



**HAL**  
open science

## Antananarivo. La formation de quartiers irréguliers à Antananarivo

Njaka A. Ranaivoarimanana

► **To cite this version:**

Njaka A. Ranaivoarimanana. Antananarivo. La formation de quartiers irréguliers à Antananarivo. Les Ateliers de Cergy. Regards sur l'activité informelle dans les grandes villes africaines., , p.17, 2012. hal-01592892

**HAL Id: hal-01592892**

**<https://hal.science/hal-01592892v1>**

Submitted on 22 Dec 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# LA FORMATION DE QUARTIERS IRRÉGULIERS À ANTANANARIVO

Inégalités d'accès au sol et filières informelles de production foncière et immobilière



Photo : Remblais non viables, maisons élémentaires

A Antananarivo, les flancs des collines, autrefois destinés à l'installation des lignages prestigieux, sont occupés par une population majoritairement aisée. Ils s'opposent aux plaines, jadis destinées spécialement aux rizières, où l'habitat précaire est gagné sur le remblaiement des plaines rizicoles en zone inondable.

## Le quartier irrégulier<sup>1</sup> : inégalité d'accès au sol et l'illisibilité des normes d'urbanisme

Le Code de l'urbanisme malgache exige une surface minimale de 200 m<sup>2</sup> pour pouvoir prétendre à un permis de construire. Or, la surface de la majorité des parcelles détenues par les propriétaires est inférieure à 200 m<sup>2</sup> et l'absence de titre foncier à jour exclut systématiquement l'obtention de permis de construire.

De nombreuses familles n'ont pas suffisamment de ressources financières pour aller jusqu'au bout des démarches d'obtention de titre foncier ou sont découragées par leur complexité et se contentent souvent d'un titre intermédiaire ou d'un petit papier. Elles se satisfont de l'autorisation verbale du Président du Fokontany<sup>2</sup>, qui n'a pas de compétence dans la délivrance de permis de construire, pour commencer les travaux de construction.

Cette catégorie d'habitants se retrouve ainsi dans une situation d'illégalité : non-conformité aux normes de l'urbanisme et statut foncier lié aux titres intermédiaires irrégulier. Toutefois, elle ne semble pas être directement menacée par une procédure d'éviction du fait de l'existence des « papiers intermédiaires ». Elle n'est pas pour autant à l'abri de l'insécurité foncière notamment dans le cadre d'une mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les propriétaires ne sont pas, par ailleurs, à armes égales face à la pression des investisseurs privés (promoteurs immobilier, rentier, etc.), notamment sur les terrains à fort potentiel de valeur ajoutée (accessibles, biens situés,

etc.). Certains propriétaires vulnérables qui ne résistent pas à l'offre alléchante des investisseurs privés vendent leurs terrains et se retrouvent privés des seuls biens qu'ils possèdent. En effet, l'occupation illicite des terrains domaniaux constitue souvent le seul moyen pour rester dans la ville.

## Les filières informelles de production foncière et immobilière

Les occupants illicites suivent un processus spécifique : occupation du terrain, construction du logement, puis éventuellement aménagement et équipement. Le mode de production est « l'auto-construction assistée ». Le type d'habitat construit est la maison élémentaire, c'est-à-dire une pièce sans dépendance, sans commodité, ni eau, ni électricité en général dont la grande pièce fait office à la fois de séjour et de cuisine. Dans le meilleur des cas, la cuisine est séparée, le WC est à l'extérieur.

Par ailleurs, la majorité des habitants d'Antananarivo confie la construction de leur maisons aux artisans constructeurs dont les modalités de construction ne suivent pas les règles de construction et d'urbanisme. Les artisans-constructeurs bâtissent en respectant les règles traditionnelles : consultation de Mpanandro (devin) pour connaître les différents interdits ou Fady (jour de lancement de travaux, implantation favorable de la future construction) et l'orientation de la maison. En général, cette orientation respecte les points cardinaux, valorisation du nord et de l'ouest, c'est à dire ouverture à l'ouest et une orientation de la maison vers le nord.

Njaka A. Ranaivoarimanana

### Mode de sécurisations informelles des terrains

**PETITS PAPIERS** : Acte de vente sous seing privé certifié par le Maire ou le Président Fokontany qui n'a pas une valeur juridique.

**TITRE INTERMÉDIAIRES** : Procédure de mutations non aboutie jusqu'à l'obtention de titre foncier qui se contente au récépissé justifiant l'enregistrement de timbre fiscal.

1 – Le terme renvoi à la non-conformité aux normes (modalités de construction et règles d'urbanisme) et à l'illégalité du statut foncier. (Voir : A.DURAND LASSERVE. La ville inclusive et le logement informel. Villes en développement, n°90, Mars 2012)

2 – Une structure infra-communale, équivalent d'un canton. Son statut change suivant le régime. Elle correspond actuellement à une circonscription administrative de base de l'Etat (services déconcentrés).