



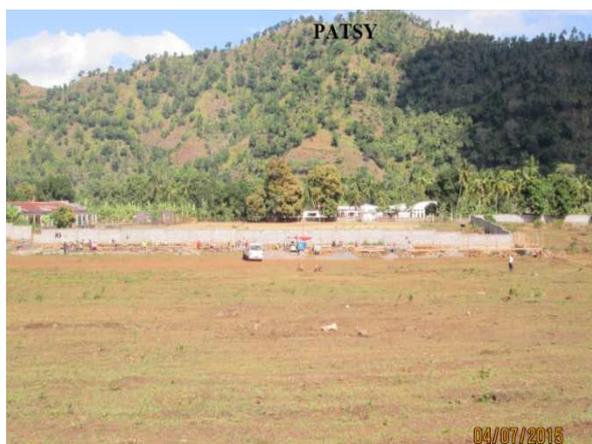
FACULTE DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

Mention : Géographie et Economie

MÉMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLÔME DE MASTER 2

**« DECENTRALISATION ET SECURISATION
FONCIERE A ANJOUAN, CAS DES LOCALITES DE
TSEMBEHOU ET DE PATSY »**



Présenté par : **ASSADILLAH Ahamadi**

Sous la direction de : **Josélyne RAMAMONJISOA**, Professeur émérite

Décembre 2015

UNIVERSITE D'ANTANANARIVO
FACULTE DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES
DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

MENTION : GEOGRAPHIE ET ECONOMIE

**MÉMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLÔME DE
MASTER 2**

**« DECENTRALISATION ET SECURISATION FONCIERE A
ANJOUAN, CAS DES LOCALITES DE TSEMBEHOU ET DE PATSY »**

Présenté par : **ASSADILLAH Ahamadi**

Sous la direction de Madame **Josélyne RAMAMONJISOA**, Professeur émérite

MEMBRES DU JURY

Président : **James RAVALISON**, Professeur

Juge : **Jacqueline RAKOTOARISOA**, Maître de conférences

Rapporteur : **Josélyne RAMAMONJISOA**, Professeur émérite

Date de soutenance : 17 Décembre 2015

REMERCIEMENTS

Cette recherche a pu être menée à son terme grâce à l'aide précieuse de nombreuses personnes auxquelles il est convenable d'adresser nos vifs remerciements. Ce sont :

- Les enseignants chercheurs et le personnel administratif de la Faculté des Lettres et des Sciences Humaines de l'Université d'Antananarivo, en l'occurrence ceux du Département de Géographie;
- Les membres du jury ;
 - Madame Josélyne RAMAMONJISOA, Professeur Emérite, directeur de cette recherche, je la remercie vivement de la confiance qu'elle m'a témoigné et de l'intérêt qu'elle a également apporté à cette recherche. C'est à son accompagnement et à sa rigueur scientifique que ce mémoire doit son fond.
 - James RAVALISON, Professeur, qui nous fait l'honneur de Présider le jury de cette soutenance ;
 - Jacqueline RAKOTOARISOA, Maître de conférences, qui a accepté de juger ce travail de recherche.
- Les membres de notre famille qui n'ont pas ménagé leurs efforts pour nous donner la force et la volonté de réussir ;
- Tous ceux qui ont contribué, d'une manière ou d'une autre, à la réalisation de cette recherche ne se sentent pas oubliés.

SOMMAIRE

Remerciements	i
Résumé	iii
Abstract	iv
Liste des croquis	v
Liste des tableaux	v
Liste des photos	v
Liste des abréviations	vi
INTRODUCTION	1
CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE ET DEMARCHE DE LA RECHERCHE	3
1. Objectifs de la recherche.....	3
2. Hypothèses de recherche.....	3
3. Démarche de la recherche	4
4. Difficultés rencontrées	13
CHAPITRE II : UNE OCCUPATION RAPIDE DE L'ESPACE A TSEMBEHOU ET A PATSY	14
1. Un espace disponible à Patsy, en voie de restriction à Tsembéhou	14
2. Des pratiques et des modalités d'accès au sol variées dans les deux localités.....	21
3. Un système foncier complexe	25
CHAPITRE III : LA DECENTRALISATION, LA MEILLEURE SOLUTION POUR LUTTER CONTRE L'INSECURITE FONCIERE DANS CES DEUX LOCALITES.....	28
1. Harmoniser les pratiques de sécurisation foncière déjà existante	28
2. D'une gestion centralisée à une gestion décentralisée.....	33
3. La mise en place d'un guichet foncier dans ces deux localités	37
CONCLUSION	43
BIBLIOGRAPHIE	45
ANNEXES	50

RESUME

La croissance démographique dans l'île d'Anjouan a entraîné une forte demande en sols en l'occurrence pour le bâti et l'agriculture. Ce phénomène a bouleversé considérablement les habitudes de gestion coutumière de la terre aux dépens d'une gestion individuelle et d'une marchandisation de l'espace. Les localités de Tsembéhou et de Patsy n'échappent pas à cette situation.

En effet, la restriction spatiale à Tsembéhou entraîne un fort émiettement parcellaire provoquant un accès de plus en plus difficile au sol. Ainsi, la succession par héritage reste le mode idéal d'accès à la terre. Tandis qu'à Patsy, la disponibilité de l'espace et sa situation géographique de voisinage par rapport à Mutsamudu poussent certains gens en provenance d'autres localités à venir s'y installer. Ceci explique la forte marchandisation des terrains acquis suivant le système coutumier sur des vastes espaces de cette localité. En effet, l'héritage et l'achat sont devenus les principaux modes d'accès à la terre dans ces localités et demeurent ainsi les modes les plus générateurs de conflits fonciers.

Ces conflits fonciers sont liés au fait que, les services sensés assurer la gestion foncière n'arrivent pas à réguler les problèmes liés au foncier. Cette situation est due d'une part à la centralité de ces services et d'autre part, aux pluralismes normatifs entre droit coutumier, musulman et moderne. Par conséquent, face à ces problèmes, une réforme foncière s'avère indispensable. La décentralisation foncière constitue ainsi l'une des clés pour régulariser l'individualisation et le marché foncier. Cette décentralisation, notamment par la mise en place de guichets fonciers, est le corollaire indispensable pour une meilleure gestion foncière dans l'île d'Anjouan en général, les localités de Patsy et de Tsembéhou en particulier.

Mots clés : Anjouan, Patsy, Tsembéhou, gestion coutumière, conflits fonciers, pluralisme normatives, réforme foncière, décentralisation

ABSTRACT

Population growth in the island of Anjouan has led to a high demand for land in the case for the built and agriculture. This has considerably disrupted the customary management habits of the earth at the expense of individual management and commodification of space. The localities of Tsimbeo and Patsy are no exception to this.

Indeed, the spatial restriction Tsimbeo causes a strong fragmentation causing patchy access increasingly difficult ground. Thus, the inheritance of succession is kept as the ideal mode of access to land. While at Patsy, availability of space and its geographic location in relation to neighbourhood Mutsamudu lead some people from other places to move there. This explains the strong commodification of land acquired following the customary system on vast spaces of this locality. Indeed, the heritage and the purchase became the main modes of access to land in these areas and thus remain the modes the most generators land conflicts.

These land conflicts are related to the fact that the judicious services to ensure land management can't manage to control the problem to land. This is partly due to the centrality of these services and the other, normative pluralism between customary law, Islamic and modern. Therefore, faced with these problems, land reform is essential. Decentralization to land is one of the keys to regulate the individualization and the land market. This decentralization, particularly through the establishment of land offices, is the essential corollary for better land management in the island of Anjouan in general, the locality of Patsy and Tsimbeo in particular.

Keywords: Anjouan, Patsy, Tsimbeo, customary management, land disputes, normative pluralism, land reform, decentralization

LISTE DES ILLUSTRATIONS

LISTE DES CROQUIS	PAGES
Croquis 1 : Localisation de Tsembéhou et de Patsy.....	2
Croquis 2 : Subdivision des quartiers et localisation des infrastructures communautaires à Patsy	16
Croquis 3 : Subdivision et extension de Tsembéhou	19
Croquis 4 : Relief et hydrographie de Tsembéhou.....	20
Croquis 5 : Localisation des infrastructures communautaires à Tsembéhou	21
LISTE DES TABLEAUX	
Tableau 1 : Répartition de l'échantillonnage	12
Tableau 2 : Répartition des modes d'accès au sol à Tsembéhou et à Patsy	22
Tableau 3 : Coût des parcelles à Patsy et à Tsembéhou.....	23
Tableau 4 : Structure des pratiques locales de gestion foncière.....	29
Tableau 5 : Les avis de certaines personnes concernant l'harmonisation des pratiques déjà existantes	30
Tableau 6 : Avis sur les procédures des formalisations et d'enregistrement par écrit.....	32
Tableau 7 : Les avis concernant le problème de centralité dans la gestion foncière.....	33
Tableau 8 : Avis concernant la décentralisation foncière comme solution de l'insécurité foncière.....	34
LISTE DES PHOTOS	
Photo 1 : Plan de lotissement de la localité de Patsy	15
Photo 2 : Université de Patsy	17
Photo 3: l'usine de Coca Cola	17
Photo 4: Usine de concassage	17
Photo 5: Siège des conseils de l'île	17
Photo 6: Construction avec étage	18
Photo 7: Construction sans étage	18

LISTE DES ABREVIATIONS

BG: Bibliothèque du département de Géographie

BU : Bibliothèque Universitaire

CLAC : Centre de Lecture et d'Animation Culturelle

CNDRS : Centre National de Documentation et de Recherches Scientifiques des Comores

CNRF : Commission Nationale de Réforme Foncière

CT : Collectivité Territoriale

DPNSF : Document de Politique Nationale de Sécurisation Foncière

GF : Guichet Foncier

HAF : Haute Autorité Foncière

IF : Insécurité Foncière

SF : Sécurisation Foncière

SAPE : Société des Ambianceurs et des Personnes Élégantes

PLOF : Plan Local d'Occupation Foncière

INTRODUCTION

Contexte et choix du sujet :

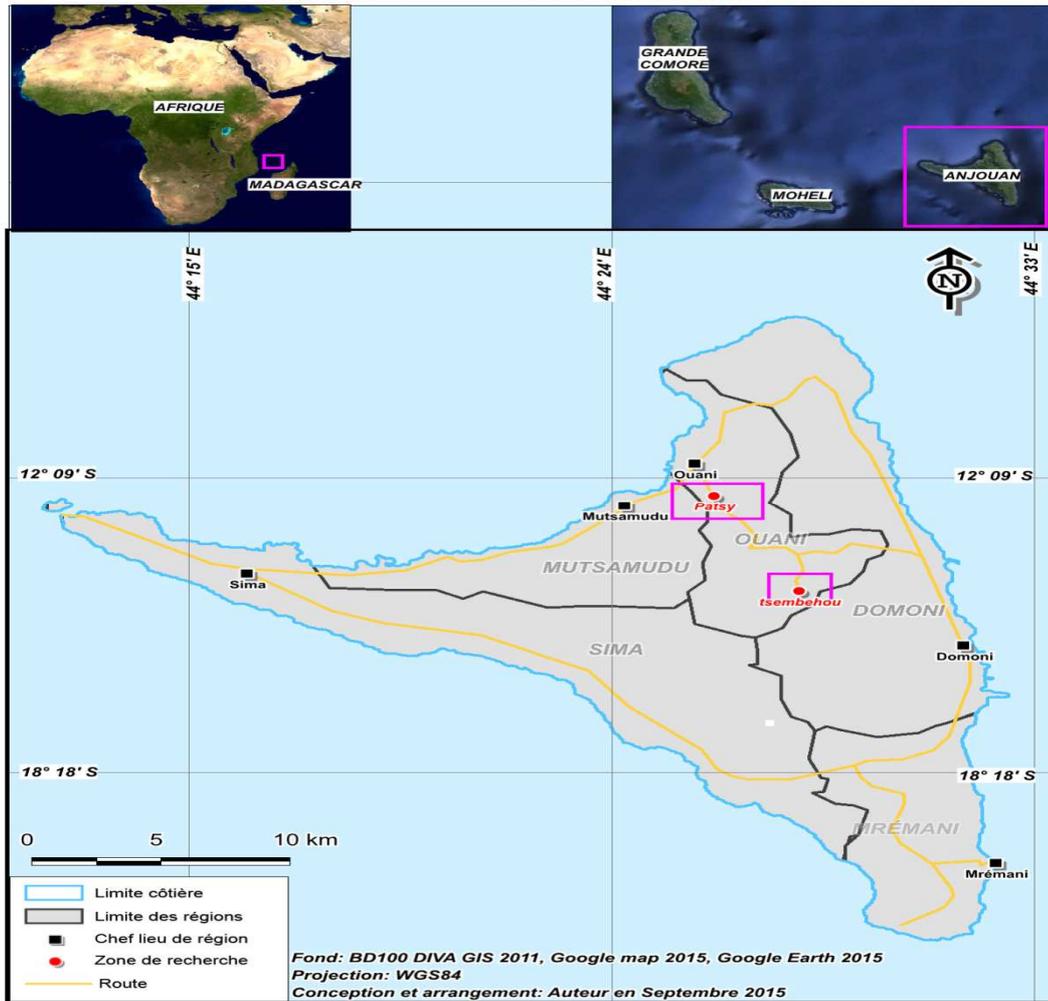
Les nombreuses spécificités du foncier lui ont valu l'attention de chercheurs en nombreuses disciplines. Le foncier s'est longtemps limité à l'aspect essentiellement juridique et réglementaire. Or ces deux aspects ne fournissent pas seuls, la réponse satisfaisante aux difficultés issues du foncier. Ainsi, la géographie, en tant que discipline s'intéressant à l'étude de l'espace, son organisation et son fonctionnement par les sociétés humaines, s'est intéressée elle aussi au foncier. Ce dernier étant une notion qui renvoie à des rapports entre les hommes et la terre, le géographe envisagera de déterminer les processus qui devraient être mis en œuvre pour le gérer. Il considérera dans ce sens, l'évolution de ces processus dans le temps et dans l'espace.

Elément indissociable de la culture comorienne, le foncier est une préoccupation quotidienne et fait par conséquent, l'objet des litiges traités dans les tribunaux comoriens. Cela est dû d'une part à l'évolution historique des Comores et d'autre part, à l'absence de politiques de gestion foncière adaptées aux réalités sociales du pays. Cette situation se fait sentir surtout dans l'île d'Anjouan où la densité reste la plus forte (575 km² en 2003). Situées dans cette île, les localités de Tsembéhou et de Patsy n'échappent pas à cette situation.

Ces deux localités se situent dans la région d'Ouani. Tsembéhou se localise au centre de l'île d'Anjouan plus précisément dans la cuvette Bambao M'trouni, entre 12°12' latitude Sud et 44°28' longitude Est. Quant à Patsy, elle se localise entre 12°09' latitude Sud et 44°26' longitude Est (**croquis 1**).

Le choix de ces deux localités est justifié par deux principales raisons. D'une part, par leur situation foncière différente, qui s'explique par une relative disponibilité spatiale à Patsy et une restriction de celui-ci à Tsembéhou. A cela s'ajoute aussi le fait que l'héritage est le mode principal d'accès au sol à Tsembéhou tandis qu'à Patsy, c'est l'achat. D'autre part, ce choix est confirmé aussi par le fait qu'à Tsembéhou, l'espace est entièrement occupé par la population autochtone. Par contre à Patsy, plus de la moitié de cet espace est sous les mains de l'Etat, des sociétés privées (Coca-Cola) et des allochtones. C'est dans cette perspective que ces deux localités sont représentatives pour cette recherche sur la décentralisation et la sécurisation foncière.

Croquis 1 : Localisation de Tsembéhou et de Patsy



A l'issue de la documentation et des travaux de terrain, des résultats significatifs ont été obtenus et permettent de mener à bien cette recherche. Pour ce faire, la question suivante se pose et constitue en ce sens la problématique de cette recherche : **Dans quelle mesure la décentralisation pourrait-elle être la solution de l'insécurité foncière dans ces deux localités ?**

Pour apporter des éléments de réponses à cette interrogation, un plan à trois chapitres est adopté. Le premier traite le cadre théorique et la démarche adoptée, le second met en exergue l'occupation rapide du sol à Tsembéhou et à Patsy et le troisième expose la décentralisation en tant que la meilleure solution pour lutter contre l'insécurité foncière (IF) dans ces deux localités.

CHAPITRE I

CADRE THEORIQUE ET DEMARCHE DE LA RECHERCHE

Ce chapitre est consacré à quatre points essentiels : les objectifs de la recherche, les hypothèses, la démarche adoptée et les difficultés rencontrées tout au long du parcours.

1. Objectifs de la recherche

Dans un travail scientifique, les objectifs sont les raisons d'être de la recherche. De ce fait, deux types d'objectifs sont retenus : un objectif général d'une part et des objectifs spécifiques d'autre part.

1.1. Objectif général

Celui-ci est d'analyser l'impact de la décentralisation de la sécurisation foncière (SF) dans les deux localités, Tembého et Patsy. En effet, l'objectif est de se rendre compte du rôle des citoyens dans la prise des décisions en matière de SF. Cela permettrait de contribuer à l'optimisation de la performance des politiques de SF, afin de limiter les conflits liés au foncier.

1.2. Les objectifs spécifiques

D'une manière générale, il s'agit de :

- Mettre à la disposition des collectivités locales les outils nécessaires de SF afin que la gestion foncière soit performante ;
- Simplifier les procédures de distribution de titres fonciers ;
- Offrir une meilleure politique de SF ;

Ainsi des hypothèses ont été supposées pour atteindre ces objectifs.

2. Hypothèses de recherche

Celles-ci sont définies comme une réponse anticipée à la problématique. Ainsi, trois hypothèses sont supposées :

- La décentralisation de la gestion foncière permet une meilleure SF, dans la mesure où elle offre une participation active de la population dans la prise des décisions et dans la gestion de leurs affaires.

- Le recours à l'écrit dans un contexte de pluralisme juridique est une nécessité pour une meilleure SF.
- Une meilleure gestion du foncier permet la création des conditions d'un développement durable tout en responsabilisant les organisations de la société civile.

Compte tenu des objectifs et des hypothèses supposées, une démarche est suivie afin de les confirmer.

3. Démarche de la recherche

En fait, trois phases importantes constituent cette démarche : d'abord, la documentation à partir des revues existant sur le sujet. Ensuite, un travail sur terrain a été procédé au cours duquel différentes questions ont été posées sur divers types d'acteurs. Enfin, un traitement et une analyse des données recueillies sont pratiqués.

3.1. La documentation

Effectivement, pour sa genèse et son évolution dans le temps et dans l'espace, la question foncière reste au cœur des préoccupations de plusieurs chercheurs issus de divers horizons, auteurs et organismes internationaux en charge du développement dans le monde en général, l'Afrique en particulier. En effet, de nombreuses recherches lui ont été consacrées privilégiant souvent un aspect sur d'autres en fonction des objectifs poursuivis. Ainsi, nombreux sont les centres de documentations visités pour découvrir ces différents travaux de recherches. Cette étape a été cruciale dans la mesure où elle a fait l'objet d'un état de lieu de notre problématique.

Effectivement, plusieurs documents sont consultés, en l'occurrence à la Bibliothèque Universitaire (BU) de l'université d'Antananarivo, à la Bibliothèque du département de Géographie (BG) et d'histoire de ladite université. Pour élargir nos recherches, nous avons également visité d'autres centres de recherches en dehors de la capitale malgache dont le Centre National de Documentation et de Recherches Scientifiques des Comores (CNDRS) à Anjouan, l'alliance franco-comorienne de Mutsamudu, le CLAC (Centre de Lecture et d'Animation Culturelle) de Tsembéhou et la Bibliothèque Universitaire de l'université des Comores à Anjouan qu'on appelle communément université de Patsy. Outre ces visites dans ces centres de documentation, le recours à l'internet s'est avéré indispensable. Il a, par conséquent, permis l'accès à de nombreux travaux de recherches sur le même thème. De ce fait, c'est au cours de cette étape que des informations relatives à notre recherche sont

obtenues. Par conséquent, cette étape a permis de définir et inscrire cette recherche dans un contexte scientifique précis. C'est ainsi qu'une revue de littérature et une clarification de certains termes sont retenues.

3.1.1. Revue de la littérature

Dans le souci d'apporter des solutions aux problèmes fonciers, il convient de se pencher de façon critique sur les travaux de quelques chercheurs qui se sont intéressés à la question foncière. Ces écrits dans la plupart des cas, traitent les situations foncières des pays du Sud. De ce fait, en abordant cette interrogation sur la décentralisation et la SF, nous nous sommes intéressés sur la complexité d'accès au sol et des modes d'accès qui sont de plus en plus variés. Ainsi, la question foncière demeure une question complexe.

Par conséquent, en faisant appel à une lecture critique des travaux déjà effectués par d'autres chercheurs, cette complexité de la question foncière sera comprise.

Lavigne Delville P.h., 2002¹, souligne que le recours à l'écrit comme innovation institutionnelle dans un contexte de pluralité des normes est nécessaire. Il a également précisé que c'est surtout l'émergence d'un marché foncier qui accroît les enjeux d'accès à la terre donc les conflits fonciers, notamment les transactions floues. Cette situation suscite par conséquent une innovation institutionnelle induite envers l'Etat. Il a aussi ajouté que pour répondre aux attentes de la population, l'Etat doit alors délivrer des titres de propriété engageant un processus de développement économique.

COULIBALI A., 2006², insiste quant à lui sur la reconnaissance du droit coutumier. De ce fait, il considère que c'est l'un des éléments les plus importants de la réforme foncière. Il ajoute également que certes, le droit moderne offre une meilleure SF mais, mal connu, avec des procédures chères et longues, il se limite notamment dans les centres urbains et périurbains. En effet, ce sont les règles normatives et conventions dites coutumières qui prédominent largement malgré l'existence de nombreux règlements modernes ou étatiques mises en œuvre à travers les politiques de développement et de réforme foncière. Par conséquent, la trajectoire des conflits combinent à la fois les atouts d'arbitrage coutumier et étatique sans pour autant garantir leur résolution définitive.

¹Lavigne Delville P.h., 2002, *Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale Eclairages sur des dynamiques d'innovation institutionnelle*, Document de travail de l'Unité de Recherche 095, N°7, IRD, 20p.

² COULIBALI Amara, 2006, *Gestion des conflits fonciers dans le Nord ivoirien, droits des autorités et procédures de règlements des conflits*, colloque international «les frontières de la question foncière, the frontier of land issues», Montpellier, 19p.

Mahamoudou Said (2009)³, parle de « temps de refondation», il propose, en ce sens, de bâtir une politique de SF à partir des innovations locales fondées sur la base d'une gestion patrimoniale. Ce récit met également en exergue la complexité de la situation foncière aux Comores. En effet, l'auteur a mis en évidence la structure socio-économique et l'incidence d'un pluralisme juridique qui s'exerce sur le foncier comorien. Considéré comme premier facteur de cohésion sociale, le foncier fait l'objet de conflits des Comoriens tant en milieu rural qu'en milieu urbain. C'est dans cette perspective que l'Etat comorien doit prendre conscience en offrant à la population la possibilité de sécuriser leurs patrimoines fonciers, vu les effets néfastes qu'il provoque.

L'ouvrage de Hassani El Barwane M., 2010⁴, donne un aspect général de la situation foncière comorienne. Cet aspect a permis de comprendre que la démographie galopante est le facteur principal de la pression foncière dans un espace exigu. Face à cette situation le processus d'acquisition des terres se complique. A cela s'ajoute aussi la juxtaposition d'une diversité normative fondée sur trois types de droits : coutumier, musulman et moderne. Ainsi, il a précisé que le recourt à l'enregistrement des mutations par écrit deviennent nécessaire dans une telle situation.

KOUMASSOU T., 2010⁵, a surtout relevé l'importance que revêt la terre. En effet, il a souligné que celle-ci constitue, pour bon nombre de la population des pays du Sud, un facteur de production et de reproduction. En ce sens, des relations intenses et diverses pratiques de gestion coexistent autour de la terre. De ce fait, il a souligné que les collectivités locales sont les mieux disposées à assurer une bonne pratique dans la gestion du foncier. L'auteur a également parlé du Plan Foncier Rural utilisé dans de nombreux pays de l'Afrique de l'Ouest comme un outil de gestion adapté aux exigences de la décentralisation du foncier. Ce plan vise à corriger les dysfonctionnements fonciers au nombre desquels, le pluralisme juridique, entre agriculteurs et éleveurs, et l'absence des documents écrits sur les pratiques d'accès à la terre.

C'est dans cette perspective que RAKOTOVAO J.H, 2010⁶, donne un regard sociologique sur la réforme foncière à Madagascar. Il a mis l'accent sur l'importance de la mise en place des guichets fonciers. Il considère que cette politique est relatif au pouvoir, à la

³ SAID M., 2009, *Foncier et société aux Comores, le temps des refondations*, Karthala, Collection hommes et sociétés, 333p.

⁴ Hassani El Barwane M., 2010, *Le système foncier comorien de 1841-1975*, thèse de doctorat, Université de la Réunion, 339p.

⁵ KOUMASSOU T., 2010, *Stratégie des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la Commune de Klouekanme*, Institut Supérieur des Organisations (ISOR), Benin, mémoire de Master 2, 110p.

⁶ RAKOTOVAO (J.H), 2010, *Gestion foncière décentralisée et accès des groupes vulnérables à la sécurisation foncière, cas de la commune rurale de Soavinandriana Itasy*, mémoire de maîtrise en sociologie, Université d'Antananarivo, 124p.

capacité de la population à accéder au sol et à la SF surtout les couches vulnérables. Il a aussi avancé l'idée selon laquelle inclure le foncier dans un cadre de la décentralisation, se présente comme une alternative à la fois novatrice et pragmatique, vu l'enjeu que joue la terre actuellement dans les pays sous développés en général l'Afrique en particulier. L'auteur a précisé aussi que le certificat foncier que délivrent les guichets fonciers dans la grande île a des limites dans la mesure où ils n'ont pas la même valeur que le titre foncier et ne sont pas à la portée de tout le monde.

ASSADILLAH A. (2014)⁷, considère que c'est l'urbanisation non contrôlée des villes comoriennes qui entraîne l'augmentation rapide de la population induisant une densité foncière forte. La forte demande d'accès à la terre provoque en ce sens des conflits, parfois, graves à cause de l'absence des normes précises d'occupation. En approfondissant ses idées, il souligne qu'à part ce problème, le pluralisme normatif issu de trois droits (coutumier, musulman et moderne) constitue un objet de conflits dans ces villes. Car parmi ces trois droits, seul le droit moderne issu de l'immatriculation est reconnu par l'Etat, pourtant il est de loin le plus appliqué. C'est ainsi qu'il a proposé comme solution, la reconnaissance des normes déjà existantes de façon tactique. En effet, il estime que la SF doit faire un objet de consensus et que la décentralisation, notamment par la mise en place des guichets fonciers dans les communes, reste l'une des meilleures solutions.

C'est pourquoi RAJAOHASINIAINA R.N., 2014⁸, souligne que le développement rural dans les pays sous développés est fortement lié au foncier. En ce sens, pour mieux élucider ses idées, il a pris l'exemple de la Commune Rurale d'Ambohibary. De ce fait, il indique que les conditions favorables à l'activité agricole ont provoqué une saturation foncière. Cette dernière est liée à la prépondérance du mode successoral, qui a engendré ensuite un émiettement parcellaire. Par conséquent, cette situation ne garantit pas la survie des ménages. C'est en ce sens qu'une réforme foncière par le biais d'une mise en place d'un guichet foncier a été mise en place dans la commune afin d'améliorer la situation. Celui-ci a permis une SF accrue via le certificat foncier. Toutefois, des difficultés ont été constatées notamment pour les ménages pauvres. Ces difficultés sont liées à l'ignorance du certificat foncier et à la faiblesse du niveau de vie. En effet, l'auteur a insisté sur l'incitation à une participation citoyenne en vue d'un développement équilibré dans la commune.

⁷ ASSADILLAH A., 2014, *La question foncière dans la ville de Mutsamudu, Anjouan, Comores*, mémoire de maîtrise en géographie, Université d'Antananarivo, 83p.

⁸ RAJAOHASINIAINA (R.N.), 2014, *Le guichet foncier, état de lieu et amélioration de la sécurisation de la fiscalité foncière au sein de la Commune Rurale d'Ambohibary*, mémoire de maîtrise en géographie, Université d'Antananarivo, 103p.

3.1.2. Cadre conceptuel

Définir les éléments clés qui vont être utilisés tout au long de cette recherche, permet d'éviter toute confusion dans la mesure où l'interprétation de ceux-ci varie selon les auteurs et le contexte utilisé. En effet, le conceptuel occupe une place capitale dans un travail de recherche. Ceci est en ce sens susceptible d'aider la compréhension et de mieux cerner le sujet. Ces concepts sont : foncier, décentralisation, gestion foncière, collectivités territoriales, et aménagement.

Foncier : concept polysémique, le foncier fait appel à plusieurs approches lui donnant un contenu. Issu du latin « fundus » qui veut dire « fonds de terre », le foncier désigne ce qui est relatif à un fonds de terre, à son exploitation, à son imposition et à sa gestion. Au-delà du sens étymologique, la notion de foncier renvoie à des relations sociales ou à des rapports entre les hommes et la terre, d'où les notions de propriétés foncières, de taxes foncières... etc. Bref, le foncier désigne la gestion des propriétés bâties et non bâties.

La gestion foncière : le terme de gestion foncière désigne l'ensemble des droits d'accès, d'exploitation et de gestion, s'exerçant sur les terres et les ressources renouvelables. La détention de ces droits, la maîtrise des règles et les procédures qui les régissent sont porteurs d'enjeux économiques et sociopolitiques considérables. L'ampleur et parfois la violence des conflits fonciers dans les pays du Sud, démontrent la nécessité, mais aussi la difficulté, d'innover et d'agir sur ce sujet. La décentralisation paraît être l'une des meilleures solutions de cette situation.

La décentralisation : c'est un processus qui permet le transfert des pouvoirs de décision de la sphère centrale vers la base. Elle vise à partager le pouvoir entre les responsables de l'Etat, les élus locaux et les citoyens, pour engager une politique de développement de proximité. Pour ce faire, l'Etat transfère une partie de ses compétences et des moyens vers des communes, nouvelles collectivités territoriales, afin de répondre directement aux besoins des populations. L'Etat assure de nouvelles fonctions : tutelle, appui et conseil vis-à-vis des communes. Les élus de la commune ont la charge de l'élaboration, de la mise en œuvre et du suivi des plans locaux de développement, dans les domaines, économique, social et culturel. La commune est directement responsable de la gestion des ressources financières, techniques et humaines mises à sa disposition par l'Etat et de la mobilisation des ressources propres. Elle doit répondre de ses stratégies et de ses choix devant les citoyens⁹.

⁹ SOSSOU BIADJA (C.J), 2004, *Décentralisation et coopération décentralisée au Bénin: Vers la légitimation des espaces publics locaux pour le développement des collectivités locales, mémoire de DEA, Université de Genève Institut Universitaire d'Etudes en Développement.*

La décentralisation est définie comme étant un transfert d'attributions du centre vers la périphérie en termes de compétences, de ressources et de responsabilités. Un tel transfert va conférer aux collectivités locales de nouvelles prérogatives en matière de gestion, d'administration, d'aménagement du territoire...etc. A travers cette recherche la décentralisation concerne plutôt une politique de gestion foncière permettant de limiter les conflits fonciers.

La décentralisation vise à donner aux collectivités locales des compétences propres, distinctes de celles de l'État, à faire élire leurs autorités par la population et à assurer ainsi un meilleur équilibre des pouvoirs sur l'ensemble du territoire. La décentralisation rapproche le processus de décision des citoyens, favorisant l'émergence d'une démocratie de proximité¹⁰.

La décentralisation est une politique de transfert des attributions de l'Etat vers des collectivités territoriales ou des institutions publiques pour qu'elles disposent d'un pouvoir juridique et d'une autonomie financière. Le transfert de ces attributions, qui restent néanmoins sous la surveillance de l'Etat, permet à ce dernier de décharger ses administrations centrales et de confier les responsabilités au niveau le plus adapté. Ce niveau ne peut être que des collectivités territoriales décentralisées.

Les Collectivités Territoriales : les Collectivités Territoriales (CT) sont des Institutions Politico-Administratives territoriales décentralisées dans l'État Unitaire Décentralisé. Ce sont des divisions territoriales décentralisées autonomes, d'essence participative concourant à l'exécution des politiques d'aménagement du territoire et à la gestion des Affaires Publiques. Elles constituent le cadre de mobilisation et de participation de leur population en vue de promouvoir le progrès social, économique et culturel. Les CT détiennent des compétences qui leur sont attribuées par la Constitution et par la loi et dont l'exercice peut être contesté en justice, notamment en matière de responsabilité civile. Les CT sont caractérisées par les éléments suivants :

- Une dénomination, une population, et une superficie bien délimitée du territoire national ;
- Un Conseil et une Assemblée élus ;
- Des ressources propres ;
- Des vocations et compétences spécifiques octroyées par la Constitution et par la loi ;
- La personnalité morale, l'autonomie administrative et financière, la libre administration.

¹⁰ <http://toupie.org/Dictionnaire/territoire.htm>

Les CT sont en effet des personnes morales de droit public distinctes de l'État et bénéficient à ce titre d'une autonomie juridique et patrimoniale. Elles sont définies par trois critères :

- elles sont dotées de la personnalité morale, ce qui lui permet d'agir en justice.
- elles bénéficient de la libre administration et de compétences propres fixées par le législateur. Elles disposent d'un budget et de son propre personnel. Contrairement à un Etat, elle ne détient pas de souveraineté et ne peut, de sa propre initiative, se doter de nouvelles compétences.
- elles disposent d'une assemblée délibérante élue au suffrage universel direct (Conseil municipal, Conseil départemental, Conseil régional)¹¹.

Aménagement du territoire : l'aménagement du territoire désigne à la fois l'action d'une collectivité sur son territoire, et le résultat de cette action. Il définit aussi l'ensemble des actions menées par des acteurs publics ou privés, dans le cadre de missions de service public qui leur sont confiées et qui interviennent sur un territoire donné et façonnent son paysage. Pour Roger Brunet (1995)¹², c'est « *l'action et la pratique (plutôt que la science, la technique ou l'art) de disposer avec ordre, à travers l'espace d'un pays et dans une vision prospective, les hommes et leurs activités, les équipements et les moyens de communication qu'ils peuvent utiliser, en prenant en compte les contraintes naturelles, humaines et économiques, voire stratégiques.* »

L'aménagement du territoire est une action géographique au sens fort du terme, c'est-à-dire qu'il contribue à modifier la géographie d'un certain territoire en agissant sur une ou plusieurs de composantes-réseaux de communication, développement urbain ou localisations industrielles. Mais toute action géographique est une action d'aménagement. En ce sens, toute intervention de l'homme sur son territoire, pour en organiser les éléments, améliorer l'existant et le rendre plus performant constitue une action d'aménagement. De ce fait, l'aménagement est donc un acte volontaire qui s'oppose au laisser-faire. C'est aussi une recherche de cohérence là où les interventions individuelles pourraient produire du désordre. L'aménagement d'un lieu repose sur un diagnostic mettant en évidence les points à améliorer ou à modifier.

¹¹ http://toupie.org/Dictionnaire/consiel_region.htm

¹² ROGER B.; ROBERT F.; HERVE T., 1992, *Les mots de la géographie : dictionnaire critique*, Montpellier, RECLUS, p. 29.

3.2. Les travaux de terrain

La collecte des données sur terrain est une étape essentielle dans tout travail de recherche et plus particulièrement en géographie. Cela permet en effet de vivre et voir le phénomène sur place avec les acteurs concernés. Cette étape a été effectuée en deux phases : l'une concerne les enquêtes proprement dites et l'autre s'est penchée sur des observations directes.

3.2.1. Les enquêtes proprement dites

Lors de cette phase, des recherches ont été menées en deux volets :

- Le premier volet porte sur des interviews et des enquêtes auprès des responsables des structures et organismes publics ainsi que des élus locaux et des notables. Un échantillon de 15 personnes sur ce volet a été considéré et réparti comme suit : 7 personnes pour les premiers (4 à Tsembéhou et 3 à Patsy) et 8 pour les seconds (5 à Tsembéhou et 3 à Patsy).
- Le deuxième volet s'est penché sur des enquêtes auprès des ménages. Cette étape a été cruciale dans la mesure où des informations pertinentes sont collectées portant essentiellement sur les conflits fonciers et leurs conséquences. En effet, des entretiens individuels et des entretiens de groupes selon la catégorie d'acteurs considérés ont structuré ce deuxième volet. Pour ce faire, une série de questions a été conçue, testée et utilisée respectivement pour recueillir un maximum d'informations pour vérifier ainsi les hypothèses supposées plus haut. Ainsi, ce questionnaire nous a permis de connaître les modes d'accès au sol mais aussi de comprendre les conflits liés à ces modes d'accès dans ces deux localités.

Ces différents types d'enquêtes se sont déroulés du 15 juin au 15 Août 2015. Pour obtenir des informations plus ou moins fiables, un échantillon a été utilisé.

3.2.2. Echantillonnage

Pour obtenir cet échantillon, il nous a fallu des données sur le nombre de ménages de notre zone de recherche. Pour ce faire, une visite a été effectuée au Commissariat au plan à Anjouan pour obtenir cette information. Seulement, aucune information précise n'a été trouvée concernant le nombre exacts des ménages dans toute l'île en général et la zone de recherche en particulier. Face à ce problème, nous avons utilisé les informations obtenues au

cours de la documentation. Selon le recensement de 2004, le nombre total de ménages de notre zone de recherche était estimé à 2543, avec 2280 à Tsembéhou et 263 à Patsy¹³. Le tableau ci-après montre la répartition de ces ménages sur l'ensemble de ces deux localités.

Tableau 1 : Répartition de l'échantillonnage

Localités	Ménages enquêtés	Ménages totaux
Tsembéhou	231	2280
Patsy	107	263
Total	338	2543

Source : nos enquêtes, Août 2015

Ce tableau présente la répartition par localité de l'échantillon. Au total 2543 constituent le nombre de ménages dans ces deux localités. En effet, sur ces 2543 ménages 338 ont été enquêtés dans l'ensemble dont 2280 à Tsembéhou et 263 à Patsy. En ce sens, notre échantillon a été constitué de 338 ménages soit un taux de 13,30 %. L'importance des ménages enquêtés à Tsembéhou s'explique du fait de son importance démographique et de sa superficie plus vaste par rapport à Patsy.

Ce taux d'échantillonnage est représentatif dans la mesure où il est fait de façon à aboutir à des résultats très proches de la réalité du terrain. Des observations directes ont été également effectuées pour mieux connaître notre environnement de recherche.

3.2.3. Les observations directes

Vu la faible étendue des ces deux localités, un parcours a été effectué dans chacun de leurs quartiers afin de se rendre compte des impacts de la situation foncière notamment sur l'organisation de l'espace. Ces observations ont permis de constater les faits, ce qui a ainsi donné lieu à l'établissement des croquis et une prise de quelques photos, qui seront utilisés comme outils d'illustration. Cela a également permis de dégager les ressemblances et les dissemblances ou encore la continuité et la discontinuité dans ces deux localités. Toutefois des difficultés ont été rencontrées et méritent d'être soulevées.

2. Difficultés rencontrées

Dans un travail de recherche, les obstacles ne manquent pas. Ainsi, au cours de celui-ci des difficultés ont été rencontrées, dont les plus importantes sont les suivantes :

¹³ Dans les deux localités, nous avons considéré que chaque ménage est composé de cinq personnes

- Absence de documents traitant d'une façon précise les deux localités. Les documents consultés traitent d'une manière générale des questions sur l'ensemble de l'île. Certes, quelques documents existent, mais difficiles de les trouver à cause de la négligence des personnes chargées de les conserver.
- Avec le nouveau contexte de la décentralisation, tout reste encore en perspective. Nombreux sont les gens qui ignorent ce que c'est que la décentralisation. Ce qui fait que la plupart des interlocuteurs ne se sentaient pas à l'aise, lors des entretiens surtout quand il s'agit d'un sujet qu'ils ignoraient.
- Réticence de certaines personnes, plus particulièrement les responsables. Ces derniers se sont ouverts peu aux entretiens.
- La distance entre ces deux localités¹⁴. Ce biais spatial n'a pas facilité la tâche dans la mesure où on était obligé de prendre le taxi pour nous rendre à Patsy avec des frais de transport plus élevés. Malgré cela, les résultats obtenus à l'issue de notre séjour, ajoutés aux connaissances acquises par nos lectures, ont permis de bien cadrer cette recherche.

Bref, toutes les données recueillies seront ensuite traitées et analysées. Cela consiste à analyser les différentes informations collectées par le biais d'entretiens et d'exploitation de la documentation pour aboutir à la fin de cette recherche à des résultats.

Ainsi, les différents facteurs favorisant l'IF dans les deux localités choisies seront déterminés. Il sera aussi montré si la décentralisation pourrait être vraiment la solution de l'IF dans ces deux localités ou non. Toutes les données et les informations collectées permettront de comprendre l'assiette foncière dans ces deux localités afin de déterminer les différentes stratégies à mettre en place pour mieux sécuriser le foncier. Toutefois, cette recherche se limite sur les zones habitées malgré l'imprécision des mesures exactes de celles-ci.

¹⁴ Patsy se trouve à 5km de Mutsamudu tandis que Tsembéhou y est à 17 km, ce qui veut dire que Patsy se sépare de Tsembéhou à une distance d'environ 12km.

CHAPITRE II

UNE OCCUPATION RAPIDE DE L'ESPACE A TSEMBEHOU ET A PATSY

Au cours de ces dernières années, les localités de l'île d'Anjouan se trouvent face à une pression démographique forte, conduisant à une demande de plus en plus accrue du sol, dans un espace réduit. Cette pression démographique suscite une extension spatiale rapide dans toutes les localités de l'île en général, celles de Tembého et de Patsy en particulier. Toutefois, cette extension spatiale varie d'une localité à une autre. Par ailleurs, l'espace demeure disponible dans la localité de Patsy tandis qu'à Tsembého, il est en voie de restriction. L'occupation du sol se fait également suivant plusieurs modes. A cela s'ajoute aussi le régime foncier de plus en plus compliqué qui prévaut dans l'ensemble de l'île en général, les deux localités en particulier.

1. Un espace disponible à Patsy, en voie de restriction à Tsembého

Pendant un certain moment, la terre était encore disponible à Anjouan. Ce fut au début du XXème siècle que l'île d'Anjouan fut partagée entre les grandes sociétés coloniales. La disponibilité du sol à Patsy s'explique par le fait que la cession des terres a été faite au profit de l'Etat et des institutions privées (Coca Cola), ce qui n'est pas le cas à Tsembého où les rétrocessions ont été faites aux paysans autochtones.

1.1. Un espace encore disponible à Patsy

La plaine de Patsy est une dépression géographique allongée, orientée du Nord-ouest au Sud-ouest de l'île et bordée au Sud par un cirque de montagne et de forêt. Bien que l'existence de la concession de Patsy remonte au temps des sultanats, le bâti demeure faible. Toutefois, la localité fait actuellement face à une pression démographique forte.

1.1.1. L'histoire du peuplement de la localité de Patsy

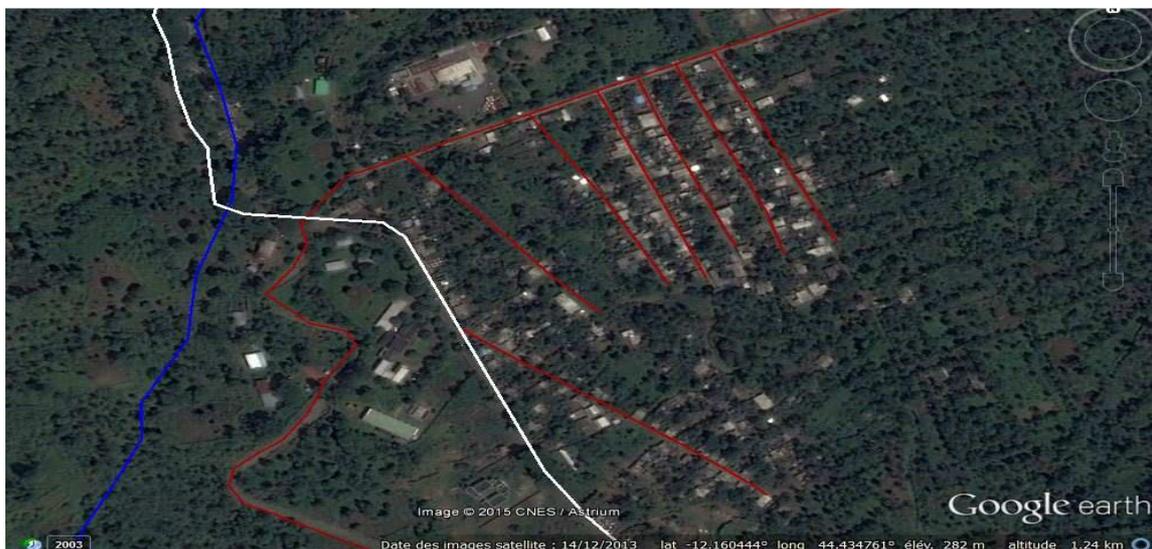
Selon les sources orales, la localité de Patsy a été fondée par le docteur Benjamin Franklin Wilson. Vu les épidémies qui sévissaient dans l'île d'Anjouan, le sultan Abdallah III a fait venir le Docteur Wilson (d'origine américaine) pour soigner la population de l'île d'Anjouan et plus particulièrement le sultan et son entourage. A son arrivée, le Docteur Wilson demanda

au sultan Abdallah III de lui donner une place pour faire du « jardinage ». Le Sultan accepta la demande de Wilson et lui proposa de choisir lui-même l'endroit qui l'intéressait. Ainsi, le docteur Wilson, choisit la région de Patsy. Il y pratiqua des cultures maraîchères. Ensuite, il planta de la canne à sucre.

Pour assurer les travaux dans les champs, Wilson fit venir dans la région de Patsy des esclaves (Wazambara) et quelques ouvriers agricoles (plus de 450 personnes venues de différentes régions). Des personnes qui étaient avec LOPWA (chef des milices du Sultan Abdallah III) se joignirent également aux équipes qui travaillaient sur les plantations de Wilson. Pour pouvoir être à l'heure au travail, les esclaves et l'ensemble des personnes qui travaillaient sur les plantations de Wilson se mirent, en accord avec ce dernier, à construire des cases d'habitation dans la région et créèrent (recréèrent ?) ainsi le village de Patsy (ZIDINI M. et OIRDI M., 2003)¹⁵.

En effet, ce village a été construit sur la rive droite du lit de la rivière sur un espace très caillouteux bordé par de grands arbres. Détruit par le cyclone de 1952, le colon a autorisé la population à quitter cet endroit pour s'installer sur l'autre rive plus favorable à l'installation humaine. Par ailleurs un plan de lotissement a été conçu à la même année, afin de faciliter la circulation. Ceci est presque visible suivant un quadrillage géométrique (**photo 1**).

Photo 1 : Plan de lotissement de la localité de Patsy



Source : google earth, 2013 avec rajout de l'auteur

Cette image met en évidence le plan de lotissement qui a été effectué à Patsy en 1952. En effet, le tracé en blanc symbolise la route principale, celui en bleu représente la rivière et les tracés en rouges symbolisent quant à eux les routes secondaires. La partie où les ruelles sont

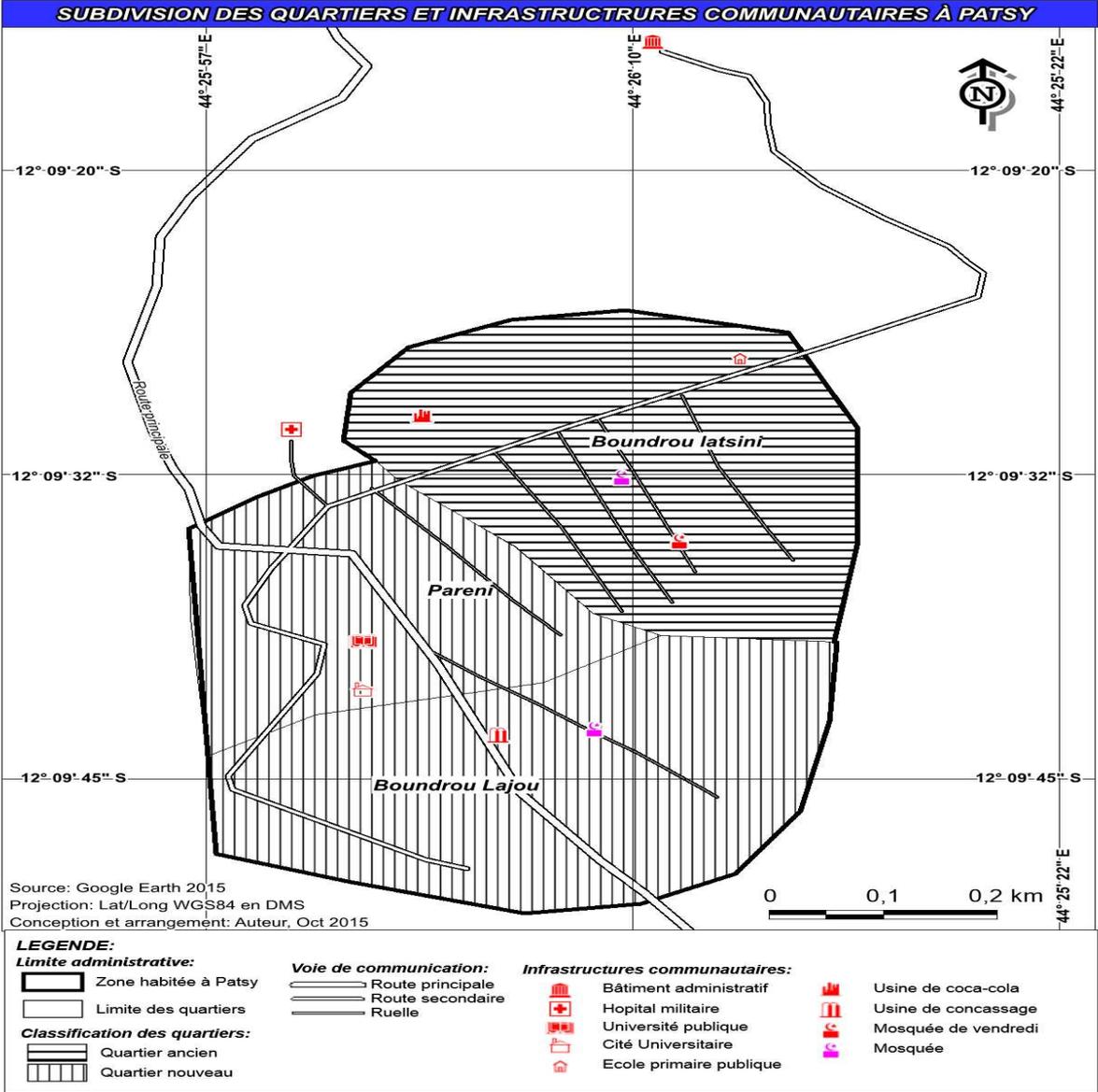
¹⁵ ZIDINI M.; OIRDI M, 2003, Le foncier à Patsy. De la marchandisation imparfaite à la nécessité d'une gestion patrimoniale des terres. Quelle faisabilité institutionnelle ?, Mémoire de BTS en environnement, Patsy, Anjouan, Ecole d'Enseignement Supérieur de Patsy, p.34.

denses, constitue le noyau (l'ancien quartier) où la localité de Patsy s'est développée. Cette localité fait actuellement face à une extension fulgurante de l'occupation de l'espace notamment par la construction.

1.1.2. Les raisons de l'installation massive des gens à Patsy

La relative disponibilité en espace urbanisable et l'existence d'un réseau routier facilitant l'accès, sont les principales raisons faisant de Patsy une localité dortoir. Outre sa fonction dortoir, Patsy abrite le centre universitaire des Comores à Anjouan qu'on appelle communément université de Patsy (Photo1), l'usine de Coca Cola (photo 2) et de concassage (photo3), le siège de conseil de l'île (photo 4) ... etc. La construction de ces infrastructures s'explique par la disponibilité de terres dans la localité (**croquis 2**).

Croquis 2 : Subdivision des quartiers et localisation des infrastructures communautaires à Patsy



Ce croquis met en relief les infrastructures communautaires existant à Patsy et sa subdivision en quartier. Ainsi, il en ressort que, Patsy se subdivise en trois quartiers seulement : Boundru Lantsini, Boundrou Lajou et Pareni¹⁶.

Photo 2 : Université de Patsy



Photo 3 : l'usine de Coca Cola



Photo 4 : Usine de concassage



Photo 5 : Siège des conseils de l'île



Source : auteur, Août 2015

Le climat favorable à l'agriculture et la proximité par rapport aux centres urbains (Mutsamudu et Ouani), constituent aussi une raison qui fait que cette localité attire beaucoup de personnes, soit pour la construction, soit pour exercer une activité agricole. A cela s'ajoute les cours d'eau et la bonne pluviométrie qui font également que les sols à Patsy sont très propices à l'agriculture et au développement d'une activité agro-industrielle consommatrice d'eau (usine de Coca-Cola). Ces situations favorables incitent beaucoup de personnes à

¹⁶ Boundru lantsini veut dire la partie d'en bas de la localité ; Boundru lajou, la partie d'en haut et Pareni la partie au bord de la route principale.

occuper et à exploiter les terres patsyennes (ZIDINI M. et OIRDI M., 2003)¹⁷. Par conséquent Patsy fait face à une croissance rapide de l'occupation du sol.

1.2. La restriction de l'espace à Tsembéhou

La localité de Tsembéhou se trouve dans la cuvette de Bambao M'trouni. Cette cuvette est occupée par trois localités : Tsembéhou, Chandra et Dindri dont Tsembéhou est le chef-lieu. Contrairement à Patsy, les origines de la fondation de Tsembéhou restent jusqu'à ce jour mal connues. Toutefois, la localité a été habitée avant qu'elle soit transformée en concession coloniale (société de Bambao). Malgré le relief très accidenté, Tsembéhou connaît une forte pression démographique, provoquant ainsi une demande accrue de sol.

En outre, Tsembéhou a reçu plus de 1010 personnes en provenance de la grande île lors d'un conflit opposant une partie de la population malgache de Majunga et les Comoriens qui y résidaient, en 1976. En conséquence de cela, la localité est passée de 8096 habitants en 1991 à 13679 habitants en 2004. Cette pression démographique a provoqué une croissance spatiale fulgurante dans un espace où l'accès au sol demeure de plus en plus difficile, à cause du fort morcellement parcellaire. L'accès à la terre est devenu un enjeu crucial tant pour la construction des maisons que pour les activités agricoles.

Par ailleurs, la localité formée autrefois de cinq quartiers, se retrouve à neuf aujourd'hui (**croquis 3**). Par conséquent, on assiste à une perte de terres agricoles au profit du bâti. Cet étalement des surfaces bâties ne va pas de pair avec les voies de circulation qui se font de plus en plus absentes. En ce sens, contrairement à Patsy, Tsembéhou n'a jamais bénéficié d'un plan de lotissement et son étalement se caractérise par une extension horizontale exponentielle liée au mode de construction (**photos 7 et 8**).

Photo 6 : Construction avec étage



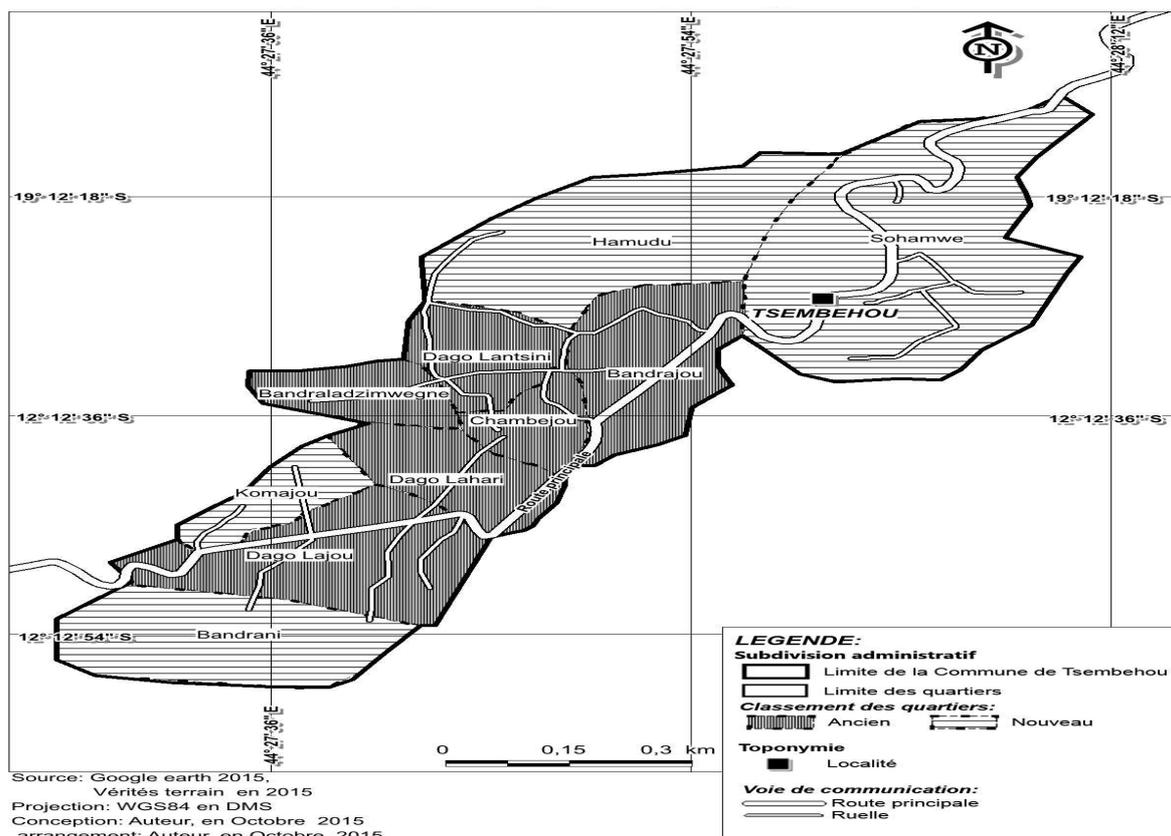
Photo 7 : Construction sans étage



Source : Auteur, Août, 2015

¹⁷ ZIDINI M.; OIRDI M., 2003, op.cit, idem.

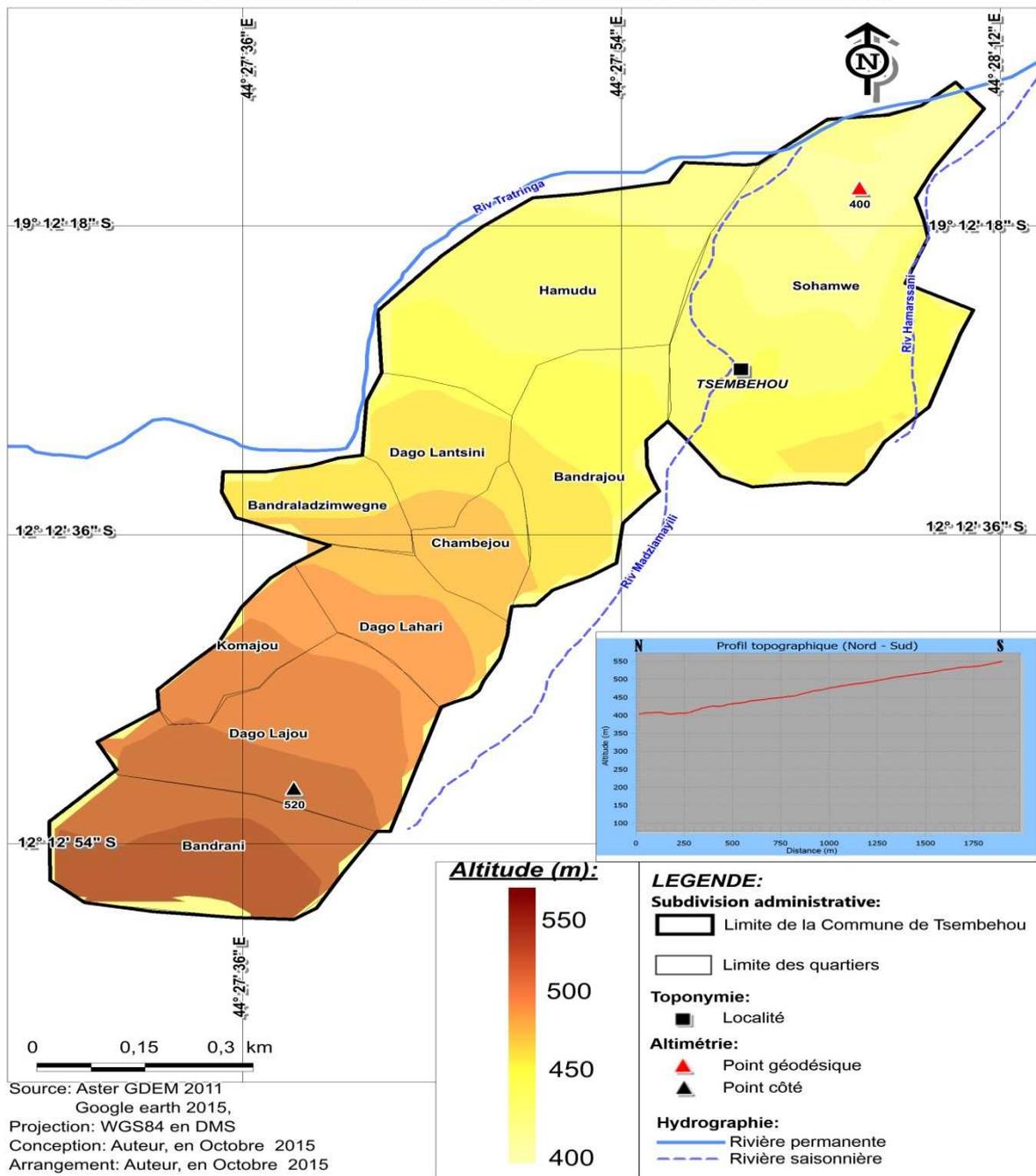
Croquis 3 : Subdivision et extension de Tsembéhou



Ce croquis met en relief la croissance de l'occupation du sol dans la localité de Tsembéhou. On constate que la localité augmente à une vitesse fulgurante, elle a presque doublé si on compare la superficie occupée par les anciens quartiers et celle occupée par les nouveaux.

En effet, les changements d'occupation du sol consistent, la plupart du temps, à une réduction considérable des espaces agricoles. Par conséquent, des terrains agricoles perdent leurs valeurs au profit du bâti. Les zones dites boisées sont également concernées par ce phénomène, alors que Tsembéhou possède un relief très accidenté (croquis 4). Cette localité est également traversée par une série de rivières occupant une bonne partie de sa superficie.

Croquis 4 : Relief et hydrographie de Tsembéhou

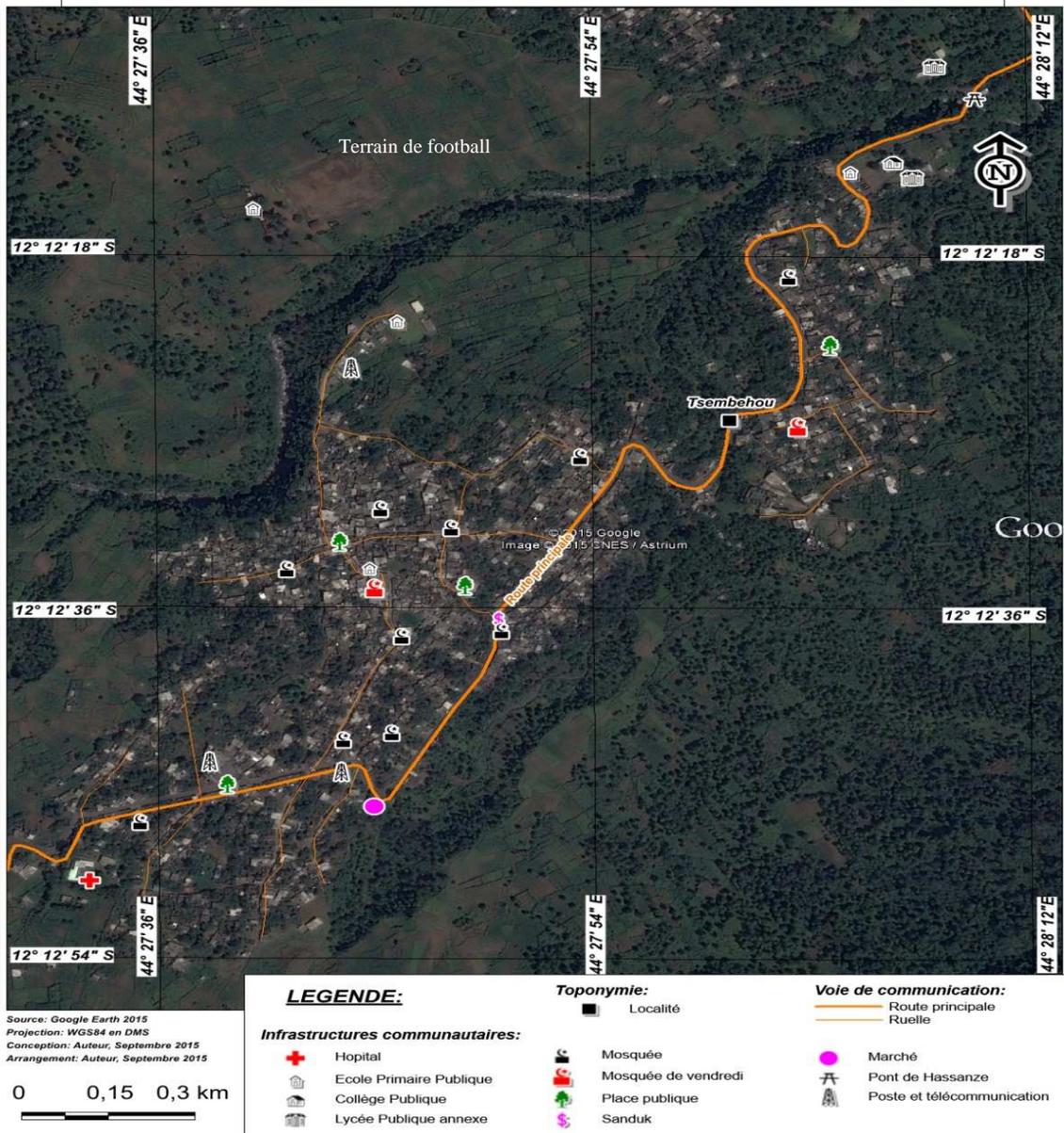


D'après ce croquis, trois rivières traversent Tsembéhou : une, qu'on appelle Tratinga reste la plus longue de l'île d'Anjouan et est permanente par contre les deux autres (Madziamayili et Hamarassani) sont saisonnières. C'est surtout la traversée de ces rivières qui fait que la localité se développe suivant un sens unique(Sud-Ouest).

Chef lieu de commune, la localité de Tsembéhou abrite presque toutes les infrastructures communautaires de la Commune de Bambao M'trouni (voir croquis sur les les infrastructures communautaires de Tsembéhou). Le croquis met en relief cette situation. En

ce sens, c'est dans la localité qu'on trouve le collège et le lycée public, la mairie, le marché, la brigade de gendarmerie, la poste et la télécommunication, le foyer des jeunes, le centre de soin médical, le centre d'encadrement agricole, un bureau de Sanduk...etc. Tsembéhou compte à elle seule douze mosquées dont deux mosquées de vendredi et quatre grandes places publiques¹⁸.

Croquis 5 : Localisation des infrastructures communautaires à Tsembéhou



Source : Google earth 2015, avec arrangement de l'auteur

¹⁸ Places où on célèbre les festivités des mariages

2. Des pratiques et des modalités d'accès au sol variées dans les deux localités

L'étude de l'origine des droits fonciers dans les deux localités révèle une multitude de modes d'accès à la terre. Ces différents modes d'accès sont la plupart du temps, générateurs de conflits fonciers.

2.1. Des modalités d'accès plurielles dominées par deux modes

Dans la mesure où l'accès au foncier dépend essentiellement de la capacité financière des ménages, un seul ménage peut avoir accès à une parcelle voire plusieurs propriétés. En ce sens, l'appropriation peut se faire soit par appropriation coutumière relevant d'un droit acquis par défrichement soit par empiètement sur des anciennes plantations coloniales¹⁹. Par la suite, les paysans considèrent comme leurs propres propriétés, l'ensemble de ces terrains acquis de façon coutumière. Ces terrains donneront lieu à des multiples transactions : succession, vente, prêt, donation et échange. Les enquêtes menées dans les deux localités montrent que deux types de transactions priment : la succession et l'achat. Ce sont également ces deux modes qui sont les plus générateurs de conflits fonciers dans ces deux localités.

2.2. Des successions par héritages fréquentes à Tsembéhou contrairement réduites à Patsy

A Anjouan, la terre ou les maisons constituent par excellence les biens essentiels susceptibles d'être transmis à d'autres personnes que leur titulaire actuel. Elles sont un facteur d'inscription dans une communauté puisqu'elles sont liées au statut même de la famille. En ce sens, la terre constitue un élément stable du patrimoine familial et doit donc faire l'objet de transmission, de génération en génération. Cette situation semble ne pas être le cas à Patsy où des ventes abusives ont été constatées, en témoigne l'actuelle répartition des modalités d'accès au sol (**tableau 2**).

Tableau 2 : Répartition des modes d'accès au sol à Tsembéhou et à Patsy

Modalités d'accès au sol /localités	Tsembéhou		Patsy	
	Ménages	%	Ménages	%
Succession	190	82,26	40	37,39
Achat	28	12,13	59	55,14
Donation	6	2,60	3	2,81
Prêt	4	1,74	4	3,74
Echange	3	1,30	1	0,94
Total	231	100	107	100

Source : nos enquêtes, juin 2015

¹⁹ Pendant l'époque coloniale, des parcelles ont été également données à certains anciens ouvriers de plantations en guise de retraité

Ce tableau présente une synthèse générale des modes d'accès au sol dans la localité de Tsembéhou et de Patsy. Sur un total de 231 ménages enquêtés à Tsembéhou, 190 ménages soit 82,26 % affirment avoir accédé au sol par succession. L'achat qui occupe la deuxième place avec 28 cas sur les 231 ménages demeure le mode principal d'acquisition à Patsy. Plus de la moitié des ménages enquêtés, sur un échantillon de 107 ménages, 59 soit 55,14 % certifient qu'ils ont eu accès à la terre par achat. Ainsi, la succession reste le deuxième mode d'accès au sol à Patsy avec 37,39%.

En effet, la prédominance de l'achat comme mode d'accès au sol à Patsy s'explique par son statut de cité dortoir mais également par sa disponibilité en espace constructible (revoir 1.1.2. du même chapitre). Cette situation pousse les localités surtout voisines à acheter des terrains à Patsy. Par ailleurs, des offres intéressantes et avantageuses poussent également les autochtones à vendre leurs terrains à des allochtones. Ainsi, Il est donc intéressant de présenter les coûts des parcelles dans les deux localités, d'où le tableau suivant.

Tableau 3 : Coût moyen des parcelles à Patsy et à Tsembéhou

Localités	Prix d'un mètre carré en franc comorien	Prix en Euro
Tsembéhou	15000	30
Patsy	20000	40

Source : nos enquêtes Août, 20015

Ce tableau présente les prix moyens actuels des parcelles dans les localités de Tsembéhou et de Patsy. Il ressort que le prix n'est pas le même dans les deux localités, car un mètre carré d'une parcelle coûte nettement plus cher à Patsy qu'à Tsembéhou malgré la rareté des offres dans cette dernière. Toutefois, le prix peut se négocier entre l'acheteur et le propriétaire. Ce dernier peut donc vendre sa parcelle à sa guise. Les enquêtes effectuées montrent que plus de la moitié des Patsyens ont déjà vendu une parcelle à des personnes non originaires de la localité. Rares sont les transactions intrafamiliales ou entre Patsyens à cause des offres intéressantes que proposent les allochtones.

Outre les offres intéressantes, ces ventes abusives peuvent aussi s'expliquer par des faits historiques. Les Patsyens n'avaient pas l'habitude de gagner leur vie à partir du travail de la terre. Ils avaient l'habitude de la gagner à partir d'un salaire mensuel garanti par la Société Coloniale de Bambao. Le retrait de cette dernière, au milieu des années 70, a mis fin aux activités salariales des Patsyens, ce qui a réduit considérablement leurs ressources monétaires.

Ceci allait mettre un terme à leur train de vie, à la SAPE²⁰ et à la bonne bouffe. Pour maintenir ce train ou mode de vie, les Patsyens qui, normalement n'étaient pas habitués au travail agricole (qui ne permet pas d'avoir des revenus mensuels), se sont mis à vendre « sans contrôle » leurs terres. Tout acheteur qui proposait un meilleur prix était la bienvenue (ZIDINI M. et OIRDI M., 2003)²¹. Ce phénomène laisse penser que l'avenir de la localité de Patsy demeure incertain en matière foncière, dans la mesure où la majeure partie de l'espace Patsyen est occupée par des allochtones, par l'Etat et par la société Coca-Cola, actuellement. Ceci est d'ailleurs à l'origine des problèmes fonciers constatés à Patsy.

2.3. Une insécurité foncière éclatante dans les deux localités

Vu que ce sont les modes qui priment dans l'accès au sol à Tsembéhou et Patsy, succession et achat, restent également les modes les plus générateurs de conflits fonciers dans ces deux localités.

La succession par héritage constitue le mode d'accès au sol le plus générateur de conflits fonciers à Anjouan. Ces conflits se manifestent sous plusieurs formes dont seules les plus importantes seront citées.

Puisque la terre à Anjouan est destinée à être transmise de génération en génération, elle ne doit en aucun cas, faire l'objet d'une autre forme de transaction plus particulièrement une vente (droit coutumier). Pourtant, certains parents se sentant propriétaires de leurs terrains procèdent à des ventes sans l'accord de leurs enfants (droit musulman et droit moderne).

Par conséquent, se considérant comme des ayant-droits, les héritiers emploient tous les moyens pour tenter de récupérer les parcelles déjà vendues par le père. Cela est surtout dû à l'amenuisement croissant de la superficie des parcelles à cause du morcellement du patrimoine foncier entre héritiers.

Des conflits entre héritiers sont également présents dans la zone de recherche et s'expliquent par un désaccord sur le partage. Ce désaccord se manifeste surtout par un abus de droit d'ainesse ou par une exclusion de certains dans le partage. Cette situation est due au fait que la majorité des acquisitions réalisées par les autochtones reste sans suite administrative car les contractants ne voient pas l'intérêt à cause du pluralisme normatif qui prévaut sur

²⁰ La SAPE (Société des Ambianceurs et des Personnes Élégantes) qui a donné l'expression afro-africaine « se saper » a bel et bien existé à Patsy. La SAPE est une communauté qui valorise la compétition des membres basée sur l'élégance et leur aptitude à créer de l'ambiance. Les moyens mis en œuvre par les membres pour paraître élégants et ambianceurs sont l'habillement, la frime et la danse. La SAPE est un phénomène qu'on observe à Paris dans les milieux africains, zaïrois notamment.

²¹ ZIDINI M.; OIRDI M., 2003, op.cit p.56

l'ensemble de l'île. La plupart des transactions se limitent, de ce fait, par des contrats verbaux sans pièces de justification.

3. Un système foncier complexe

Un système foncier est une organisation socio-économique regroupant plusieurs acteurs qui sont les propriétaires fonciers. Au cours des siècles, l'organisation sociopolitique des Comores a subi de nombreux changements. En effet, le pays a connu trois systèmes d'organisation politique qui ont joué et qui jouent jusqu'à maintenant un rôle très important dans la question foncière. Il s'agit d'un système foncier : coutumier, musulman et moderne.

3.1. Le système coutumier

Ce système est régi par le droit coutumier hérité par les premiers habitants de l'île. L'appropriation tient compte du premier occupant. Supposée être inaliénable, cette appropriation doit faire l'objet d'une exploitation familiale. Matrilinéaire, les maisons et les espaces constructibles doivent aller aux filles en matière de succession. Ce système repose sur des accords verbaux, la plupart du temps, sous l'intervention de quelques témoins ou du chef coutumier.

Ce système fonctionne pratiquement bien mais la pression foncière due à la pression démographique a provoqué un changement notoire. En effet, la terre devient de plus en plus rare et la taille de certaines propriétés familiales connaît un émiettement parcellaire à cause de la forte succession par héritage. De ce fait l'hypothèse selon laquelle des enfants tentent de récupérer les terrains vendus par le père, considérant que celui-ci n'avait pas le droit de les vendre, semble être habituelle

3.2. Le système musulman

Dans ce système, l'appropriation se fait également par celui qui a mis pour la première fois l'espace en valeur. Une fois la parcelle acquise, elle doit être soumise à un régime successoral. Ainsi les règles sont bien définies dans le livre saint des musulmans, *«Voici ce que Allah vous enjoint au sujet de vos enfants : aux fils une part équivalente à celle de deux filles, s'il n'y a que de filles même plus de deux à elles alors deux tiers de ce que le défunt laisse et s'il n'y en a qu'une à elle alors la moitié, quant au père et au mère du défunt à chacun d'eux le un sixième de ce qu'il laisse s'il a un enfant s'il n'a pas d'enfant et que son père et mère héritent de lui à la mère alors le un tiers mais s'il a des frères , à la mère alors le un sixième après exécution du testament qu'il aurait fait ou par payement d'une dette... Et*

à vous la moitié de ce que laissent vos épouses si elles n'ont pas d'enfant, si elles ont un enfant à vous le un quart de ce qu'elle laisse après le testament qu'elles auront fait ou paiement d'une dette. Et à elle le un quart de ce que vous laissez si vous n'avez pas d'enfant mais si vous avez un enfant, à elle alors le huitième de ce que vous laissez après exécution du testament que vous auriez fait ou paiement d'une dette. Et si un homme ou une femme meurt sans héritier direct, cependant qu'ils laissent un frère ou une sœur à chacun de ceux-ci alors le un sixième. S'ils sont plus de deux, tous alors participeront au un tiers après exécution du testament ou paiement d'une dette sans préjudice à quiconque »²². D'après cette règle on peut affirmer que le droit musulman est plutôt patrilinéaire. Plusieurs acteurs interviennent sur l'application de ce droit, notamment le cadi qui joue le rôle de juge. Ce dernier a des compétences notariales en matière de succession ou de transition foncière. Par rapport au droit coutumier le droit musulman est mieux sécurisé grâce à l'attribution du hatwi²³. Celui-ci est délivré par le cadi sous la présence de quelques témoins et il joue en effet le rôle de titre foncier.

3.3. Le système colonial

Le système colonial est le régime issu de l'immatriculation, un modèle européen de sécurisation foncière qui, jusqu'à maintenant, a du mal à s'enraciner aux Comores. Ce droit, dérivé du Système Torrens (voir annexe 3), fut instauré à Madagascar par le décret du 16 juillet 1897 et réorganisé par le décret du 18 février 1911. Il a été étendu aux Comores en vertu de l'article 2 du décret du 9 juin 1931. L'immatriculation foncière est une procédure visant à apporter une sécurisation aux propriétés. En effet, elle est accompagnée d'une vérification, d'une publicité pour s'assurer qu'il n'y ait pas d'opposition et d'une opération de bornage de la parcelle. Cette pratique finit par la délivrance d'un titre foncier. Ce modèle de sécurisation européenne a été utilisé par les colons pour s'accaparer des terres au détriment des collectivités coutumières. En effet, il reste jusqu'à maintenant mal connu par la majeure partie de la société comorienne. Ce système a fait également profiter aux administrateurs et aux notables locaux aux dépens des propriétaires coutumiers (ASSADILLAH A., 2014)²⁴. Par conséquent, il est resté limité et mal connu par la majeure partie de la population locale.

²² Coran, chapitre IV dit «des femmes» (An Nisa) dans le verset 7 à 176

²³ C'est un mot arabe qui veut dire écriture, le mot est utilisé dans le texte pour désigner un document où les informations d'une transaction s'inscrivent.

²⁴ ASSADILLAH A., 2014, op.cit, p.55

En effet, ces trois systèmes se superposent et agissent de façon contradictoire et chacun est jugé légitime par la population, surtout quand il va avec ses intérêts. Par conséquent, ils restent le facteur principal des conflits fonciers et rendent mal à l'aise les instances d'arbitrage en cas de litige foncier.

Ce chapitre porte sur l'occupation rapide de l'espace à Tsembéhou et à Patsy. A son terme, il fait ressortir que cette occupation rapide est due à la pression démographique forte qui prévaut dans l'île d'Anjouan en général, les deux localités en particulier. En effet cette pression démographique a provoqué une extension spectaculaire et une demande accrue du sol notamment pour l'agriculture et la construction sur un espace très exigu à relief accidenté, dominé par des pentes. Ce phénomène est plus visible à Tsembéhou à cause de sa situation géographique et son caractère physique (voir annexe 4).

Ainsi, la terre est devenue une préoccupation majeure pour la population. Son acquisition se fait sous plusieurs modes dont les plus importants demeurent l'héritage et l'achat. Par ailleurs, nos enquêtes de terrain ont montré que ces deux modes constituent par excellence les principaux modes d'accès au sol, la succession à Tsembéhou et l'achat pour Patsy. Par conséquent, l'insécurité foncière dans laquelle vit la population trouve son explication dans ces deux modes.

Cette insécurité est due à une pluralité normative reposant sur trois droits différents (coutumier, musulman et moderne). Ces droits agissent de façon contradictoire et mettent en ce sens la gestion foncière dans une situation conflictuelle alarmante. Force est de constater qu'une politique de sécurisation s'avère nécessaire pour améliorer ou changer ce phénomène (chapitre III).

CHAPITRE III

LA DECENTRALISATION, LA MEILLEURE SOLUTION POUR LUTTER CONTRE L'INSECURITE FONCIERE DANS CES DEUX LOCALITES

La décentralisation foncière est devenue dans ces dernières années, un thème d'importance capitale pour les îles Comores. Après quarante années d'indépendance, les Comores ne sont pas encore sorties en réalité de l'époque coloniale. Le pays a, en effet, gardé les mêmes structures de SF de ce temps. Ces structures centralisées, à caractère colonial, ont du mal à s'adapter aux réalités sociales du pays. La population préfère, par conséquent, adopter les pratiques locales considérées souvent, comme simples et accessibles à tous. Ce qui explique en grande partie l'absence ou l'impuissance de l'Etat dans la gestion foncière. Dans ce sens, les recherches menées récemment, ont privilégié la reconnaissance de ces pratiques locales, pour une meilleure réforme foncière. Ainsi, pour apporter une sécurisation pérenne à l'ensemble des acteurs, trois points s'avèrent nécessaires dans ce chapitre : le premier porte sur l'harmonisation des pratiques de SF déjà existantes, le second concerne le passage d'une gestion foncière centralisée à une gestion foncière décentralisée et enfin le troisième évoquera la nécessité d'une mise en place des guichets fonciers communaux.

1. Harmoniser les pratiques de sécurisation foncière déjà existantes

Parmi les pratiques de gestion foncière existant dans la zone de recherche (revoir chapitre II), la gestion foncière coutumière reste de loin la plus utilisée par la population grâce à sa simplicité. Négligées pendant longtemps par l'Etat, ces pratiques coutumières de gestion foncière jouent un rôle assez considérable dans l'organisation sociale dans les localités de Tsembéhou et de Patsy. Ainsi, leur reconnaissance devient le corollaire de toute réforme de gestion et de sécurisation foncière.

1.1. L'organisation structurelle des pratiques locales de gestion foncière

Basées sur l'oralité, ces pratiques sont bien structurées et hiérarchisées, avec une forte cohésion sociale. Toutes les classes de la population y participent en cas de besoin, et chacun assure un rôle bien déterminé. Le tableau ci-après met en relief l'organisation structurelle de ces pratiques (**Tableau 4**).

Tableau 4 : Structure des pratiques locales de gestion foncière

Acteurs	Chef de famille	Chef de village	Sages	Témoins	Jeunes
Rôles	Conciliateur Représentant	Médiateur Représentant	Conseillers	Confirmation	Exécuteurs
Risques	Décès et mauvaise foi ou abus de pouvoir				Irresponsabilité

Source : auteur, 2015

Ce tableau met en relief la structure de gestion foncière à Tsembéhou et à Patsy. En effet, la configuration socio-organisationnelle et institutionnelle laisse voir que dans ces deux localités, les pratiques de gestion foncière sont évidemment bien structurées. Par ailleurs, le chef de famille joue le rôle de médiateur en cas de conflit foncier intrafamilial et représente également la famille dont il fait partie. Quant au chef de village, il joue le rôle de médiateur et représente le village. Le groupe de sages fait office de conseillers. La confirmation se fait par les témoins. Le dernier groupe composé de jeunes assure l'organisation et le fonctionnement de la localité notamment par l'exécution des travaux.

Une forte cohésion sociale par la compréhension mutuelle de la notabilité et les cadres du village est notée, dans la mesure où le rôle de médiation est davantage possible si l'animateur est reconnu dans la localité. D'autant plus que celui-ci soit plus âgé que la moyenne de la population. Ceci peut s'expliquer par le respect des aînés et marque en principe la valeur morale très forte dans le fonctionnement social.

Par ailleurs, un travail de médiation peut permettre alors de résoudre à l'amiable les différends. Toutefois, des limites ont été constatées notamment sur les cas de décès, de mauvaise foi ou d'abus de pouvoir de la part des acteurs.

Malgré cela, la soumission aux instances coutumières a longtemps maintenu en conséquence, une relative cohésion sociale et a limité les crises foncières. L'institution des mairies aux années 2000, va changer la donne. En effet, les mairies devaient assurer l'organisation et le fonctionnement des communes. Un climat de confusion et un conflit de compétence ont été, de ce fait, nourris entre les maires et les chefs coutumiers. Ces derniers seront marginalisés dans le nouveau système politique et juridique. Cette marginalisation a eu des répercussions directes dans la légitimité de l'Etat.

Mal organisées, les mairies n'arrivent pas à subvenir aux besoins de leurs communes. Leur incapacité est due à l'impuissance de l'Etat, au manque de personnel qualifié et à l'absence de continuité. Par conséquent, la gestion foncière fait face à une anarchie totale basée sur le «laisser faire» dans toutes les communes anjouanaises. Cette situation nécessite l'urgence d'une politique de gestion foncière adaptée aux réalités sociales.

1.2. La nécessité d'une réforme foncière

Une réforme foncière doit dépendre de la structure de la société elle-même. Les trois types de mécanismes qui existent dans la zone de recherche ne s'excluent pas nécessairement mais ils peuvent au contraire être utilisés de façon souple et opportune dans les pratiques de régulations foncières des acteurs (ASSADILLAH A., 2014)²⁵. Il se trouve que mettre en place un système législatif totalement nouveau est irréaliste et serait source de nouveaux problèmes. Il est plus judicieux de rechercher des moyens de faire évoluer les notions qui sont déjà utilisées et de les faire correspondre aux réalités actuelles (RAMAROVELO S.A, 2011)²⁶. Par ailleurs, pour une meilleure sécurisation foncière, il faudra chercher plutôt à savoir : pourquoi les pratiques de sécurisation foncière existantes se contredisent-elles?

Pour essayer de comprendre ce phénomène, un échantillon de 20 personnes a été considéré dans les localités couvertes par cette recherche. Certes, cet échantillon est moindre mais représentatif dans la mesure où le choix des interlocuteurs a été fait de façon à recueillir des informations plus proches de la réalité sur terrain. En effet, 13 personnes ont été enquêtées à Tsembéhou dont 2 anciens maires, 1 chef de village, 4 chefs de quartier, 2 administrateurs (conseillers), 2 enseignants chercheurs de l'université de Patsy et 2 professeurs de collège. Pour ce qui est de Patsy, les 7 interlocuteurs sont répartis comme suit : 1 chef de village, 2 chefs de quartier, 1 responsable de l'usine Coca-Cola, 1 professeur de collège, 1 instituteur, 2 allochtones (1 commerçant et 1 retraité). Le tableau ci-après représente la répartition de cet échantillon.

Tableau 5 : Les avis de certaines personnes concernant l'harmonisation des pratiques déjà existantes

Avis	Patsy	Tsembéhou	Total	%
OUI	4	10	14	70
NON	3	2	5	25
SANS AVIS	0	1	1	5
Total	7	13	20	100

Source : nos enquêtes, Août 2015

Sur un total de 20 interlocuteurs dans ces deux localités, 14 soit 70 % ont affirmé que c'est la reconnaissance des pratiques de gestion foncière locales qui restent le remède de l'insécurité foncière. Certes, les 5 interlocuteurs qui ont répondu non ne sont pas à négliger. Ceux-ci ont avancé l'idée selon laquelle un «homme à trois têtes» n'existe pas et ont accepté l'immatriculation comme seule voie pour une gestion pérenne de sécurisation et de gestion foncière.

²⁵ ASSADILLAH A., 2014, *op.cit*, p.59

²⁶ RAMAROVELO S.A, 2011, *Contribution à l'analyse du processus de traitement de dossiers fonciers au niveau de la conservation de la propriété foncière d'Antananarivo Avaradrano*, Mémoire de Fin d'Etudes, Ecole Nationale d'Administration de Madagascar, p.79

En effet, la prédominance d’avis sur une reconnaissance des pratiques locales de gestion foncière montre bien que ce qui manque dans ces localités n’est pas un droit plus fort que les autres mais plutôt un droit qui peut tenir compte des réalités sociales. C’est ainsi que CELINE B. (2008), a avancé cette idée : *«La sécurité foncière signifie que les droits que l’on détient de façon légitime, quel que soit le contenu de ces droits, ne sont pas remis en question sans raison et que, s’ils sont contestés, des mécanismes d’arbitrage existent pour les confirmer et garantir leur effectivité... La formalisation des droits fonciers n’implique pas forcément une augmentation de la sécurité car la procédure d’enregistrement ne peut pas tenir compte de l’ensemble complexe des droits enchevêtrés du système coutumier»²⁷.*

Par ailleurs, la sécurisation foncière n’implique pas forcément une réforme des droits fonciers. C’est pourquoi une attention particulière doit être accordée aux perceptions qu’ont les acteurs des droits fonciers et des devoirs qui leur sont associés, ainsi que des systèmes de normes qui régulent leur circulation. Pour cela, il faut situer ces perceptions et ces pratiques dans les contextes socio-économiques dans lesquels elles prennent leur sens.

Il n’est pas nécessaire de posséder un acte enregistré pour prouver ses droits réels en tant que propriétaire coutumier. Le droit musulman et le droit moderne répondent négativement à cette pratique et exigent une preuve écrite ou un acte officiel. C’est ainsi que la question suivante a été reformulée et posée : Pensez-vous que les procédures des formalisations et d’enregistrement par écrit sont-elles la bonne voie pour mieux sécuriser les droits fonciers ? Les éléments de réponses récoltés sont résumés dans le tableau ci-après (**Tableau 6**).

Tableau 6 : Avis sur les procédures des formalisations et d’enregistrement par écrit

Les avis	Patsy	Tsembéhou	Total	%
Oui	23	45	68	68,71
Non	15	24	39	34,82
Sans avis	2	3	5	4,46
Total	40	72	112	100

Source : nos enquêtes, Août 2015

Ce tableau met en relief certains avis recueillis sur le terrain concernant les procédures des formalisations et d’enregistrement par écrit. Au total 112 personnes ont été interviewées dans les deux localités. Selon leurs avis, plus de la moitié, soit 68 personnes (68,71%) ont répondu favorablement aux procédures par écrit. Ce groupe de citoyens ont affirmé que c’est

²⁷ CELINE B., 2008, *Déterminants des stratégies de sécurisation foncière dans un contexte de réforme institutionnelle à Madagascar Etude de cas dans la commune rurale de Faratsiho, Hautes Terres malgaches*, mémoire de Master 2 en Économie et Gestion du Développement Agricole, Agro-alimentaire et Rural, Faculté de Sciences économiques, Université de Montpellier I, pp. 19-20

surtout l'absence des preuves écrites qui alimente les conflits liés au foncier. Pourtant, 39 soit 34,82% n'ont pas accepté une telle idée dans la mesure où ils considèrent que la reconnaissance locale de la propriété est suffisante. Ce deuxième groupe a affirmé que même si ces preuves par écrit existent, elles peuvent être falsifiées ou perdues.

Malgré ces limites, le besoin d'enregistrer le droit de possession répond bien à la nécessité de moderniser les règles de gestion pour plus de sécurité juridique et de transparence. La régularisation foncière exige au préalable la clarification des règles et des procédures. Le droit foncier est complexe avec trois têtes distinctes. Aujourd'hui il a vraiment besoin d'être simplifié et homogénéisé pour créer un régime foncier unique (Hassane El Barwane M., 2010)²⁸.

En effet, les résultats actuels des recherches sur la question foncière permettent de conclure que le titrage et l'enregistrement de la propriété ne constituent pas à eux seuls la solution pour le règlement des conflits fonciers en Afrique. Les expériences du Kenya et du Sénégal montrent qu'ils induisent une dynamique qui engendre de nouveaux problèmes sans résoudre totalement les anciens aussi bien pour l'Etat que pour les paysans. (RWABAHUNGU M., 2002)²⁹.

Par conséquent, d'une façon plus générale, les pratiques considérées comme formelles ou informelles ne devraient pas être soumises en ce sens, aux mêmes temporalités de changement : s'il est relativement facile de changer rapidement les premières, les secondes ne se modifient que très progressivement. Il sera alors possible d'utiliser cette perspective comme source d'hypothèses quant aux conséquences de la mise en place de la réforme foncière. Il s'agira de considérer les droits de propriété replongés au sein de la société comorienne, en s'attardant sur les coutumes, la gestion des terres et les différents cadres légaux propres. Ceci servira ainsi de guide quant à l'approche empirique et permettra également une meilleure compréhension des pratiques de la population.

En effet, la mise en place des services de proximité pour permettre à la population d'enregistrer leurs droits notamment les nouvelles mutations et transactions foncières s'avère indispensable pour une gestion foncière pérenne.

²⁸ HASSANE-EL-BARWANE M., 2010, Le système foncier comorien de 1841-1975, thèse de doctorat, Université de Réunion, p.277

²⁹ RWABAHUNGU M., 2002, Législation, sécurisation, et conflits fonciers en Afrique. Forum Mondial de la Société civile

2. D'une gestion centralisée à une gestion décentralisée

Sur ce point, il sera question d'expliquer les problèmes liés à la centralisation, puis parallèlement, les avantages de la décentralisation et les risques de cette dernière seront mis en évidence.

2.1. La centralisation des services des domaines, le problème majeur de la sécurisation foncière à Patsy et à Tsembéhou

Comme cela a été déjà affirmé, les îles Comores ne sont pas encore sorties de l'âge colonial en matière de gestion foncière. En effet, Anjouan une des îles formant les Comores se trouve jusqu'à ce jour face à une gestion foncière centralisée, les services des domaines. Pourtant, ces services, mal équipés, incapables, ignorés par la majeure partie de la population, sont loin de permettre aux citoyens anjouanais de sécuriser leurs droits de propriété. Ainsi, les questions suivantes ont été posées à certains ménages de la zone de recherche : Quels sont donc les problèmes qui vous freinent de ne pas sécuriser vos terres ? Pouvez-vous nous donner les raisons de votre refus d'enregistrer vos parcelles ? Les avis recueillis sont représentés dans le tableau ci-après.

Tableau 7 : Les avis concernant le problème de centralité dans la gestion foncière

Avis	Patsy	Tsembéhou	Total	%
Centralisation	15	27	42	38,88
Coûts élevés de l'enregistrement	17	14	31	28,70
Corruption	8	12	20	18,51
Facultatif	6	9	15	13,88
Total	46	62	108	100

Source : nos enquêtes, Août 2015

Ce tableau présente les propos de personnes enquêtées concernant le faible recours à l'immatriculation de leurs terrains. En faisant une analyse plus profonde par rapport aux avis donnés, on constate qu'à part les 15 interlocuteurs (13,88%) qui ont répondu qu'ils n'ont pas immatriculé leurs parcelles parce qu'il n'est pas obligatoire, les autres réponses convergent. Si la majeure partie des enquêtés soit 38,88 ont donné comme raison la centralité des services des domaines, c'est parce qu'ils jugent le coût de l'immatriculation élevé malgré les déplacements et la durée en principe longue. A cela s'ajoute aussi la corruption liée à ces services. Cette situation défavorable ne pousse pas les gens à immatriculer leurs parcelles. Ceci explique la faiblesse ou l'absence de l'Etat dans la gestion foncière.

Une sécurisation par l'action publique est d'un intérêt discutable lorsque l'Etat est faible et incapable d'imposer une politique de gestion foncière juste en faveur des détenteurs légitimes de droits. Par ailleurs, le manque d'intermédiaire entre l'Etat et les citoyens se fait

lourdement ressentir et conduit inéluctablement à sa défaite, dans l’accomplissement de ses attributions en matière de foncier. Ainsi, la décentralisation s’affiche opportune pour une gestion foncière durable, une fois la réforme faite.

2.2. La décentralisation foncière, une opportunité pour lutter contre l’insécurité liée au foncier

Sur ce point, il sera question de parler de la décentralisation foncière et de ses prérogatives dans la gestion foncière à Patsy et à Tsembéhou. Les limites de celle-ci seront également soulignées, afin d’asseoir une politique de sécurisation foncière concrète.

2.2.1. La décentralisation foncière

La décentralisation est un système d’administration dans lequel le pouvoir de décision est exercé à la fois par l’État et par des personnes morales autonomes soumises au contrôle, en principe de légalité, des autorités étatiques. Autrement dit, la décentralisation consiste en un transfert d’attributions de l’État à des collectivités ou institutions différentes de lui et bénéficiant, sous sa surveillance, d’une certaine autonomie de gestion (voir chapitre I). De ce fait, puisque les collectivités territoriales sont mieux placées pour gérer leurs territoires, il sera avantageux que l’Etat leur accorde ce pouvoir.

Ainsi pour mieux se situer, la question suivante a été posée à certaines personnes dans les deux localités couvertes par la recherche : Pensez-vous que la décentralisation foncière peut-elle être la solution de l’insécurité foncière dans votre localité ? Les réponses de cette question sont exposées dans le tableau ci-après.

Tableau 8 : Avis concernant la décentralisation foncière comme solution de l’insécurité foncière

Avis	Patsy	Tsembéhou	Total	%
Oui	9	25	34	59,64
Non	13	5	18	31,57
Sans avis	2	3	5	8,77
Total	24	33	57	100

Source : nos enquêtes, Août 2015

L’échantillon considéré dans ce tableau est certes infime mais représentatif dans la mesure où le choix des interlocuteurs n’est pas fait au hasard. En effet, des personnes ressources ont été choisies dans la zone de recherche pour permettre à cette dernière de s’inscrire dans un cadre plus scientifique. Ainsi, malgré l’importance de la décentralisation dans la gestion foncière, sur les 24 personnes enquêtées à Patsy, 9 seulement ont répondu favorable à la décentralisation foncière, pourtant 13 ont répondu défavorable. Cette prédominance d’avis défavorables peut s’expliquer par le fait qu’à Patsy, ce sont des allochtones qui sont les détenteurs des parcelles (plus de la moitié), ceux-ci ayant peur d’être marginalisés au dépens des autochtones. Toutefois, même à Tsembéhou 18 personnes sur un

total de 57 soit 31,57 % ont répondu défavorablement sur la décentralisation foncière comme sécurisation.

Malgré cette proportion d'avis défavorable et dans la mesure où la question foncière demeure fondamentale tant en milieu rural qu'urbain, elle mérite une attention particulière afin de permettre une gestion foncière durable. C'est un sujet qui mérite d'être approfondi et dont chaque point se doit d'être ausculté à la loupe pour qu'il s'adapte aux réalités sur terrain afin d'assurer une sécurisation foncière effective (RALIJAONA Z.N ; RAZAFIMAHEFA R., 2014)³⁰. De ce fait, les avantages de la décentralisation seront mis en exergue dans un premier lieu et ses limites dans un second lieu.

2.2.2. Les atouts de la décentralisation en matière de gestion foncière

Effectivement, les réponses données par plus de la moitié (59,64%) de l'échantillon considéré dans le tableau précédent montrent bien que la décentralisation demeure une politique de sécurisation foncière tangible. En ce sens, elle souscrit une amélioration évidente du service public de gestion foncière, par une plus grande proximité pour les usagers, des coûts et délais réduits par rapport à l'immatriculation et par une procédure adaptée aux droits fonciers locaux. La décentralisation permettrait également un meilleur accès aux informations sur les procédures et les textes mis en œuvre. Par ailleurs, dans le contexte de la décentralisation, la compétence de gérer la terre doit être transférée aux communes et aux populations concernées pour résoudre les problèmes liés à l'inefficacité de l'administration centrale.

En outre, la décentralisation foncière pourrait promouvoir une gestion saine et démocratique des affaires publiques au niveau local. Par conséquent, un espace permettant à la société civile de participer activement au processus de développement sera créé. Un accroissement de la capacité d'adaptation des institutions locales se sentira également.

La décentralisation obéit à des principes généraux et normalement ce processus n'obéit à aucun modèle. Par conséquent, il appartient à chaque pays de modeler sa décentralisation en fonction des besoins et des contraintes qui lui sont propres. Toutefois, rien n'empêche qu'un pays s'inspire des exemples de décentralisation réussie. Pour qu'une décentralisation soit réussie, il faut que les acteurs clefs parviennent à s'entendre sur les

³⁰RALIJAONA Z.N ; RAZAFIMAHEFA R., 2014, *Les occupations actuelles sur les cadastres indigènes dans la commune de Miadanndriana (Analamga)*, article n°6 in *La terre : A qui, pour qui, pourquoi ?*, p.115

modalités de pratiques. Les visions partagées permettront de dégager un consensus durable entre acteurs sur les grands conflits fonciers.

Pour éviter les inégalités et le déséquilibre, l'Etat doit se doter d'un système de redistribution des richesses des communes les plus favorisées vers les moins favorisées, afin de leur permettre de bénéficier de l'effet multisectoriel des investissements. La décentralisation doit être un outil de solidarité nationale notamment entre les communes elles-mêmes et l'Etat.

En effet, pour une décentralisation réussie, il faut au moins deux conditions : une vision commune d'une part et une planification d'autre part. La première condition concerne une diversité d'acteurs, en ce sens, il est indispensable que tous les acteurs s'entendent sur les modalités de pratiques de gestion foncière, dans leur mise en œuvre. La seconde expose le caractère évolutif du processus dans la mesure où la décentralisation est un processus long et évolutif, qui doit s'installer petit à petit. Pour cela, il faut éviter de vouloir tout faire en même temps. Il convient de planifier les étapes de la mise en œuvre afin de repérer les disparités. Une fois repérées, ces disparités seront par la suite corrigées au fil du temps.

2.3. Les risques liés à la décentralisation foncière

La décentralisation exige énormément de moyens matériels, financiers, humains et une organisation rigoureuse pour le suivi des procédures et des contrôles. Cependant, il y a une certaine insuffisance de volonté au niveau des services concernés.

Sur le plan économique, la faible étendue et le fait que les communes sont faibles en nombre de population, font que le transfert des compétences semble pratiquement ne pas être au niveau des collectivités territoriales faute de possibilité de création de richesses. Pourtant Ces capacités techniques, financières, humaines, matérielles, organisationnelles et informationnelles restent des éléments importants dans la gestion du foncier par les collectivités locales (KOUMASSOU T., 2010)³¹. L'autonomie financière reste l'une des caractéristiques fondamentales des collectivités décentralisées avec la personnalité juridique car sans recettes, ces collectivités ne peuvent pas se gérer correctement.

³¹ KOUMASSOU T., 2010), *Stratégie des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de Klouekanme*, Institut Supérieur des Organisations (ISOR), Bénin, mémoire de master 2, p.6

Sur le plan politique, l'instabilité politique, la faible capacité financière de l'Etat, les résurgences identitaires et l'opposition de nombreux acteurs de la vie politique nationale expliquent dans une large mesure la lenteur du processus (ABDOULAYE M., 2009)³².

Ainsi, malgré les quinze années passées depuis la mise en place des communes, la décentralisation aux Comores, est un mouvement encore en début de course dont les effets en termes de transferts réels d'attributions ont encore peu de profondeur. Par ailleurs, il arrive que des compétences confiées aux communes n'aient pas été retirées explicitement aux services de l'Etat. A cet effet, cette décentralisation ne leur a pas nécessairement donné plus d'efficacité en matière de réforme.

Par conséquent, les facteurs de blocage au niveau des communes s'expliquent par les faibles compétences techniques et le peu de ressources. Ceci pourrait créer en matière de gestion foncière des :

- Fiscalités locales mal exploitées et manque des ressources financières propres ;
- Faible transparence de gestion communale et absence de concertation ;
- Contrôle de légalité difficile à mettre en œuvre ;
- Confusion des compétences octroyées aux CT ;
- Absence des visions générales de l'aménagement du territoire ;
- Prolifération de la corruption.

En conséquence de cela, une création des nouvelles compétences s'avère fondamentale. Ceci pourrait entraîner une puissance effective des Collectivités Territoriales Décentralisées en matière foncière.

3. La mise en place d'un guichet foncier dans ces deux localités, un nouveau défi, une nouvelle politique pour une sécurisation foncière effective

La nécessité d'une création de nouvelles compétences, dans un contexte de pression foncière croissante et de renchérissement du coût du foncier, est devenue le corollaire indispensable à toute politique de gestion foncière. Les CT devront être équipées des guichets fonciers. Ces derniers vont se constituer sur trois points essentiels : les guichets fonciers seront considérés comme des centres d'informations et d'enregistrement. Ils seront également des centres de gestion spatiale mais aussi des centres de fiscalité. En ce sens, ils devront être mieux équipés, c'est pourquoi ils devront, pour un début, faire l'objet des services déconcentrés.

³²ABDOULAYE M., 2009, *Décentralisation et pouvoir local au Niger*, Dossier n° 150, Russell Press, Nottingham, Royaume-Uni. p.1

3.1. Le guichet foncier, un centre de service d'informations et d'enregistrement

L'enregistrement réveillera des litiges mais permettra aussi d'en résoudre, au niveau local comme au niveau des tribunaux. Dans la majorité des cas, le GF assure l'aiguillage plus que la résolution des conflits (BURNOD P. et al. 2012)³³.

Le guichet foncier est un service public, communal, intercommunal, chargé de formaliser les appropriations, les transactions foncières (héritage, vente, cessions...) afin de les sécuriser. Il rendra en conséquence les services suivants :

- Informations et conseils sur les différentes modalités de sécurisation foncière ;
- Délivrance des certificats fonciers par communes (cadastres) ;
- Enregistrements des transactions et des mutations foncières ;
- Conservation des documents fonciers communaux ;
- Suivi et partage des dossiers fonciers ;
- Affichage des procédures des opérations foncières, comme les mutations par vente, décès ...;
- Affichage des coûts et de la durée des procédures.

Fonctionnement du Guichet Foncier Communal :

Le Guichet Foncier doit compter au moins 3 agents formés par des opérateurs spécialisés en matière de droit foncier, de décentralisation et de fonctionnement communal; d'Information Géographique et de médiation. Les agents de GF sont des employés de la commune. Leurs activités peuvent être regroupées en trois fonctions principales : un agent qui sera chargé de la réception et de l'étude des dossiers, un autre pour la vérification et la publicité et un dernier, qui sera quant à lui chargé de la conservation ou du transfert des dossiers au guichet foncier spécialisé. Ce dernier agent se charge des droits des mutations et de fiscalité foncière.

La décentralisation, en matière d'organisation administrative et de gestion du territoire, se définit comme un transfert d'un certain nombre de compétences administratives, financières et de gestion à des collectivités territoriales. Cette décentralisation se superpose à la déconcentration.

Ainsi, le GF se doit d'être un service plutôt déconcentré au sein des communes. Pour cela deux types de guichets devraient être distingués à savoir : des guichets fonciers communaux « standard » dans les zones urbaines, périurbaines et zones rurales et un guichet

³³BURNOD P.; ANDRIANIRINA-RATSIALONANA R.; RAVELOMANANTSOA Z., 2013, *Décentralisation et certification foncière à Madagascar : avancées et limites*, «Formalisation des droits et des obligations », Journées d'étude du Comité technique « Foncier et développement », Nogent-sur-Marne, p.5

foncier spécialisé. Ce deuxième type doit être mieux équipé notamment par des agents plus spécialisés. Ces derniers seront composés d'un géomètre assermenté, un topographe, un spécialiste en informatique qui sera chargé de la conservation des documents fonciers et un Conservateur de la Propriété Foncière en même temps médiateur. Il sera le Chef de la section Conservation Foncière, ses agents sont placés sous sa directive directe ou par l'intermédiaire de son Adjoint.

Pour assurer la conservation des droits de propriété des titulaires de ces droits, il doit surveiller et vérifier strictement les tâches de ces agents à sa disposition ainsi que ses comportements. Il peut appeler à témoigner devant la justice afin de communiquer la véracité des informations qu'il détient par des actes et pièces déposés en ses archives. Le Conservateur est obligé de répondre aux demandes des usagers, mais il peut les refuser à partir de la vérification effectuée sur les pièces et actes déposés. Lorsque des omissions ou erreurs auront été commises par le Conservateur dans le titre de propriété, les parties intéressées pourront en demander la rectification.

Le Conservateur pourra, de ce fait, rectifier d'office, sous sa responsabilité, les irrégularités présentées par le titre qui a été signé et délivré. L'actualisation, la modernisation et l'informatisation au niveau de la Conservation Foncière sont un effort effectué par l'Etat par l'intermédiaire du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation le plus important (JAOSOA P., 2011)³⁴.

Bref, l'objectif principal d'une mise en place d'un GF est de mettre à disposition de la population un service de gestion foncière de proximité pour attester de manière écrite et formelle les droits sur la terre. Il peut résoudre aussi les problèmes fonciers existant dans la commune et surtout pour adapter aux capacités économiques et aux compétences locales (RAMIANDRISOA L., 2010)³⁵. Le GF peut également jouer le rôle de gestionnaire spatial.

3.2. Le guichet foncier, un centre de contrôle et de gestion spatiale

Pour favoriser, un développement harmonieux et intégrer l'ensemble des instances dans la gestion spatiale, il faut que le transfert de pouvoir de la part de l'Etat se fasse au profit de toute action visant à mettre en place un cadre favorable aux interventions des différents acteurs dans la gestion des terres notamment dans l'aménagement du territoire et dans la gestion des conflits fonciers.

³⁴JAOSOA P., 2011, *La conservation de la propriété foncière : « le conservateur face à la réforme »*, Mémoire de Fin d'Etudes, Ecole Nationale d'Administration de Madagascar, ENAM, p.72

³⁵RAMIANDRISOA L., 2010, *La gestion foncière dans la commune rurale de Bekatra*, Mémoire de maîtrise en géographie, Université d'Antananarivo, p.64

La mise en place d'un Plan Local d'Occupation Foncière (PLOF) pourrait être un élément central de la gestion du territoire communal. Son association aux nouvelles technologies de l'information en voie de démocratisation permettrait aux communes une meilleure intégration des dimensions fiscales et d'aménagement du territoire. En effet, la loi n° 2005-019 du 17 octobre 2005, Art.11 dans la réforme foncière de Madagascar a défini, le PLOF comme un outil d'information cartographique qui permet de suivre l'évolution des situations domaniales et foncières des parcelles affectées d'un identifiant spécifique, situées sur le territoire de la collectivité décentralisée de base » (RAMANITRA S.M., 2011)³⁶. Plus précisément, le PLOF est une carte communale des statuts juridiques de la terre à grande échelle. Cette situation est également favorable à Anjouan plus particulièrement dans la zone couverte par cette recherche.

Par conséquent, Un recensement des parcelles occupées, non titrées auparavant, sera effectué grâce à la réforme, cela facilitera le prélèvement de l'impôt mais aussi leur contrôle. En effet, il faut faire en sorte que tous les terrains non immatriculés fassent l'objet de cadastre. Ce dernier aidera le prélèvement des impôts et permettra de déterminer toute tentative de mutation. En ce sens, les Guichets Fonciers Communaux doivent être accompagnés d'un appui matériel et technique rigoureux pour que les activités soient efficaces.

3.3. Le guichet foncier, un centre de fiscalité foncière

La fiscalité foncière est un élément indispensable de la réforme foncière, dans toutes les localités anjouanaises en générale, Tsembéhou et Patsy en particulier. En effet, deux types de taxes devraient constituer ce système : d'un côté, les taxes annuelles payées par les propriétaires à raison de la valeur des biens qu'ils possèdent. De l'autre, les taxes perçues à l'occasion des mutations notamment, les ventes, les successions par héritage, les procédures de régulation de l'enregistrement des propriétés.

3.3.1. Les taxes annuelles

Ce type de taxe est bien inscrit dans le code général des impôts, officielle 2002. En effet, l'article 185 de ce code dit que l'impôt sur la propriété foncière est un impôt annuel perçu au profit des communes et établi à raison des faits existant au 1^{er} janvier de l'année

³⁶RAMANITRA (S.M), 2011, Restructuration, modernisation et informatisation de la conservation Foncière, Mémoire de Fin d'Etudes, Ecole Nationale d'Administration de Madagascar (ENAM).

d'imposition. L'article suivant, dans ce même code (article 186), ajoute que cet impôt est dû sur la propriété bâtie ou non bâtie. Cependant, le taux de celui-ci est fixé dans l'article 192 mais cet impôt n'est pas, en réalité, collecté³⁷.

L'imposition de ce type d'impôt permettrait de mieux contrôler et repérer les vrais propriétaires parce que personne n'aura intérêt à payer des impôts pour un terrain qui ne lui appartient pas. Cette situation permettrait également d'apprécier la durée de la possession pour une préalable prescription acquisitive³⁸.

En ce sens, cette réforme plus simple suffira, sans avoir engagé des coûts administratifs, il conviendra donc de décider les reçus fiscaux comme preuve suffisante de propriété en l'absence de preuve contraire. Le paiement de cet impôt est un mode par excellence de reconnaissance de la propriété. Ainsi, ceux qui ne payent pas leurs impôts ne devraient en aucun cas prétendre qu'ils sont les propriétaires légaux, aux yeux de l'Etat.

3.3.2. Les taxes perçues à l'occasion des mutations

Ce type d'impôt donnera une clarification dans les transactions. Cette politique dans le domaine du foncier se cristallise pour assurer un bon fonctionnement des mutations foncières. Elle permettra aussi de limiter les conflits liés à ces mutations en particulier l'héritage et la vente de terre. Par ailleurs, les acteurs seront obligés de déclarer les mutations afin de céder la place au nouveau propriétaire pour le paiement de l'impôt.

Par conséquent, toutes les transactions devraient faire l'objet d'une déclaration à la mairie, au guichet foncier en l'occurrence. Cette réforme admettrait une reconnaissance facile des propriétaires et incitera ces derniers à déclarer leurs droits pour éviter toute opposition.

En cas de décès par exemple, un délai doit être fixé pour la mutation. Car il arrive des cas, notamment à Tsembéhou où des héritiers décident de jouir des biens laissés par leurs défunts parents de façon collective pour maintenir l'unité familiale autour de l'ancêtre commun. Il peut également s'agir d'une politique pour éviter ou s'opposer aux mutations foncières. Entre temps, la descendance se multiplie et rend complexe ce système. De ce fait, une politique de déclaration et d'enregistrement des décès doit être obligatoire.

³⁷ Le taux de l'impôt est fixé suivant 5 points : 1) En ce qui concerne les maisons d'habitation disposant de dépendances : 5000Fc pour une construction d'une superficie \leq 2000m² et 3000Fc pour les autres maisons. 2) Ce qui concerne les immeubles d'habitation sous dépendances, c'est fixé à 1000Fc. 3) Concernant les bâtiments utilisés pour les besoin d'une profession dont les revenus sont imposables, à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur les revenus des personnes physiques : 1% de la valeur des immobilisations portées ou bien dans le cas d'une déclaration contrôlée, avec un minimum de 5000Fc. 3) Pour les terrains à bâtir les terrains, c'est à 5000Fc par fraction de m². 5) Les autres terrains 2000Fc par fraction de 1000m²

³⁸ Il faudra en ce sens fixer un délai par lequel une fois dépassé, il deviendra impossible à quiconque d'engager un recours (ce délai est de 30ans en France)

Concernant les transactions achat-vente, les terrains ayant fait l'objet de cadastre doivent cette fois-ci passer par l'immatriculation pour enfin être vendus par la suite. Cette réforme permet de limiter les ventes de terres donc les conflits fonciers dans la mesure où cela permettrait aux ayant droits de se déclarer contre la vente dès le début de la transaction.

Cette situation contribue non seulement à l'allègement du travail des Tribunaux mais surtout à l'instauration de la paix sociale dans le pays. De plus, les décisions favoriseront la cohésion sociale entre la famille et les voisins dans la mesure où elles tiennent compte de l'impact de toute attribution dans la relation familiale et dans la société (RAHARIMANDIMBY N., 2011)³⁹.

Ce chapitre s'est inscrit sur la décentralisation comme meilleure solution pour lutter contre l'insécurité foncière dans la localité de Tsembéhou et de Patsy. A son terme, il ressort que les problèmes fonciers constatés dans ces deux localités sont liés à trois points essentiels. D'abord, l'accrochage entre système de sécurisation foncière étatique, coutumier et religieux. Ensuite, la montée de l'individualisation et la marchandisation de la terre. Enfin, l'incapacité des services des domaines à offrir une sécurisation effective à la population. En effet, pour pallier ce problème d'insécurité, une réforme foncière est devenue indispensable. D'un côté cette réforme concerne la recomposition du système foncier actuel par une harmonisation. D'un autre, il faudra permettre une participation active de la population dans la nouvelle politique. Ainsi, une administration de proximité (mise en place des guichets fonciers) doit être créée surtout dans un milieu où les moyens de déplacement sont coûteux. Pour assurer la pérennité, la qualification et la modernisation des services, sont une étape essentielle. En conséquence de tout cela, un régime de fiscalité doit être conçu afin de mieux contrôler les propriétés fonciers mais aussi d'engendrer des ressources financières notamment sous l'aide d'un PLOF.

³⁹RAHARIMANDIMBY N., 2011, *Prise de décision dans la procédure d'acquisition du terrain domanial*, Mémoire de Fin d'Etudes, Ecole Nationale d'Administration de Madagascar (ENAM) P.98

CONCLUSION

Cette recherche porte sur la décentralisation et la sécurisation foncière à Anjouan, cas des localités de Tsembéhou et de Patsy. Elle s'est en effet, intéressée aux problèmes de gestion foncière dans ces deux localités et fait ressortir que la terre, considérée autrefois comme un bien collectif, est devenue aujourd'hui l'objet d'une individualisation et d'une marchandisation. Du coup, l'héritage et l'achat demeurent les principaux modes d'accès au sol mais également les modes les plus générateurs de conflits fonciers dans ces localités. Cette situation s'explique par le fait que, ces deux localités ont connu une importante croissance démographique provoquant subséquemment une demande accrue du sol.

Toutefois, la situation foncière de ces deux localités n'est pas la même dans la mesure où l'espace est encore disponible à Patsy tandis qu'à Tsembéhou, il est en voie de restriction. En conséquence de cela, cette disponibilité spatiale à Patsy, ajoutée à ses richesses en ressources foncières et sa proximité des grands centres urbains (Mutsamudu et Ouani) ont poussé de nombreux acteurs à s'intéresser à cette localité. Ces acteurs non originaires de Patsy accèdent à la terre par achat. Toutefois, les transactions, faites en ce sens, s'inscrivent dans une marchandisation imparfaite, dans la mesure où elles font fréquemment l'objet de contestation. Quant à Tsembéhou, c'est surtout le rétrécissement et la forte demande de l'espace qui mettent les acteurs dans un climat d'insécurité foncière.

Ainsi, ces deux localités font face, aujourd'hui, à une insécurité foncière criante. Cette insécurité est liée d'une part, à la centralisation des services des domaines qui sont chargés de la sécurisation foncière. D'autre part, par le pluralisme juridique qui prévaut dans ces deux localités et qui ne tient pas compte des réalités sociales. Par ailleurs, la nécessité d'une réforme sur une politique de sécurisation foncière doit être envisagée. Cette réforme doit s'inscrire d'abord sur une identification, puis sur une reconnaissance et enfin sur une sécurisation. Cela impliquera l'harmonisation des trois systèmes de gestion foncière (étatique, musulmane et coutumière). Ainsi, la décentralisation s'avère fondamentale pour la mise place de cette réforme.

Les résultats de cette recherche ont montré, par conséquent, en quoi l'analyse d'un processus de décentralisation foncière, sa gestion et son fonctionnement restent l'élément clé d'une meilleure sécurisation foncière. Cette dernière est devenue un outil mais aussi une exigence imposée par la modernité. Ce processus peut engendrer une administration foncière de proximité par la mise en place des GF au niveau des CT. Il permet également une participation de la population dans l'administration de leur territoire.

Néanmoins, les tâches difficiles et les enjeux que peuvent générer cette décentralisation ont été également mis en évidence. Par conséquent, la mise en place d'un tel processus ne devrait pas constituer un problème majeur.

En effet, l'Etat doit avoir la volonté de transférer et de soutenir cette politique, et de se soumettre également aux conséquences de la mise en place de cette décentralisation. Cela implique la collaboration et la coordination entre l'administration locale et les collectivités décentralisées. De plus, l'Etat ne doit pas se limiter seulement sur le rôle de contrôle et de fonctionnement des structures locales mais il doit aussi guider, conseiller et accompagner les projets mis en place, notamment sur l'aménagement du territoire.

En conséquence de cela, l'élaboration d'un PLOF s'est avérée comme élément capital de gestion foncière. Le PLOF permettra non seulement d'élaborer une cartographie des cadastres mais il facilitera également l'aménagement du territoire, la fiscalité foncière et le contrôle de l'espace.

Le règlement des problèmes fonciers doit donc passer par un achèvement complet du cadastre dans l'ensemble du territoire. Ainsi, les cadastres devraient concerner d'abord les zones habitées, ensuite les zones à proximité et enfin le reste du territoire. De ce fait, pour une gestion foncière réussie, l'instauration d'autres organisations qui seront chargées de veiller au strict respect de la loi ne sera pas superflue.

En guise d'exemple, on peut citer l'installation d'une Commission Nationale de Réforme Foncière (CNRF). Le CNRF permettra de repenser et d'asseoir un Document de Politique Nationale de Sécurisation Foncière (DPNSF). Le DPNSF permettra de garantir la transparence entre les acteurs dans la gestion des ressources foncières.

La mise en place d'une Haute Autorité Foncière (HAF) pourrait tout de même être nécessaire. La HAF sera chargée de promouvoir la gestion foncière locale en facilitant le système de reconnaissance et d'enregistrement.

Des campagnes de sensibilisation et d'éducation par des réunions villageoises et par des émissions radio télévisées sur la régularisation foncière deviennent, de ce fait, nécessaires. Ainsi, les avantages de celle-ci et les risques de ne pas le faire feront donc l'objet des débats.

Cette recherche permet d'en déduire que la SF dans les localités de Tsembéhou et de Patsy s'inscrit plutôt dans un cadre de déconcentration et non pas de décentralisation. Dans ce sens, ce processus aura besoin de temps afin que les GF deviennent des véritables pôles de gestion foncière. De ce fait, il faudra donc aller lentement mais sûrement.

BIBLIOGRAPHIE

I. Ouvrages généraux

1. BOCK DIGNE (M.S), 2003, *paysages urbains et lieux de vie*, édition l'harmattan, 400P.
2. Bussier (Y), MADRE (J. L), (Eds), 2002, *Démographie et transport : villes du Nord, ville du Sud*, Paris, l'harmattan
3. DURAND-LASSERVE (A), 1986, *L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers-monde*, éd. l'Harmattan, 198P.
4. FLOBERT (T), 1978, *Les Comores, évolution juridique et sociopolitique*, université de droit, d'économie et de science d'Aix-Marseille N°24
5. GERVEY (A), 1870, *Essai sur les Comores*, éd. Pondichéry, 304P.
6. Géographie, CM, 1989, *République Islamique des Comores*, éd. Nathan, 144p.
7. GERARD (Y), 2009, *Mutations urbaines et transformation territoriales : le cas de Mutsamudu (Archipel des Comores)*, in Colette Valla (dir), *Pérennité urbaine où la ville par-delà de ses métamorphoses vol II, Turbulences*, éd, Harmattan, Paris 153-163
8. HENRI JACKOT, 1989, *droit de l'urbanisme*, 2em e édition, DALLOZ Paris, 705P.
9. KOUASSIGAN (G.A), 1966, *L'homme et la terre, droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique occidentale*, Paris, O.R.S.T.O.M, 291p.
10. ROBINEAU (C), 1966, *Économie et société d'Anjouan*, Paris O.R.S.T.O.M, 263p.
11. ROGER B.; ROBERT F.; HERVE T., 1992, *Les mots de la géographie : dictionnaire critique*, Montpellier, RECLUS
12. VERIN (P) et BATTISTINI (R), 1984, *Géographie des Comores*, Nathan, Paris, 142p.

II. Ouvrages spécifiques

13. ASKANDRI (A), 2006, *l'évolution du marché foncier à Mayotte de 1841 à nos jours*, éd. l'Harmattan, 176P.
14. BURNOD P.; ANDRIANIRINA-RATSIALONANA R.; RAVELOMANANTSOA Z., 2013, *Décentralisation et certification foncière à Madagascar : avancées et limites*, « Formalisation des droits et des obligations », Journées d'étude du Comité technique « Foncier et développement », Nogent-sur-Marne, 12p
15. Code de l'urbanisme de l'Union des Comores, 2005

16. COULIBALI Amara, 2006, *Gestion des conflits fonciers dans le Nord ivoirien, droits des autorités et procédures de règlements des conflits*, colloque international «les frontières de la question foncière, the frontier of land issues», Montpellier, 19p.
17. Lavigne Delville (Ph), 1999, « La décentralisation administrative face à la question foncière (Afrique de l'ouest francophone rurale) », *Working papers on African societies* n°39, Institut fuer Ethnologie und Afrikastudien (Mainz University)/ Das Arabische Buch, 20 p.
18. LE ROY (E) et al, 1996, *La sécurisation foncière en Afrique, pour une gestion variable des ressources renouvelables*, éd. Karthala 392p.
19. Le Bris (E), et al, 1982, *Enjeux foncier en Afrique noire*, éd. Karthala, ORTOM, 431p.
20. - Le saint Coran
21. Pierre Fortin, 2013, *Etude de l'impact de la départementalisation de Mayotte sur son système foncier*, HAL, 97p.
22. RAMANANARIVO R.; RADIMILAHY C.; RAMAMONJISOA J.; 2014, *La Terre : A qui, Pour qui, pourquoi?*, CITE Ambatonakanga, 197p.
23. SIDI (A), 1998, *Anjouan l'histoire d'une crise foncière*, l'Harmattan, paris, 339p.
24. SAID (M), 2009, *Foncier et société aux Comores, le temps des refondations*, Karthala, collection hommes et société, 333p.

III. Mémoires et Thèses

25. ADAMO (A), 2011, *Parcours migratoire des citadins et problème du logement à Niamey*, mémoire de DEA en géographie, Université d'ABDOU MOUMOUNI de Niamey, 157p.
26. AHMED (Y.A), 2011, *La crise urbaine dans la ville de Moroni : capitale administrative et économique de l'île d'Anjouan des Comores*, mémoire de DEA en géographie, Université d'Antananarivo, 68p.
27. AMDILLAH (B.A), 2010, *La dégradation de l'écosystème terrestre et ses conséquences socio-économiques sur la population de la commune rurale de Tsembéhou Anjouan Comores*, Mémoire de DEA, agro-management, 99p.
28. ANDRIATSARA (V.H), 2011, *La ville d'Antananarivo et son agriculture urbaine : analyse géographique d'une cohabitation conflictuelle, le cas du 6^{ème} arrondissement de la communes de d'Antananarivo*, mémoire de DEA, de géographie, université d'Antananarivo, 83p.
29. ASSADILLAH A., 2014, *La question foncière dans la ville de Mutsamudu, Anjouan, Comores*, mémoire de maîtrise en géographie, Université d'Antananarivo, 83p.

30. BIGIRIMANA G., 2005, *De la prévention et résolution des conflits fonciers au Burundi : réflexion a un système de sécurisation foncière adapte aux terres rurales*, Travail de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées (D.E.S.S.) en Droits de l'Homme et Résolution Pacifique des Conflits, Université de Burundi, 31p.
31. DIABAGATE (S), 2008, *Assainissement et gestion des ordures ménagères à Abobo (v2) : cas d'Abobo-baoulé Université d'Abidjan Cocody / RCI* – mémoire de maitrise de Géographie Option Gestion de l'Environnement, 95p.
32. DIATTA P.J.; *Gestion décentralisée des litiges fonciers au Sénégal : cas de la Communauté rurale de Kafountine*, mémoire de Master 2, Université Cheikh Anta Diop, 71p.
33. HASSANI-EL-BARWANE (M), 2010, *Le système foncier comorien de 1841-1975*, thèse de doctorat, université de la Réunion, 339p.
34. ISSOUFOU Oumarou, 2008, *femmes et développement local : analyse socio-anthropologique de l'organisation foncière au Niger. Le cas de la région de Tillabéry*, Université de Rennes 2 - Haute Bretagne U.F.R. « Sciences Humaines » Département « Sociologie – Langage – Communication », 355p.
35. JAOSOA P., 2011), *La conservation de la propriété foncière : « le conservateur face a la reforme »*, mémoire de fin d'études, Ecole Nationale d'Administration de Madagascar, (ENAM), 128p
36. KOUMASSOU T., 2010, *Stratégie des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de Klouekanme*, Institut Supérieur des Organisations (ISOR), Benin, mémoire de master 2, 110p.
37. OUSMANE S., 2005, *Les échanges entre Collectivités Décentralisées d'Afrique Subsahariennes et l'Union Européenne : une réussite si la condition de la réciprocité est respectée*, mémoire de Master, Université de Franche-Comté, Besançon, 106p.
38. Paluku Kitakya (A), 2007, *Interactions entre la gestion foncière et l'économie locale en région de Butembo, Nord Kivu, République Démocratique du Congo*, thèse de doctorat, Louvain-la-Neuve, 300p.
39. RAFEHIMANANA R.A, 2013, *Sécurisation foncière autour des réserves indigènes a Ambanja*, mémoire de DEA en géographie, Université d'Antananarivo, 88p.
40. RAHARISOLO (G), 2013, *Le développement touristique de Foul-pointe Tamatave II*, mémoire de maitrise, géographie, Université d'Antananarivo, 103p.

41. RAJAOHASINIAINA (R .N), 2014, *Le guichet foncier, état de lieu et amélioration de la sécurisation de la fiscalité foncière au sein de la Commune Rurale d'Ambohibary*, mémoire de maîtrise en géographie, Université d'Antananarivo, 103p.
42. RAKOTOMAHEFA J.D.; 2005, *Sécurisation foncière et conservation de la forêt : cas d'andasihotsaka (tsinjoarivo - ambatolampy)*, mémoire de DEA en géographie, Université d'Antananarivo, 115p.
43. RAKOTOVAO (J.H), 2011, *Gestion foncière décentralisée et accès des groupes vulnérables à la sécurisation foncière, cas de la commune rurale de Soavinandriana Itasy*, mémoire de maitrise, département de sociologie, 147p.
44. RAMAROVELO S.A, 2011, *Contribution a l'analyse du processus de traitement de dossiers fonciers au niveau de la conservation de la propriété foncière d'Antananarivo Avaradrano*, mémoire de fin d'études, Ecole Nationale d'Administration de Madagascar, 96p.
45. RASAMIMANANA (H.E), 2012, *Modernisation des services fonciers*, Mémoire de Fin d'Etudes, Ecole Nationale d'Administration de Madagascar (ENAM), 96p
46. RAMIANDRISOA L., 2010, *La gestion foncière dans la commune rurale de Bekatra*, mémoire de maitrise en géographie, Université d'Antananarivo, 92p.
47. RAMANITRA (S.M), 2011, *Restructuration, modernisation et informatisation de la conservation Foncière*, mémoire de fin d'études, Ecole Nationale d'Administration de Madagascar (ENAM), 113p.
48. RANAIVONASY (H.J), 1996, *Étude de géographie de l'occupation du sol et perspectives d'aménagement de la bordure occidentale du massif de Manongarivo*, mémoire de maitrise de géographie, université d'Antananarivo, 124p.
49. RANDRIANTSALAMA (S.P), 2008, *Étude d'impacts économique te environnemental du BY-PASS sur la commune rural d'Alasora, district d'Avaradrano, région Analamanga*, mémoire de maitrise de géographie, université d'Antananarivo, 161p.
50. YSSOUF A., 2014, *De l'Etat unitaire à l'Union des Comores (1975 à 2013), géohistoire d'un archipel en quête de décentralisation*, mémoire de DEA en géographie, Université d'Antananarivo, 86p.
51. ZIDINI (M) et OIRDI (M), 2003, *Le foncier à Patsy. De la marchandisation imparfaite à la nécessité d'une gestion patrimoniale des terres. Quelle faisabilité institutionnelle ?*, mémoire de BTS en environnement, Patsy, Anjouan, Ecole d'Enseignement Supérieur de Patsy, 89p.

I. Revues et articles

52. Al-watwan N° 1774 du mardi 21 juin 2011, P.5
53. ABDOULAYE M., 2009, *Décentralisation et pouvoir local au Niger*, Dossier n° 150, Russell Press, Nottingham, Royaume-Uni. 25p.
54. André Teyssier, 2010, *Décentraliser la gestion foncière ?* Perspective, Cirad, n°4
55. Jacques Faye, 2008, *Foncier et décentralisation l'expérience du Sénégal*, iied, Dossier no. 149, 25p.
56. Lavigne Delville P.h., 2002, *Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale Eclairages sur des dynamiques d'innovation institutionnelle*, Document de travail de l'Unité de Recherche 095, N°7, IRD , 20p.
57. Mahamoudou Saïd, 06 avril 2009, « interview de sur le problème foncier aux Comores » in Alwatwan.net
58. RWABAHUNGU M., 2002, *Législation, sécurisation, et conflits fonciers en Afrique*. Forum Mondial de la Société civile
59. SIDI Ainouddine, février 2002, *Quand la terre devient source de conflits à Ngazidja*, in y a M'kobe, CNDRS, n°8-9, p.7-22.
60. Tahiti-Pacifique magazine, n° 77, septembre 1997
61. Vennetier PIERRE, 1988, *Cadre de vie urbain et problèmes de l'eau en Afrique noire*. In: Annales de Géographie. t. 97, n°540. pp.171-194.
62. Ya Mkombe 6-7, 2000, 25-35

V. Webographie

63. <http://farmlandgrab.org/22257> 21 janvier 25 novembre 2013
64. <http://www.droit-afrique.com/> 25 novembre 2013
65. <http://www.combyfoncier.com> 4 janvier 2014
66. http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geo_0003 17 mars 2014
67. <http://toupie.org/Dictionnaire/territoire.htm> 13 Août 2015
68. http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/outre_0300_9513_1973_num_60_218_1655 17 mai 2015
69. http://toupie.org/Dictionnaire/consiel_region.htm consulté 12 juillet 2015
70. <http://www.iied.org/NR/drylands/haramata.html>, consulté 7 Août 2015
71. <https://hal.archives-ouvertes.fr> consulté le 7 Août 2015

ANNEXES

Annexe 1 : questionnaire auprès des responsables administratifs

Nationalité
Situation familiale
Profession
Résultats des questions
<p>1. Pourquoi cette insécurité foncière criante dans cette localité ?</p> <ul style="list-style-type: none"> -Absence de volonté de la part de la population et de l'Etat -Absence de politique de gestion foncière -Pluralisme normatif -Concentration des services de sécurisation
<p>2. Quelles solutions proposez-vous pour lutter contre cette insécurité foncière?</p> <ul style="list-style-type: none"> -Obliger la population à immatriculer leurs parcelles -Réduire les coûts et les procédures de sécurisation foncière -Décentraliser les services de gestion foncière
<p>3. Pensez-vous que la décentralisation foncière pourrait-elle être la meilleure solution de l'insécurité foncière ?</p> <ul style="list-style-type: none"> -Permettra à l'Etat d'être légitime -permettra une gestion foncière participative de l'ensemble de la population -Offrir à la population un service de proximité
<p>4. Pourquoi la population doit être obligée à immatriculer leurs terrains ?</p> <ul style="list-style-type: none"> -Assurer un droit de jouissance -Eviter tout risque d'expropriation -Limiter les conflits fonciers
<p>5. Êtes-vous d'accords que la réduction des coûts et des procédures pourrait changer cette situation ?</p> <ul style="list-style-type: none"> -Oui -Non -Sans avis
<p>6. L'harmonisation des pratiques de gestion foncière déjà existantes permettrait une sécurisation foncière ?</p> <ul style="list-style-type: none"> -Oui -Non -Sans avis
<p>7. Quelles sont les actions à mener afin de faciliter la sécurisation foncière ?</p> <ul style="list-style-type: none"> -Mise en œuvre des campagnes de sensibilisation et d'éducation -Emissions radio télévisées sur des débats concernant la sécurisation foncier -Imposer la fiscalité foncière afin de reconnaître les vrais propriétaires
<p>8. L'enregistrement des mutations foncières suffit-elle pour lutter contre l'insécurité foncière ?</p> <ul style="list-style-type: none"> -Oui -Non -Sans avis

Annexe 2 : Questionnaire auprès des ménages

Nationalité / Sexe / Origine
Statut de l'occupation du sol
Situation familiale
Profession
Résultats des questionnaires
1. D'après –vous, quelles sont les raisons de l'insécurité foncière dans votre localité ? -Pression foncière -Difficultés d'accès au sol -Absence de politique de gestion foncière
2. Comment avez-vous accédé au sol ? -Héritage -Achat -Donation -Prêt -Echange
3. Insécurité foncière est-elle liée aux modes d'occupation du sol ? -Oui -Non -Sans avis
4. Avez-vous des preuves justifiant que votre parcelle vous appartient ? -Oui -Non -Sans avis
5. Pensez-vous sécuriser votre parcelle ? -Oui -Non -Sans avis
6. Qu'est-ce qui empêche de sécuriser votre parcelle ? -Procédures longues et coûteuses -Centralisation des services -Corruption -Facultative
7. Que suggérez-vous comme solution à cette insécurité foncière ? -décentralisation des services des domaines -Harmoniser les pratiques de gestion déjà existant -Réduire les coûts et la durée des procédures
8. Dans quelle mesure la décentralisation pourra permettre une meilleure sécurisation foncière dans votre localité ? -Offrir un service de proximité -Offrir une participation active de la population -permettra de réduire les coûts et la durée des procédures
9. Pourquoi insistez-vous sur la réduction des coûts ? -Encourager les acteurs à sécuriser leurs terrains -Les coûts actuels sont plus chers -Accès aux pauvres
10- Quelles autres mesures permettront une amélioration de la situation foncière actuelle ? -Mise en œuvre des campagnes de sensibilisation et d'éducation -Création des associations villageoises et communales

Annexe 3 : Système Torrens

Encadré 1

Le système Torrens et ses transpositions africaines

Pour la bonne compréhension de cet article, rappelons que les anciennes puissances coloniales avaient introduit dans les pays conquis, non pas les lois foncières qui étaient en usage chez elles, mais des lois foncières coloniales taillées sur mesure, en s'inspirant du système qui avait été mis au point en Australie, par la Grande Bretagne, avec la loi Torrens de 1858.

Le principe en était simple, c'était celui de la table rase. L'administration coloniale considérait que le pays était vide de tout droit pré-existant. Elle s'appropriait donc le territoire et procédait à son morcellement en lots qui étaient bornés, numérotés (« immatriculés ») dans un registre et accordé en concession à des colons qui devaient les mettre en valeur pour en être reconnus pleinement propriétaires, en recevant un « titre foncier ». Pour être valable, toutes les mutations ultérieures devaient être enregistrées. Le registre fournissait la preuve absolue et imprescriptible de la propriété en remontant du titulaire actuel jusqu'au premier colon.

Dans sa conception d'origine, le système Torrens suivait une logique génocidaire. Les aborigènes n'étaient tout simplement pas reconnus comme des sujets de droit. Il fallut attendre 1967 pour qu'ils soient reconnus comme des citoyens australiens, puis encore jusqu'en 1993

pour que le *Native Title Act* rende éventuellement possible la reconnaissance de droits fonciers aux descendants des premiers habitants. Un tel système ne fut jamais appliqué de manière aussi brutale dans les colonies africaines, d'autant qu'il n'était pas possible de nier la préexistence de droits fonciers dans des sociétés qui pratiquaient de longue date l'agriculture. La mécanique Torrens fut seulement introduite par défaut, en créant une « présomption de domanialité » au bénéfice de l'administration coloniale, en l'absence de droits d'usage coutumiers. Si l'administration choisissait de reconnaître l'existence de tels droits, elle devait « apurer » la situation juridique des terrains en indemnisant les occupants coutumiers, avant de les immatriculer pour y délivrer des titres fonciers. Il pouvait arriver que des titres soient accordés à certains occupants coutumiers pour ménager des alliances.

Ainsi, à Madagascar, la première loi foncière coloniale, en 1896, posait dans son article 1 que « *Le sol du Royaume appartient à l'Etat* », pour ajouter aussitôt dans un article 2 que « *les habitants continueront à jouir des parcelles sur lesquelles ils ont bâti et de celles qu'ils ont eu l'habitude de cultiver* ». Dualisme entre un droit de propriété colonial cessible et un droit d'usage coutumier non cessible.

Annexe 4 : Vue aérien de la cuvette de Bambao M'trouni



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	1
CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE ET DEMARCHE DE LA RECHERCHE	4
1. Objectifs de la recherche	3
1.1.Objectif général	3
1.2. Objectifs spécifiques	3
2. Hypothèses de recherche	3
3. Démarche de la recherche	4
3.1. La documentation	4
3.1.1. Revue de la littérature	4
3.1.2. Cadre conceptuel	8
3.2. Les travaux de terrain	11
3.2.1. Les enquêtes proprement dites	11
3.2.2. Echantillonnage	12
3.2.3. Les observations directes	12
4. Difficultés rencontrées	13
CHAPITRE II : UNE OCCUPATION RAPIDE DE L'ESPACE A TSEMBEHOU ET A PATSY	14
1. Un espace disponible à Patsy, en voie de restriction à Tsembéhou	14
1.1. Un espace encore disponible à Patsy	14
1.2. La restriction de l'espace à Tsembéhou	18
2. Des pratiques et des modalités d'accès au sol variées dans les deux localités	21
2.1. Des modalités d'accès plurielles dominées par deux modes	21
2.2. Des successions par héritages fréquentes à Tsembéhou contrairement réduites à Patsy.	22
2.3. Une insécurité foncière éclatante dans les deux localités	24
3. Un système foncier complexe	25
3.1. Le système coutumier	25
3.2. Le système musulman	25
3.3. Le système colonial	26

CHAPITRE III : LA DECENTRALISATION, LA MEILLEURE SOLUTION POUR LUTTER CONTRE L'INSECURITE FONCIERE DANS CES DEUX LOCALITES	28
1. Harmoniser les pratiques de sécurisation foncière déjà existante	28
1.1. L'organisation structurelle des pratiques locales de gestion foncière	28
1.2. La nécessité d'une réforme foncière	30
2. D'une gestion centralisée à une gestion décentralisée	33
2.1. La centralisation des services des domaines, le problème majeur de sécurisation foncière	33
2.2. La décentralisation foncière, une opportunité pour lutter contre l'insécurité liée au foncier	33
2.3. Les risques liés à la décentralisation foncière	36
3. La mise en place d'un guichet foncier dans ces deux localités	37
3.1. Le guichet foncier, un centre de service d'information et d'enregistrement	38
3.2. Le guichet foncier, un centre de contrôle et de gestion spatiale	40
3.3. Le guichet foncier, un centre de fiscalité	40
CONCLUSION	43
BIBLIOGRAPHIE	45
ANNEXES	50