disponibilité de logements

VIII.2. Faciliter la production de logements au niveau communautaire

VIII.2.1. Assurer un bon fonctionnement du marché foncier

VIII.3. Amélioration de la gestion des déchets urbains

VIII.3.1. La voirie

VIII.3.2. Assainissement et alimentation en eau

VIII.4. Restructuration de l'aménagement urbain

VIII.4.1. Contribution de la politique urbaine à l'aménagement du territoire

VIII.4.2. Mise à jour un urbanisme opérationnel

VIII.5. Réviser les outils de la gestion foncière urbaine

VIII.6. Révision de la politique foncière urbaine

VIII.7. Meilleure répartition de la compétence dans toutes les instances habilitées

VIII.7.1. Accroître le pouvoir municipal

Chapitre IX : Lutte contre la pauvreté urbaine

IX.1. Programme urbain de lutte contre la pauvreté

IX.1.2. Amélioration de la performance économique

IX.1.3. Développement du service essentiel de base

IX.1.4. Amélioration de la gouvernance urbaine

IX.1.5. Augmentation du cadre de vie et d'habitat

IX.1.6. Consolidation de l'intégration sociale

TABLE DES MATIERES

Avant propos.....	2
Introduction.....	3
Première partie : Approche méthodologique et mise au point d'une bibliographie sélective commentée	7
Chapitre I : Méthodes d'investigations	8
I.1. Choix du terrain	8
I.2. Raison d'ordre politique	8
I.2.1. Raison d'ordre démographique	8
I.2.2. Raison d'ordre économique.....	8
I.3. Choix du sujet.....	9
I.3.1. Approche méthodologique	10
I.3.2. Recherche bibliographique	10
I.3.3. Enquête sur terrain.....	11
I.3.3.1. Espace urbain conçu comme étant un soutien.....	13
I.3.3.2. Espace urbain conçu comme étant un produit.....	13
I.3.3.3. Espace urbain conçu comme étant un enjeu.....	13
I.4. Enquêtes directes auprès des informateurs.....	13
I.5. Dépouillement des documents officiels.....	14
I.6. Problèmes rencontrés.....	15
I.6.1. Problèmes d'ouvrages	15
I.6.2. Problèmes sociaux	15
I.6.3. Problèmes financiers	16
I.7. Rédaction finale.....	16
I.8. Elaboration des cartes.....	17
Chapitre II : Source et bibliographie sélective.....	18
Ouvrages généraux et articles	18
Documents officiels	24
Textes légaux et réglementaires.....	25
Chapitre III : Commentaire bibliographique	27

III.1. La ville en Afrique Noire	27
III.2. Prendre en compte les enjeux fonciers dans une démarche d'aménagement	28
III.3. Le foncier à Madagascar	30
III.4. Les paysages urbains	32
III.5. La dynamique urbaine	34
Deuxième partie : Résultat partiel	37
Chapitre IV : Modèle étatique d'une organisation de l'espace.....	38
IV.1. Aperçu historique et délimitation géographique de Tuléar	38
IV.2. Contrôle de la croissance urbaine	38
IV.3. Plan d'urbanisme	39
IV.3.1. L'héritage colonial.....	40
IV.3.2. Le contenu du plan d'urbanisme	40
IV.3.3. Permis de construction.....	42
IV.4. Autorisation de lotissement	43
IV.4.1. Autorisation de démolir	43
IV.5. Redressement de la capacité d'administration.....	44
IV.6. Organiser les plates-formes de concertation pour clarifier les règles foncières	45
IV.7. Prévoir des sessions à l'endroit de certains personnels de la commune et de perfectionnement pour ceux des services des Domaines et de la Topographie.....	47
Chapitre V : Adopter une politique foncière urbaine	49
V.1. Mise en œuvre d'un programme national de concertation des droits et d'apurement foncier.....	49
V.1.1. Immatriculation collective	49
V.1.2. Opération domaniale concertée (ODOC).....	49
V.1.3. Cadastre.....	50
V.1.4. Attribution d'un titre	50
V.2. Sécurisation foncière.....	51
V.3. Augmentation des capacités des tribunaux terriers ambulants	52
V.4. Instauration d'un programme d'action foncière pour la commune urbaine de Tuléar	53
V.5. Etudier les modalités et les procédures pratiques de transfert des terrains domaniaux à la commune urbaine	54
Chapitre VI : Amélioration de l'accès foncier.....	55

VI.1. Stratégie de la satisfaction des besoins fonciers	55
VI.2. Publication des sols en milieu urbain	55
VI.3. Prérogative de la puissance publique dans l'acquisition des sols urbains	56
VI.4. L'accès aux nationaux dans l'appropriation des sols	56
VI.5. Modernisation de la gestion foncière.....	57
VI.6. Disposition visant à assurer l'accès à la terre	58
VI.7. Faciliter l'accès de tous les groupes socio-économiques à la propriété foncière et leur assurer la sécurité d'occupation.....	60
VI.8. L'importance de la commune urbaine en matière d'urbanisme et d'action foncière	60
Chapitre VII : Mise en place d'une politique de restructuration	61
VII.1. Moyen d'assurer la disponibilité de logements.....	61
VII.2. Faciliter la production de logements au niveau communautaire.....	62
VII.3. Assurer un bon fonctionnement du marché foncier	63
VII.4. Amélioration de la gestion des déchets urbains	64
VII.5. La voirie	64
VII.6. Assainissement et alimentation en eau.....	66
VII.7. Restructuration de l'aménagement urbain.....	66
Chapitre VIII : Lutte contre la pauvreté urbaine.....	70
VIII.1. Programme urbain de lutte contre la pauvreté	70
VIII.1.1. Amélioration de la performance économique.....	70
VIII.1.2. Développement du service essentiel de base	71
VIII.1.3. Amélioration de la gouvernance urbaine	71
VIII.1.4. Augmentation du cadre de vie et d'habitat	72
VIII.1.5. Consolidation de l'intégration sociale	72
Conclusion	74
Plan détaillé de la thèse.....	77
Table des matières	82