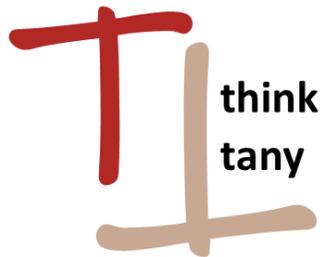




L'influence des modes d'accès et de sécurisation de la terre sur les transitions d'usage des plaines inondables - Cas de l'agglomération d'Antananarivo (Madagascar)



Andoniaina Valérie Andriamanga¹ et Perrine Burnod²

- 1) Think Tany, Antananarivo
- 2) CIRAD, Think Tany, Antananarivo

Plan

Introduction : contexte et question de recherche

1- Méthodologie

2- L'urbanisation par les ménages

3- L'urbanisation par les entreprises

Discussion et conclusion

Introduction : contexte et question de recherche

Une urbanisation rapide, sur des terres agricoles

□ Au niveau mondial :

- ✓ 74% des terres urbanisées entre 1990 et 2015 situées dans les pays du sud (Denis, 2020)
- ✓ Une urbanisation majoritairement au détriment des terres agricoles (Denis, 2016 ; Hou et al., 2016 ; Morshed et Zhang, 2017 ; Follmann et al., 2018)



Conversion de terres agricoles en périphéries de Delhi (Inde)
Bon, 2020

Une urbanisation sur des terrains sans document légal de propriété

□ Constructions sur des parcelles :

- ✓ Héritées (familiales) ou achetées (au minimum 10 fois moins chères que sur les collines)
 - ✓ Sans document légal actualisé
 - ✓ Titres actualisés rares
 - ✓ Certificats non disponibles dans majorité des communes
- => Production de petits papiers



Constructions dans les plaines inondables (© Andriamanga 2022)

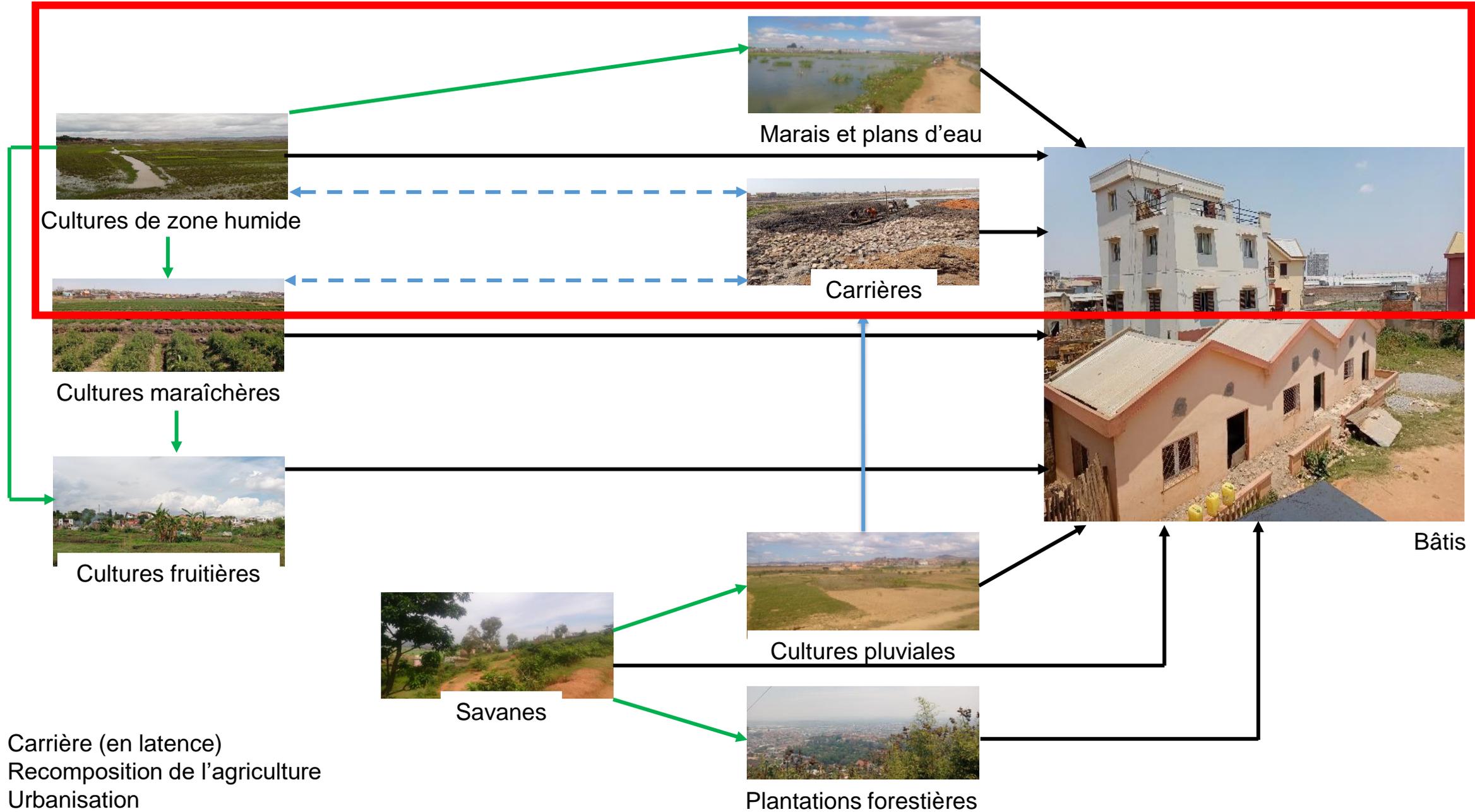
Une urbanisation par différents profils d'acteurs

□ Acteurs (PIAA, 2018 ; Defrise, 2020 ; Ramiaramananana et Teller, 2021) :

- ✓ Ménages : ménages vulnérables, ménages aisés, locaux ou migrants
- ✓ Entreprises : fournisseurs de service, promoteurs immobiliers



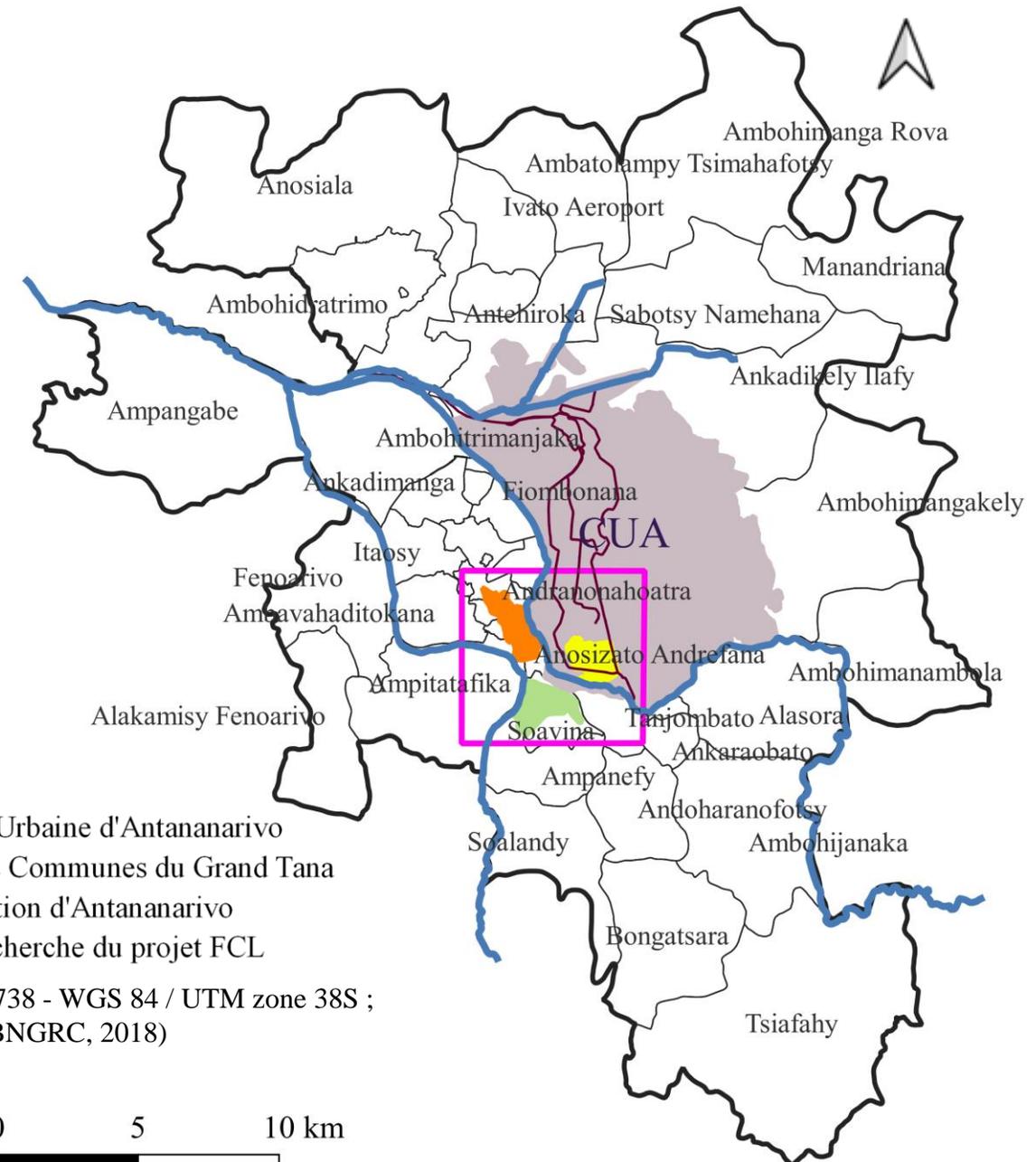
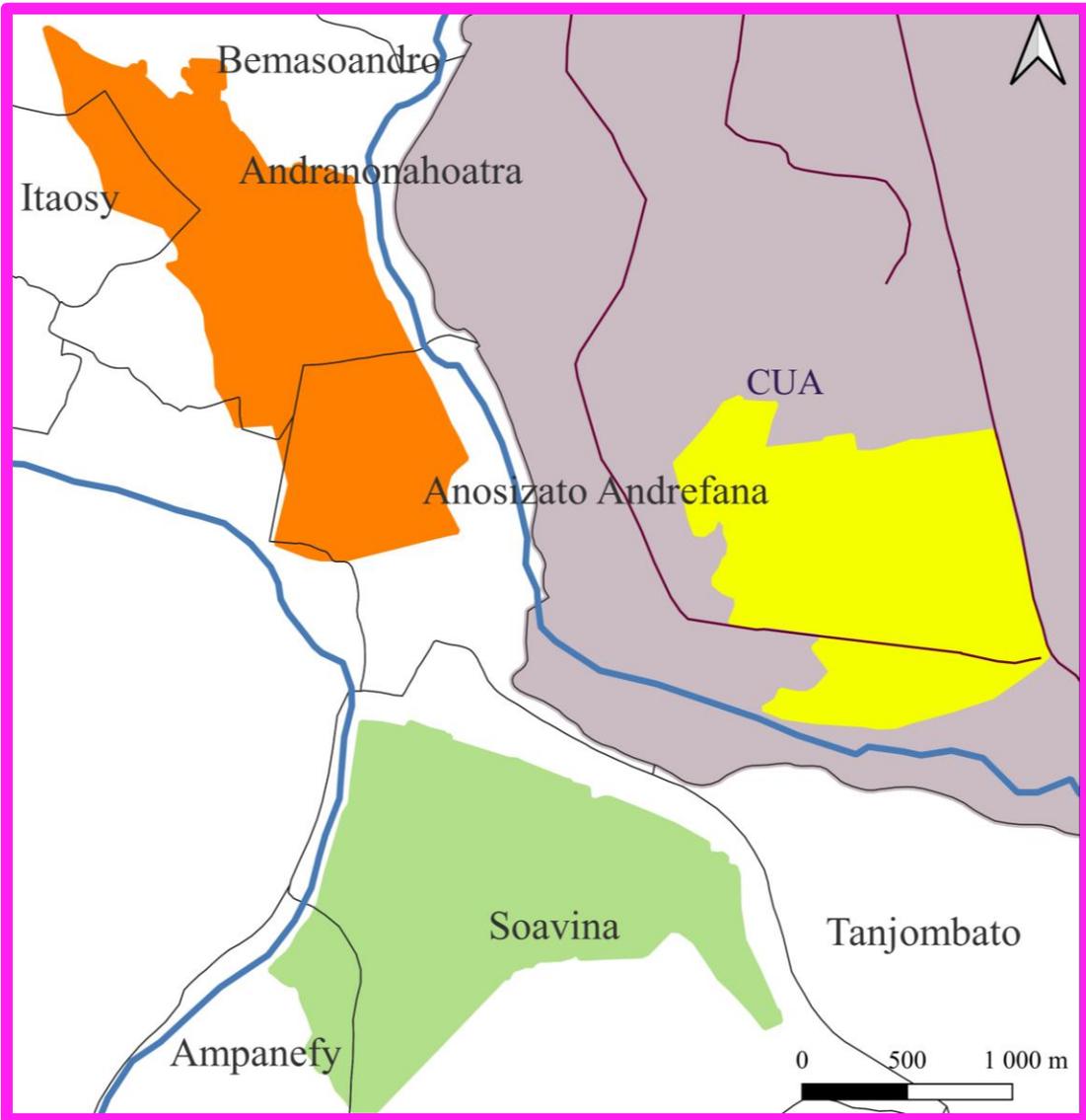
Des ménages agricoles (© Andriamanga 2022)



Selon les profils des acteurs, comment les modes d'accès à la terre et les modalités de sécurisation de la terre jouent sur les transitions d'usage des plaines inondables ?

1- Méthodologie

Zones étudiées



LEGENDE

- Fleuves
- Canaux
- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Commune Urbaine d'Antananarivo
- Limites des Communes du Grand Tana
- Agglomération d'Antananarivo
- Zone de recherche du projet FCL

(SCR : EPSG32738 - WGS 84 / UTM zone 38S ;
Fond de carte : BNGRC, 2018)

Méthode qualitative avec statistique descriptive : Entretiens semi-structurés

- ✓ Echelle : trois zones d'étude
- ✓ Echantillonnage raisonné
- ✓ Acteurs : possesseurs et utilisateurs de terre
- ✓ Un total de **114 acteurs rencontrés** : 81 ménages, 12 entreprises, 13 autorités locales, 01 membre de l'administration et 07 intermédiaires
- ✓ 206 parcelles
- ✓ Thèmes : caractéristiques des parcelles, droits détenus sur la parcelle. mode de sécurisation, mode d'accès, choix des acteurs



Personnes rencontrées dans les zones d'étude (© A. V. Andriamanga)

2- L'urbanisation par les ménages

Ménages pluriactifs (81 Ménages)

□ Un tiers avec agriculture comme activité principale

- ✓ Une parcelle bâtie et au moins deux parcelles agricoles
- ✓ Sup limitée : 30 à 140 m²

□ Deux tiers commerçants, artisans, salariés

- ✓ Une parcelle bâtie
- ✓ Sup moyenne : 234m²

Petits remblais faits à partir de déchets et restes de briques



Ménage (© A. V. Andriamanga)

Construire sur les parcelles familiales (impact sur forme du bâti) : bâtis accolés sans morcellement des parcelles



Bâtis accolés sur parcelles familiales (© A. V. Andriamanga)

Construire sur les parcelles louées (type de bâti): des constructions en bois



Bâtis en matériaux précaires (© A. V. Andriamanga)

Construire sur les parcelles achetées (forme et temporalité): bâtis accolés et construction progressive



Constructions progressives (© A. V. Andriamanga)

Une urbanisation qui n'est pas systématique... Un maintien de l'agriculture par les ménages : par choix ou par défaut

□ Par choix :

- ✓ Bonnes conditions de production agricole

□ Par défaut

- ✓ Attente de la division des parcelles : accord familial pour bâtir ou pour vendre
- ✓ Des risques d'inondation trop élevés et des parcelles inaccessibles
- ✓ Prix des parcelles situées dans les plaines à la vente moins intéressants pour les propriétaires que la récolte sur plusieurs années

3- L'urbanisation par les entreprises

❑ Petites entreprises :

- ✓ Plusieurs activités (transport et scierie, boulangerie)
- ✓ Moins de personnel (10 et 20)
- ✓ Superficie des parcelles inf. à 500m²

❑ Plus grandes entreprises :

- ✓ Promotion immobilière, industrie
- ✓ Plus de personnel (sup. 20, certains avec des organigrammes)
- ✓ Superficie des parcelles sup. à 500m² voire des dizaines d'hectares

Remblais d'envergure



Entreprises (image PLEIADES)

Une urbanisation au rythme des opportunités d'achat de micro parcelles et conditionnée par l'obtention d'un titre



Passage en bâti des entreprises (à gauche) et regroupement de 4 parcelles (à droite)

Une urbanisation lente ... De l'agriculture en attendant

- ✓ Des terres achetées par des entreprises restées en marais – agricoles
- ✓ Sollicitations des producteurs
- ✓ Laissez-faire des entreprises



Parcelle cultivée au milieu des marais (© A. V. Andriamanga)

Discussion et conclusion

Modes d'accès à la terre

- ❑ Héritage : pas le moyen d'acheter et opportunité familiale
 - ❑ Achat : terre moins chère que dans les autres parties de la ville
 - ❑ Location : moins chère que la prise en location d'une pièce de maison
-
- ✓ Quel que soit le mode d'accès => bâti
 - ✓ Modes d'accès jouant sur le droit de bâtir, la temporalité du bâti, les formes du bâti et le type du bâti.

Du bâti sur des parcelles achetées aussi sur des terres familiales

❑ Le marché foncier dans les dynamiques d'urbanisation :

- ✓ Non entravé par l'absence de document légal actualisé
- ✓ Achat se concrétisant de plus en plus en dehors du cercle familial et du voisinage : intermédiaires et autorités locales
- ✓ Superficie limitée

- ✓ **Parcelle mise en vente, des parcelles surtout dégradées**
- ✓ **Parcelle encore agricole vendue reste agricole**

❑ L'héritage dans les dynamiques d'urbanisation :

- ✓ Non entravé par l'absence de document légal actualisé
- ✓ Accord des co-héritiers
- ✓ Difficulté à partager les parcelles

- ✓ **Parcelles peu propices à l'agriculture**

Modes de sécurisation de la terre

- ❑ **Titre actualisé rare : superficie requise, difficulté à avoir les documents, solidarité avec les membres de la famille, coût élevé**

- ❑ **Petits papiers (acte de notoriété, acte de partage, contrat de location au FKT, acte de vente) : sur toute superficie, pas besoin de document mais des témoignages, coût plus abordable**

- ✓ **Modes de sécurisation jouant uniquement pour les entreprises**

Des parcelles morcelées

❑ Transferts de parcelles par achat et héritage : morcellement

❑ Parcelle de superficie limitée (inférieure à 150m²)

- ✓ Ne pouvant pas faire l'objet de demande de permis de construire
- ✓ Ne pouvant pas faire l'objet d'enregistrement légal

- ✓ Ralentir les projets des entreprises

Merci !!!