



MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'HABITAT ET DES TRAVAUX PUBLICS

**ASA "Appui à l'élaboration d'une stratégie
foncière en milieu urbain à Madagascar"**



Etat des lieux de l'occupation foncière en milieu urbain à NOSY BE



=

Septembre 2019

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	5
1.1	OBJECTIFS	6
2	METHODOLOGIE	7
a.	Préparation de l'étude	7
b.	Elaboration du PLOF partiel des sites d'études	7
c.	Réalisation de l'enquête quantitative	8
d.	Analyse qualitative de la situation foncière	10
e.	Analyse et exploitation des données	11
3	NOSY BE ET SES QUARTIERS URBAINS	11
3.1.	Le contexte général de Nosy Be	11
3.1.1	La Commune Urbaine de Nosy Be	11
3.1.2	Une île majoritairement rurale mais connaissant une forte progression de l'urbain	11
3.1.3	Une île cosmopolite en pleine croissance démographique	13
3.1.4	Agriculture, services et tourisme comme principaux secteurs économiques	13
3.1.5	Accès aux services publics	13
3.1.6	Politiques liées à la ville	14
3.1.7	Situation foncière	14
3.2.	Evolution de la Ville de Nosy Be	16
4	Les terrains de la SIRAMA	16
4.1.	Evolution de la société sucrière	17
4.2.	Les choix de gestion foncière de la SIRAMA au fil des décennies	18
4.1.1	Les droits d'occupation	18
4.1.2	Les dons de terre	18
4.1.3	Les ventes de terres	19
4.3.	L'expansion rapide de l'occupation des terres	21
4.4.	Peu de contrôle et des tentatives d'expulsion échouées	22
5	Quartiers étudiés	23
5.1.	Caractéristiques générales des parcelles	27
5.2.	Question, hypothèses et indicateurs	27
5.3.	Les modes d'accès au foncier en ville	28

a.	Un accès au foncier principalement par nnn	28
b.	Vagues d'accès au foncier : période d'acquisition et changement d'usage	28
c.	Profil des résidents	28
5.4.	Focus sur les occupations	28
a.	Contexte : les terrains titrés de la SIRAMA	28
b.	Importance des occupations : superficie et nombre de ménages	28
c.	Vagues d'occupation	28
d.	Profil des occupants	29
5.5.	Focus sur les achats	29
5.1.1	a. fonctionnement des marchés fonciers locaux	29
5.1.2	b. Importance des achats : superficie et nombre de ménages	29
5.1.3	b. Répartition des achats dans le temps	29
5.1.4	c. Profil des acheteurs	29
5.6.	Focus sur les héritages	29
5.1.5	a. règles de l'héritage	29
5.1.6	b. Importance de l'héritage : superficie et nombre de ménages	29
5.1.7	b. Cycle des héritages	29
5.1.8	c. Profil des héritiers	29
6.	Réalité et adéquation des pratiques de sécurisation foncière	29
6.1.	Question, hypothèses et indicateurs	29
6.2.	Contexte : des terrains titrés au nom de la SIRAMA	31
6.3.	Sentiment d'insécurité	31
6.4.	Vue d'ensemble des pratiques de sécurisation	32
5.1.9	a. Absence de documents au nom des possesseurs	33
5.1.10	b. Recours aux petits papiers	33
5.1.11	c. Titre au nom des possesseurs	33
7.	Les prescriptions d'urbanisme : connaissance et pratiques	33
7.1.	Question, hypothèses et indicateurs	33
7.2.	Habitat	34
8.	La Fiscalité foncière : perception et pratiques	34
8.1.	Question, hypothèses et indicateurs	34
1.1.	Objectifs spécifiques	35

LISTE DES ABREVIATIONS

ASA	Advisory Services and Analytics
CUN	Commune Urbaine de Nosy BE
CIRDOMA	Circonscription Domaniale
CIRTOPO	Circonscription Topographique
DETT	Direction des Etudes Topographiques
DIRCOM	Direction de la Communication
LOAT	Loi portant Orientation de l'Aménagement du Territoire
LPF	Lettre de Politique Foncière
LUH	Loi relative à l'Urbanisme et à l'Habitat
MAHTP	Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Habitat et des Travaux Publics
OATF	Observatoire de l'Aménagement du Territoire et du Foncier
PLOF	Plan Local d'Occupation Foncière
PNDU	Politique Nationale de Développement Urbain
PUDi	Plan d'Urbanisme Directeur
SIRAMA	Siramamy Malagasy
TDR	Terme de Référence

1 INTRODUCTION

Longtemps sous-estimé dans les politiques publiques nationales et, en général, dans toutes les stratégies de développement des divers acteurs malgaches, l'urbain est actuellement reconnu comme moteur de croissance et peut jouer le rôle de locomotive de développement, parmi les autres secteurs à prioriser dans le court terme. Conscient de l'importance et des enjeux de l'urbain pour le développement du Pays, Madagascar a adopté sa politique nationale urbaine pour mieux organiser la croissance urbaine, combler progressivement les déficits en infrastructures et en service et gérer efficacement le foncier en milieu urbain. Projetée sur vingt ans, la Politique veut tracer une vision qui réfute l'inévitable : « villes bien planifiées, plus sûres, résilientes, inclusives, équitables, durables, identitaires de la société malagasy, qui assurent pleinement leurs fonctions de fournisseur de services, moteur de développement économique, et de structuration du territoire national ». La PNDU aborde l'urbanisation dans ses doubles facettes, en proposant des actions curatives visant à résorber les problèmes actuels des villes, tout en anticipant l'avenir urbain avec des actions prospectives et préventives. Cette initiative est soutenue par la nouvelle Lettre de Politique Foncière (LPF) adoptée en 2015, qui a souligné l'importance de gérer de façon harmonisée le foncier urbain et l'aménagement du territoire et avec comme objectif principal de faire du foncier le levier de développement.

Dans ce cadre, la Banque Mondiale, partenaire majeur du Gouvernement malgache pour la mise en œuvre du Programme National Foncier, souhaite améliorer la connaissance sur les problématiques et enjeux sur le foncier urbain à travers la conduite d'un ASA (Advisory Services and Analytics). Les objectifs sont de mieux appréhender les situations actuelles, analyser les facteurs explicatifs et identifier les leviers techniques et institutionnels pour concevoir des projets opérationnels permettant de débloquer les contraintes foncières urbaines en ville.

Dans ce sens, la Banque Mondiale à travers le projet PIC voudrait engager la conduite d'un état des lieux de l'occupation foncière. L'état des lieux se décline en deux actions complémentaires : (i) la conduite d'une enquête socio-foncière portant sur un échantillon de ménages dans trois quartiers localisés dans les Fokontany de Dزاماندزار Ampasy, Ambatolaoka Dar-Es Salaam et Jabala dans la Commune Urbaine de Nosy Be. Et (ii) la constitution et la comparaison de cartographies, l'une sur la délimitation des occupations réelles tel que décrites par les ménages eux-mêmes, et l'autre sur la délimitation "officielle"

des parcelles titrées tel que conservée et mise à jour au niveau des circonscriptions foncières (topographique et domaniale).

Mandaté pour la réalisation de cet état des lieux, l'ONG SAGE en collaboration avec la Direction de l'Observatoire de l'Aménagement du Territoire et du Foncier a procédé à la mise en œuvre de l'enquête socio-foncière du 02 au 15 Septembre 2019 dans les zones d'intervention précitées.

Le présent document constitue ainsi le troisième livrable relatif à la réalisation des enquêtes sur terrain et de la collecte des données qualitatives. Il a pour objet de présenter exhaustivement le déroulement des deux activités, la méthodologie adoptée, et le calendrier pour la suite du projet.

1.1 OBJECTIFS

L'objectif principal de l'étude est de décrire l'occupation foncière en milieu urbain et d'identifier les pratiques et les problématiques associées en termes d'accès à la terre, de sécurisation foncière, d'urbanisme et de fiscalité.

L'étude vise en particulier les personnes qui possèdent le terrain. Les notions de propriétaire ou de possesseurs renvoient ici aux situations où la ou les personnes se considèrent comme propriétaires et n'est pas liée au caractère légal des droits détenus et de l'existence de documents légaux de propriété. L'expression de « propriétaire légal » est utilisée pour cibler les détenteurs de droits de propriété selon la loi.

L'étude explore quatre champs thématiques :

- **L'accessibilité des terres en milieu urbain** : les parcelles urbaines sont-elles accessibles à tous (entrepreneurs, particuliers aisés ou pauvres, homme ou femme, etc) ? par quels moyens (mode d'accès, coût, contraintes, régulation institutionnelle ou locale) ?
- **La réalité et l'adéquation des pratiques de sécurisation foncière aux risques perçus et réels en milieu urbain** : les propriétaires/occupants se sentent ils en sécurité sur leur parcelle ? ont-ils rencontré des situations conflictuelles ? quelles pratiques ont-ils mis en œuvre pour se sécuriser (construction, diversité des documents produits, acquittement des impôts, etc.) ? quelles attentes ont-ils ?
- **Le niveau des connaissances relatif aux prescriptions d'urbanisme et les contraintes pesant sur les ménages empêchant leur respect** : les

propriétaires/occupants connaissent ils les prescriptions d'urbanisme ? les ont-ils respectés ? quelles sont leurs contraintes ?

- **Le positionnement et les pratiques relatives à la fiscalité foncière** : les propriétaires/ occupants s'acquittent ils des impôts fonciers ? pourquoi ?

La finalité est d'alimenter l'élaboration de l'ASA (volet 2 et volet 3) et de contribuer par ce biais à l'engagement d'un dialogue politique avec le gouvernement malgache pour identifier des options stratégiques pertinentes et faisables pour la gestion foncière en milieu urbain.

2 METHODOLOGIE

L'occupation foncière en milieu urbain doit être étudiée et analysée dans une approche systémique dans laquelle tous les domaines sont étroitement liés entre eux et interdépendants. Ainsi, dans le cadre de cette étude, plusieurs enquêtes et méthodologies ont été croisées afin de collecter toutes les informations concernant l'occupation foncière dans la Commune Urbaine de Nosy Be.

a. Préparation de l'étude

Cette phase a permis de préparer l'aspect administratif, juridique et terrain relatif à la mission. Elle a été formalisée par un contrat avec le projet PIC. Elle a inclut :

- des réunions de démarrage avec le commanditaire (Banque Mondiale, MAHTP, projet PIC) afin de cadrer la mission et d'échanger techniquement à la fois sur la démarche, sur les outils et méthodes à déployer ainsi que sur le calendrier et le déroulement global de la mission
- la réalisation d'une synthèse documentaire afin d'orienter les réflexions sur la zone d'étude et d'émettre des hypothèses (ouvrages généraux, ouvrages spécifiques, rapports et/ou études réalisés dans la zone, documents de planification territoriale et/ou stratégique (PUDI, SRAT de DIANA, ...).

b. Elaboration du PLOF partiel des sites d'études

Des images satellitaires de haute précision sur l'ensemble des zones étudiées ont été acquises- en conformité avec les normes établies par la DETT et avec un contrôle qualité et une validation opérés également par ces derniers. A cela s'est ajoutée la numérisation (vectorisation + calage) des TF présents : titres de grande superficie appartenant à la SIRAMA et titres délivrés à des particuliers (voir partie 3).

c. Réalisation de l'enquête quantitative

Zone enquêtée

Les quartiers à étudier ont été sélectionnés lors de la phase préparatoire par les experts de la Banque Mondiale à l'issue d'échanges avec les partenaires locaux (services de l'Etat, Sirama, représentants de la Mairie et des Fokontany). Le critère majeur était la densité de population et la dynamique d'extension de l'urbanisation. Dans chaque site, l'objectif était d'enquêter 900 parcelles au total, soit 300 parcelles par quartier étudié. Pour ce faire, en première approximation, une zone d'enquête a été délimitée à partir de l'identification d'environ 300 toits.

Equipe d'enquêteurs

Les équipes sont constituées de 24 enquêteurs locaux (maîtrisant les dialectes locaux), de 3 superviseurs locaux et de 1 superviseur principal de l'équipe de l'OATF. Les équipes ont été formées et appuyées par les experts seniors de l'OATF.

Formation des enquêteurs

La formation s'est organisée sur 4 jours (du 12 au 16 août 2019). Les 3 premiers jours de formation ont porté sur: 1) le foncier (statuts des terrains, procédures d'immatriculation, mutation), 2) l'aménagement du territoire (permis de construire, servitude, taille minimum constructible, réserve domaine public et emprise, alignement,...), 3) le questionnaire et le traçage des parcelles, 4) la communication. Le quatrième jour a été dédié à la pratique sur terrain (familiarisation du quartier, simulation administration enquête,...). L'équipe de formateurs était constituée de 3 consultants de l'OATF, d'un représentant du service de la communication du MATH et de 3 agents locaux de la circonscription. Les formés sont les enquêteurs locaux (24), des superviseurs locaux (3), du superviseur général venu d'Antananarivo et des agents de Fkt (1 par site).

Sensibilisation

Suite à la formation, des travaux d'information et de sensibilisation des ménages à enquêter ont été menés sur terrain dans les trois sites par l'équipe de consultants, les enquêteurs, les superviseurs et les chefs de Fkt. La sensibilisation a permis à la fois de : repérer les parcelles/habitations pour dresser le plan d'enquête, informer l'occupant sur l'enquête et ses objectifs et d'obtenir les contacts du propriétaire si l'occupant est un locataire ou un gardien.

Echantillonnage.

Les enquêtes visent par parcelle l'individu ou le ménage propriétaire. Les locataires sont informés des objectifs de l'enquête, interrogés sur l'identité du propriétaire mais non sollicité

pour remplir le questionnaire (sauf dans les situations pour lesquelles les propriétaires sont injoignables).

L'objectif est d'avoir des informations sur la totalité des parcelles de la zone délimitée et sur le maximum de propriétaire. Les enquêteurs ont enquêté :

- Le propriétaire de la parcelle et, le cas échéant, du bâti ;
- Pour une parcelle accueillant plusieurs bâtis possédés par des propriétaires différents, une enquête est conduite pour chaque bâti ;
- Si le propriétaire de la parcelle n'habite pas sur place, les enquêteurs ont recherché l'identité et les contacts téléphoniques du propriétaire, ont pris rendez-vous avec ce dernier pour réaliser l'enquête.
- Si le propriétaire ne réside pas dans le district, l'enquêteur peut procéder par téléphone.

Nombre d'enquêtes

Pour une zone d'étude, pour 300 parcelles identifiées, il y a pu avoir dans la pratique que 200 à 250 parcelles (certaines parcelles comptant plusieurs toits). Les zones d'études ont donc été étendues afin d'atteindre environ 300 enquêtes. Avec 24 enquêteurs pour environ 900 parcelles, chaque enquêteur a réalisé en moyenne 37 questionnaires. Avec une estimation d'une moyenne de 3 ménages par jour par enquêteur, la durée totale de l'enquête a été estimée à 13 jours. L'enquête de terrain a démarré le 3 septembre et s'est effectivement terminée le 14 septembre. Le contrôle des questionnaires s'est poursuivi jusqu'au 18 septembre.

Tableau 1 : Nombres d'enquêtes réalisé par quartier étudié

AGGLOMERATION	FKT	QUARTIER	NB ENQUETES
DZAMANDZAR	Dzamandzar usine	Antanambao	294
AMBATOALOKA	Dar Es Salaam	Tsararivotra	299
HELL VILLE	Djabal	Djabalabe	301
TOTAL			894

Organisation des enquêtes.

En ville, les personnes peuvent être peu présentes en journée sur leur parcelle. Les enquêteurs ont adapté en conséquence leur temps de travail pour être disponible aux créneaux horaires qui conviennent le mieux aux propriétaires. Pour des raisons de courtoisie, de confiance et de sécurité, les enquêteurs ont été accompagnés par les chefs de fokontany.

Questionnaire

Les questionnaires sont numérisés sous tablette. Le questionnaire est organisé par modules en lien avec les niveaux d'analyse (parcelle, bâti, ménage, chef de ménage) et les variables clés mentionnés supra. Le questionnaire dure en moyenne 30 minutes.

Matériel

Chaque équipe d'enquêteur a besoin de 28 à 30 tablettes : 1 par enquêteur (24), 1 par superviseur (3), 1 pour l'enquêteur principale et, si disponible, 2 tablettes de rechange. Pour Nosy Be, les tablettes sont celles : a) financées par le projet PIC (8 à 10) et celles b) mise à disposition gratuitement par la Banque Mondiale Tana. Les enquêteurs ont transmis quotidiennement les questionnaires par internet. Les puces téléphoniques pour connecter les tablettes n'ayant pas pu être systématiquement installés (problème de compatibilité des tablettes) et les forfaits de connexion étant insuffisants (connexion très mauvaise), les enquêteurs et superviseurs ont dû trouver des lieux avec accès WIFI gratuit.

Parcellaire observé

Les images (orthophoto) sont disponibles sur les tablettes. Les enquêteurs ont fait le relevé des limites approximatives des parcelles avec les concernés sur la tablette.

Refus ou acceptation des enquêtes :

Dans des contextes foncier sensibles (Ambatoloaka, FKT Dar es salaam, quartier Tsarivotra), certains ménages n'ont pas voulu répondre aux enquêtes, tandis que d'autres ont envisagé cela de façon positive pour être recensés. Des individus hauts placés ont refusé de se prêter au jeu des enquêtes. Enfin, des enquêtes n'ont pas pu être faites du fait de l'absence des propriétaires (habitant hors de l'île ou en vacances). Egalement, pour certains terrains nus, il n'a pas été possible d'identifier le propriétaire.

d. Analyse qualitative de la situation foncière

En plus d'un travail de bibliographie et d'enquête auprès de personnes ressources, dans chaque site des entretiens qualitatifs sont conduits (de façon individuelle ou en focus group) afin de connaître l'histoire du quartier, l'évolution des dynamiques d'occupation et de construction, les dynamiques démographiques, les modes d'accès à la terre, les problèmes d'insécurité foncière et de conflits, les caractéristiques de l'aménagement (taille des parcelles, voies d'accès, connexion aux réseaux, etc), l'existence d'associations ou de groupement spécifiques relativement au foncier, le rôle des autorités locales en termes de gouvernance et de fiscalité foncière.

e. Analyse et exploitation des données

Les données brutes issues de l'enquête (données ménages, parcelles, bâti) ont été traitées par les agents de l'OATF. Des analyses cartographiques ont été réalisées pour produire les analyses thématiques (foncier, fiscalité, aménagement) et des statistiques descriptives pour illustrer les problématiques et qualifier les pratiques des ménages.

3 NOSY BE ET SES QUARTIERS URBAINS

3.1. Le contexte général de Nosy Be

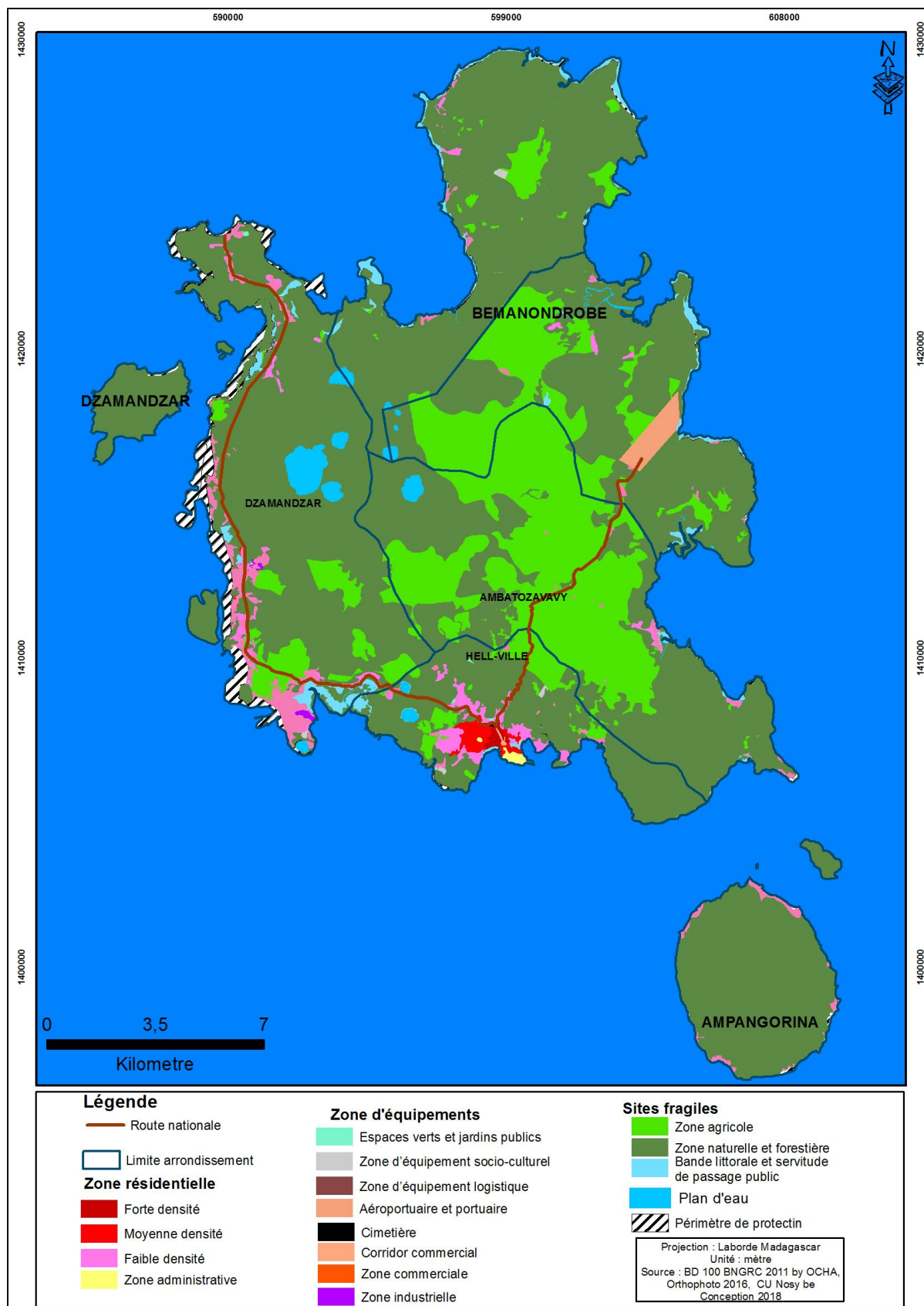
3.1.1 La Commune Urbaine de Nosy Be

Située sur la côte Nord-Ouest de Madagascar dans la région DIANA, Nosy Be est une île volcanique d'une superficie de 32 000 hectares. Son histoire, marquée par la succession de différents souverains, la colonisation française et les différentes républiques indépendantes, est étroitement associée à la culture des épices (ylang-ylang, poivre, etc) et de la canne à sucre. De par son archipel d'île et la richesse de la faune marine, elle est un haut lieu du tourisme. L'île est à la fois un district et une commune urbaine, dotée de 6 arrondissements. Elle est découpée en 42 Fokontany dont 8 sont classés urbains, 3 sont comme zone d'extension urbaine et les autres sont encore ruraux. Toutefois, Les trois zones étudiées sont respectivement dans 2 fokontany urbains (Dzamandzar Usine et Dar-es-salaam) et dans 1 fokontany rural (Djabalabe) mais, comme on le verra par la suite, il est soumis à de très fortes dynamiques d'urbanisation.

3.1.2 Une île majoritairement rurale mais connaissant une forte progression de l'urbain

A l'heure actuelle, l'île est majoritairement sous couverts forestiers (mangroves, forêt dense, zone boisée) ou agricoles (savane et agricole) (environ 23 000 ha) ; dédiée aux infrastructures touristiques (5 500 ha) et aéroportuaire (200 ha), et enfin urbaine (environ 1 100 ha)¹. Sur ces vingt dernières années, la progression des infrastructures touristiques et de l'urbain, concentrée sur la côte sud et ouest de l'île, est forte et soulève de forts enjeux fonciers.

¹ Le reste correspond à la bande littorale, plan d'eau, etc.



Légende / source : PUDi Nosy Be

3.1.3 Une île cosmopolite en pleine croissance démographique

Nosy Be est une île cosmopolite liée à son histoire industrielle. Elle est composée de diverses ethnies, à la population majoritaire Sakalava, s'ajoutent Tsiihety, Antandroy, Antemoro, Merina, Betsileo et enfin des étrangers venus des Comores, d'Europe (français et italiens) et des indo-pakistanaïes.

Sur la base des chiffres du dernier recensement en 2018, la population actuelle de Nosy Be est d'environ 100 000 personnes. A hauteur de 29 000 en 1993, elle a triplé en l'espace de 25 ans. Son taux d'accroissement moyen égal à 4,9% est très élevé. Cette forte augmentation est associée au croît naturel (la taille moyenne des ménages est de 5 à 6 personnes dont 4 enfants) mais également aux migrations entretenues par le développement touristique (le taux d'immigration et de 13% par an).

Concentration de la population dans le sud et sur côte ouest.

La population est majoritairement jeune (plus de 56% a moins de 18 ans) => ce qui soulève des questions en termes de création d'emploi.

Tandis que la densité moyenne de l'île est d'environ 300 hab/km², elle s'élève dans les agglomérations telles que Hell-ville ou Dzamandzar à plus de 1 0000 habitants / km² et ne situe entre 500 et 1000 habitants/km² à Ambatoloaka ou Dajabalabe (rapport de diagnostic PUDi, 2018).

3.1.4 Agriculture, services et tourisme comme principaux secteurs économiques

La majorité des ménages ruraux ainsi qu'une partie des ménages urbains vivent d'activités agricoles, d'élevage ou de pêche en y combinant de l'artisanat. Les ménages urbains vivent principalement d'activités de services (commerce, transport, construction) et d'emplois dans le secteur du tourisme. Ce secteur crée environ 6 000 emplois dont 60% de façon directe (rapport de diagnostic PUDi, 2018), un nombre important pour l'île et touchant environ un actif sur 6. Activités touristiques principalement sur les côtes, notamment ouest. Concentration de la population et des activités éco non agricoles au sud et à l'ouest.

3.1.5 Accès aux services publics

L'île et en particulier les agglomérations disposent d'un accès satisfaisant en termes de santé (1 CSB pour 8 500 personnes pour une norme nationale établie à 1 CSB pour 10 000 habitants) et d'éducation, notamment dans les milieux urbains (rapport de diagnostic PUDi, 2018). L'accès à l'eau potable est assuré pour 60% des ménages mais principalement par des kiosques et bornes fontaines ou puits communautaires (op. cit). Par contre, aucune structure d'assainissement convenable n'est présente : soit il existe mais il est trop ancien et se déverse

dans la mer, soit il n'est pas présent (cas des zones étudiées). L'accès à l'électricité touche environ 55% de la population mais les ménages comme les groupes hôteliers utilisent d'autres sources moins coûteuses (solaire) ou de relais en cas de coupure (groupes électrogènes).

3.1.6 Politiques liées à la ville

Nosy Be, en plus de son statut de territoire touristique majeur, fait partie des sites choisis par l'Etat comme pôle de croissance de Madagascar. La commune urbaine de Nosy Be a eu un premier plan d'urbanisme directeur (PUDi) en 2007.

Accent sur extension urbaine.. qui s'est faite.. mais sans suivre les plans et qui a largement conquis les zones d'extension dite de long terme prévue dans le PUDi 2007

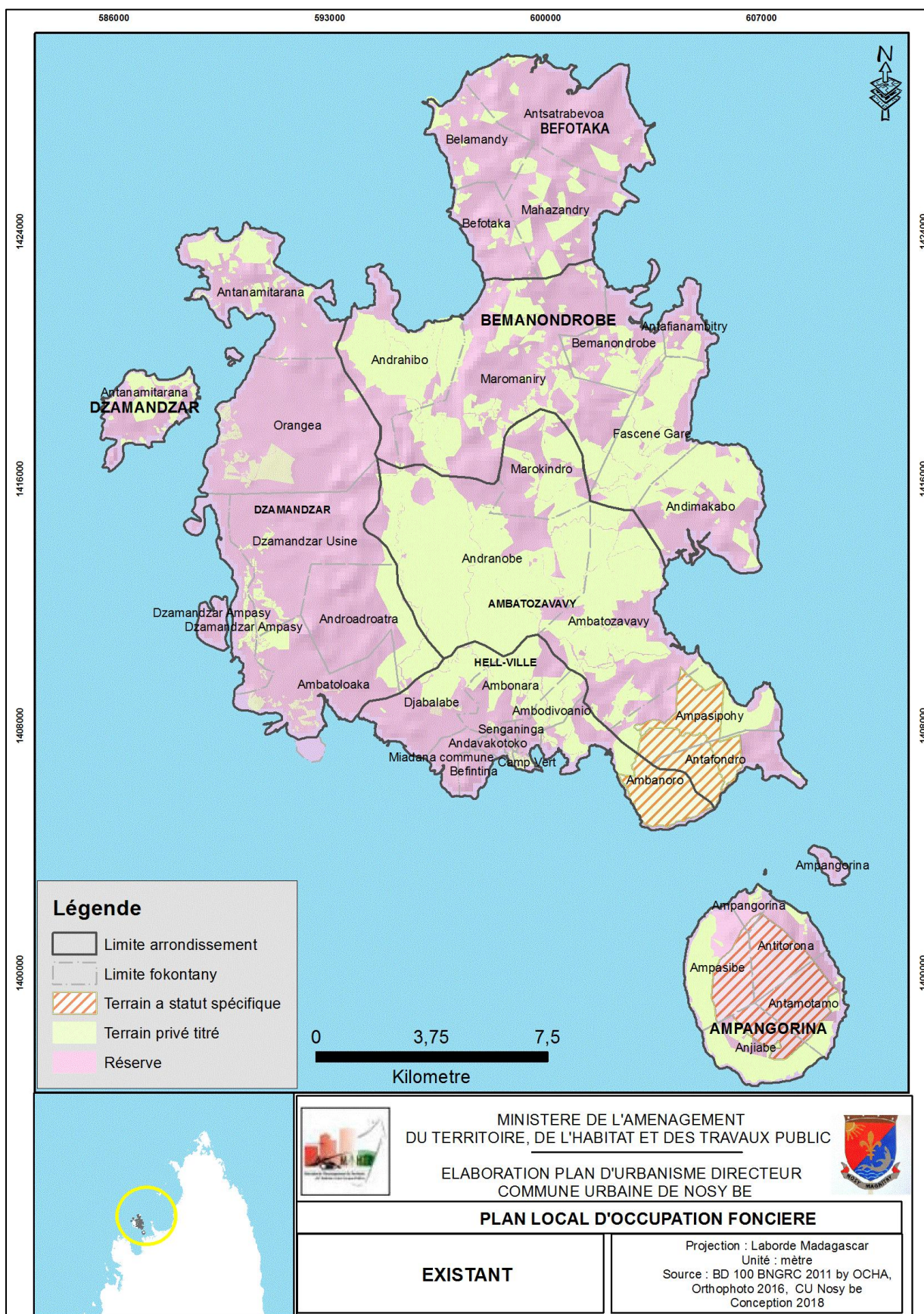
3.1.7 Situation foncière

En juin 2018, date de la dernière mise à jour de la base de données, le nombre des PPT est évalué à 3652 parcelles et couvrent un espace de 12.060,15 ha soit 38,71% de la CU Nosy-Be. La taille des parcelles varie de 1 are à 762,17ha, mais les parcelles de petites tailles sont beaucoup plus nombreuses par rapport aux grandes superficies. Les parcelles de moins de 3 ares compte actuellement au nombre de 1131 soit 30,97% des PPT existantes. Ces parcelles regroupent les lotissements dans les trois villes, et les zones d'habitation à l'intérieure de la ville où la taille a été définie par le plan indiqué dans la création du lotissement et le plan de la ville.

Les parcelles entre 3 à 05 ares représentent 25,99% (soit 949 parcelles) des PPT actuelle. Elles font partie également de la zone de lotissement et dans les quartiers populaire dense et lâche. Toutefois, les parcelles de grandes superficies d'une taille de 1 à 50 ha à Nosy-Be comptent actuellement 523 parcelles équivalent à 14,3 % des PPT totales. Ces PPT font parties de la zone à dominance de service où les complexes hôteliers, restaurant et maison d'hôtes sont implantés. Ces parcelles se sont localisées généralement le long des côtes de l'île comme à Fascène Gare, Andraibo, Dزاماندزاري, Andimakoba ou à Antanamitarana.

Des grandes parcelles de 100 ha à 717,62 ha existent également à Nosy-Be. Ces grandes concessions font l'objet d'une grande exploitation de culture de rente au cœur du territoire de la commune.

La Société SIRAmamy Malagasy ou SIRAMA dispose d'une grande propriété foncière à Hell-ville et Dزاماندزاري,



3.2. Evolution de la Ville de Nosy Be

Le développement de l'urbanisation à Nosy Be peut être retracé en 3 phases (rapport diagnostic PUDi, 2018) :

- Petit pôle urbain lié à son activité de comptoir au 12^{ième} siècle, la cité rebaptisée Hell ville connaît une forte extension pendant la colonisation (elle passe de 40 à 80 ha) et la naissance des villes de Dزاماندзар et Ambatolaoka liée aux activités de l'industrie sucrière et des plantes à parfum (respectivement de 40 et 6 hectares);
 - De l'indépendance aux années 2000, Hell ville continue sa progression vers le Nord et l'Ouest (elle triple sa superficie en passant de 80 ha à 220 ha) et voit la densité du bâti augmenter. Dزاماندзар croit également de façon conséquente tirée par la présence de l'usine sucrière et de ses forts besoins en main-d'œuvre (en passant de 40 à 140 ha). Ambatolaoka, située entre les deux, poursuit également son extension, notamment dans l'axe de la route goudronnée (en passant de 6 hectares à 87 ha). L'extension du bâti entre ces pôles urbains, notamment sur la côté ouest, est aussi associé au développement des infrastructures touristiques et l'appropriation par les hôteliers et investisseurs étrangers du cordon littoral ;
 - Du début des années 2000 à 2018, l'extension est la plus poussée. Hell-ville fait plus que doubler de superficie en 10 ans (de 220 ha à 500 ha), et l'extension se fait vers l'Ouest, le Nord et l'Est étant respectivement contraint par les parcelles agricoles et la topographie. Les deux villes de Dزاماندзар et Ambatolaoka se rapprochent par le jeu d'habitat diffus le long de la route. L'extension de ces deux villes s'élèvent à 350 ha, soit 1,5 leur superficie totale.
- ⇒ Extension sur des zones de savanes ou des zones agricoles, voire sur des zones forestières ou inondables
 - ⇒ Demande de la ville et croissance démographique qui engendre une extension des superficies cultivées
 - ⇒ Extension du bâti sur terrains titrés.. car majorité de l'espace est titré

4 Les terrains de la SIRAMA

La SIRAMA possède environ 6 000 ha de terrains titrés principalement dans la partie centrale et occidentale de l'île. Actuellement, sur l'ensemble de ces terrains, l'allocation des terrains est censée être à la suivante : environ 3 500 font office de réserve foncière, 1810 hectares sont destinés à la culture de canne à sucre et aux bâtiments de l'usine, et 694 hectares ne sont plus

depuis 2012 agricoles mais destinés à l'urbanisation. Dans la pratique, les usages ne sont pas aussi cloisonnés. Les terres destinées à l'urbanisation sont effectivement fortement bâties mais les terres agricoles comme celles qualifiées de réserves foncières sont elles aussi de plus en plus mitées par l'extension du bâti. Il faut revenir brièvement sur l'histoire de la SIRAMA pour comprendre la trajectoire de ces terrains.

4.1. Evolution de la société sucrière

La sucrerie de Nosy Be a été mise en service en 1923. Ancienne entreprise privée, elle a été nationalisée durant la deuxième République malgache (milieu des années 1970). Elle a ensuite fait partie de la SNBCE (Sucrerie de Nosy Be et de la Cote Est) avant être absorbée en 1987 par la SIRAMA regroupant plusieurs sucreries de l'île (Namakia, Ambilobe et Brickaville).

La sucrerie de Nosy Be obtient des résultats agronomiques satisfaisants sur des superficies d'environ 2 000 hectares (2250 ha dans les années 1980-1990 ; 1800 ha ensuite). Elle est cependant grevée dès le début des années 1980 par des problèmes d'investissements (rapport diagnostic de la filière sucre, 1983) et des problèmes de gestion – commun à toutes les sucreries de la SIRAMA – malgré un marché national porteur et des quotas à l'export garantie vers l'Europe (accords ACP).

Ces problèmes de gestion ne cessent de s'alourdir au fil des années : main-d'œuvre en surnombre allant jusqu'à 1500 permanents, manque de transparence dans la gestion des comptes, créances non recouvrées auprès de sociétés acheteuses de sucre, arriérés de salaire pour le personnel, etc. (stratégie d'adaptation du secteur sucre à Madagascar, 2006). La SIRAMA est fortement affaiblie par la crise économique et politique du début des années 2000 et, malgré les programmes de réinvestissement de l'Etat (actionnaire majoritaire), la SIRAMA stoppe ses activités en 2006. A Nosy Be, en 2006, sur 996 employés permanents (Stratégie, 2016), 714 sont déflatés, et l'effondrement financier et technique de l'entreprise ne permet pas de financer les indemnités de départ.

Aucun n'appel à manifestation d'intérêt pour la reprise de la gestion des entreprises de Nosy Be et de Brickaville n'est effectif avant 2011/2012. C'est seulement en 2015 que la société Vidzar est notifiée de son statut d'adjudicatrice du marché et qu'elle crée, en partenariat avec la SIRAMA, la Société Agricole et Sucrière de Madagascar (SASM) (avec 70% des parts pour Vidzar et 30% pour la SIRAMA). En 2019, les activités productives n'ont pas reprises. Diverses controverses sont reliées dans la presse sur la nature du projet de la SASM et sur ses investissements limités dans l'usine et les plantations. Un des arguments de la SASM est que

le foncier, occupé par des tiers ou immatriculé à des particuliers au sein de leur domaine, crée un facteur de blocage.

4.2. Les choix de gestion foncière de la SIRAMA au fil des décennies

Répartis en plusieurs titres, la SIRAMA possède au milieu des années 2000 près de 6 300 ha. Actuellement, elle posséderait environ 6 000 ha mais les chiffres sont à prendre avec précaution. Plusieurs étapes dans la gestion foncière de la SIRAMA ont fait évoluer le patrimoine foncier.

4.1.1 Les droits d'occupation

- Depuis sa création, la société sucrière loge les ouvriers dans des maisons : en dur pour les principaux responsables, en tôle pour les autres. Les habitants des villages, composés en majorité d'ouvriers mais également de ménages sans lien direct avec la SIRAMA, occupent des terrains de la sucrerie pour se loger et cultiver. La société détenant toutes les terres de la côte d'Ouest, il est en effet difficile pour les ménages s'installer sans être sur ces terrains titrés. Dès le milieu des années 1980, la SNBCE puis SIRAMA annoncent vouloir réaliser des recensements de ces populations sur ces terres ;
- en 1992, la SIRAMA, consciente des besoins en terre des populations, octroie à qui en fait la demande des droits d'occupation. Ces droits permettent de bâtir une maison ou de cultiver. Ces droits sont octroyés sur la base d'un forfait et ne spécifient ni superficie ni localisation spécifique au sein du fokontany ;
- à partir de 2002, la SIRAMA réorganise et formalise les droits d'occupations. Il est bien précisé que ces droits ne sont octroyés de façon définitive. Ils sont attribués sous réserve d'un acquittement de 400 000 MGA et de la réalisation d'un plan par des géomètres de la société ou proche de cette dernière. Les prix pour l'acquisition passe à 5 000 MGA par m² ;
- en 2018/2019, la société sucrière cesse d'octroyer ces droits d'occupation. Elle a en effet changé sa politique : elle marque une préférence pour la vente de terrain à partir des années 2010 et souhaite limiter l'extension des occupations sur ses terres agricoles (cf. infra).

4.1.2 Les dons de terre

- dans les années 1990 et 2000, certains employés disent avoir bénéficié de dons de terre (mais il est difficile de savoir si ces dons ont été formalisés ou s'ils correspondent à des droits d'occupation);

- La SIRAMA aurait donné des terres à la commune pour les infrastructures publiques (routes, marchés, jardin et terrain de foot) à la Commune. Cette dernière n'a pas cependant enregistré pas les terres à son nom – ce qui a conduit plus tard à des conflits, à l'instar d'un terrain de foot donné à la commune et vendu quelques années plus tard à des particuliers ;
- Selon différents interlocuteurs, les différents dirigeants passés de la SIRAMA ou des membres du gouvernement aurait donné des terres de la SIRAMA à des entrepreneurs ou à des proches en contrepartie de services et/ou de rémunération informelle.

4.1.3 Les ventes de terres

- à partir de 2009/2010, l'Etat affirme sa volonté de promouvoir le tourisme sur l'île et de trouver des sources de financement pour réduire les dettes de l'entreprise, des terres de la SIRAMA commencent à être vendues officiellement à des entrepreneurs touristiques.
- septembre 2012, le conseil du gouvernement décide par décret que la SIRAMA déclassé 694 hectares de son domaine agricole et les propose à la vente. Ces terrains sont répartis sur 18 ou 19 propriétés et localisés principalement aux environs des pôles urbains et de la côte (voir carte).
 - Ces terrains occupés et difficilement cultivables (irrigation, accès, etc.) sont destinés aux besoins fonciers urbains (bâties existants ou à venir pour les particuliers, les services publics, le commerce, le tourisme, etc.). La difficulté est que beaucoup d'acteurs du territoire ne savent ou prétendent ne pas savoir où se trouvent ces zones déclassées ;
 - Une partie de ces 694 hectares correspond aux terres attribuées aux déflatés en remplacement de leurs indemnités. Chaque déflaté s'est vu attribuer une parcelle de 400m² au sein d'un ensemble de parcelles (lotissement) (aucun document formel ne leur a été remis concernant cette attribution hormis un n° de parcelle). Sachant que 714 travailleurs sont concernés, ces lotissements à destination des déflatés couvrent au total une trentaine d'hectares. Chaque déflaté est censé acheter le terrain auprès de la SIRAMA à 5 000 AR/m² et prendre en charge les frais de régularisation auprès des services fonciers. La plupart des déflatés étant des simples ouvriers sans épargne, il leur a été impossible d'acheter le terrain (à 2 Millions de MGA) ou, tout simplement, d'investir dans la construction d'une maison. Ils ont donc vendu à des tiers qui

ont acquis les terres auprès de la SIRAMA et procédé à la régularisation du terrain en leur nom. Ces ventes de parcelles des déflatés ont attiré de nombreux intermédiaires plus ou moins scrupuleux (prix de vente très bas auprès des déflatés, commission importante pour les intermédiaires, usage de prête-nom pour acheter les terres moins chère auprès de la SIRAMA, double vente, etc.). Acheter ces parcelles implique dans certains cas d'engager trois types de dépenses en ayant tout au long du processus un sentiment d'insécurité : payer l'intermédiaire, payer la SIRAMA puis payer les services fonciers pour enfin espérer avoir un document ;

- Dans cette zone de 694 ha, les occupants ou les personnes à la recherche de terre peuvent acheter la terre à la SIRAMA à un prix allant de 15 000 à 50 000 AR par m² puis ensuite obtenir un titre à leur nom. La SIRAMA affirmerait que 60% des terrains sont déjà régularisés, proportion jugée exagérée par les autres acteurs. Sans démarche de la part des occupants/ intéressés, les terres, bien que comprises dans la zone des 694 ha, demeure la propriété de la SIRAMA ;
- Au sein de ces 694 hectares, une partie des terres sont réservées à l'extension de Hell-Ville (partie orange sur la carte). La SIRAMA a d'abord établi une convention avec la commune pour que cette dernière gère le territoire et son développement (recherche d'investisseurs, etc.). Récemment, faute de résultats concrets de la part de la Commune, la SIRAMA a mis fin à cette convention et se retrouve principale gestionnaire ;
- Jusqu'à présent ces ventes se poursuivent, notamment à l'attention d'opérateurs touristiques ou d'élites capables de payer la terre et sa régularisation. La société exigerait à présent jusqu'à 300 000 MGA par m². Ces ventes sont cependant sources de litiges et de tensions :
 - Entre la SIRAMA et la SASM car :
 - le produit des ventes a été / est utilisé pour financer (de façon formelle ou informelle) les cadres de la SIRAMA alors que les plantations et les usines sont à l'arrêt ;
 - les ventes sont localisées pour certaines dans le domaine agricole et non dans la zone des 694 hectares. Ces ventes sont même qualifiées

d'illégales par certains car elles n'ont fait ni l'objet d'une autorisation par le propriétaire ni d'un appel d'offre ouvert ;

- Entre la SIRAMA / SASM et les services fonciers. Certaines régularisations de terrain auraient été faites dans le cadre de prescription acquisitive et donc, sans aval et sans achat officiel auprès de la SIRAMA. Sur 500 dossiers d'immatriculation, 150 feraient l'objet d'un contrôle actuel pour vérifier leur légalité;
- Entre les habitants et la SIRAMA, certains habitants souhaitant régulariser leur situation font face au refus de la SIRAMA mais constatent que des personnes plus aisées et mieux connectées arrivent à obtenir des titres sur les mêmes zones ;

4.3. L'expansion rapide de l'occupation des terres

Les différents choix de gestion foncière de la SIRAMA couplés à une forte augmentation démographique (croît naturel et immigration) ont favorisé une expansion rapide de l'occupation des terres.

- La cession des droits d'occupation a permis aux villages de bâtir leur maison et de cultiver des terres agricoles, puis, face à une demande croissante en terre, de revendre des parties du terrain bâti ou des terres agricoles ;
- L'arrêt des plantations de canne à sucre a mis en évidence l'ampleur des terrains détenus par la SIRAMA ;
- Le déclassement des 694 ha, la cession des terres aux déflatés et la vente de terrains à des particuliers a incité des individus et ménages à s'installer sur des terrains nouveaux, situés ou non dans la zone déclassée dédiée à l'urbanisation. L'occupation se fait tant par des ménages aisés ou des élites qui anticipent et veulent s'approprier du foncier, que par des ménages pauvres à la recherche d'un petit lopin pour bâtir leur case végétal. En l'absence de contrôle ou de sanction par la SIRAMA et les autorités locales et, souvent, avec l'aval de premiers occupants, les conseils de voisins ou après rémunération d'intermédiaires locaux, les occupations se multiplient et gagnent même sur les terrains agricoles.
- Des solidarités ou des tensions naissent entre les différents résidents :
 - des anciens occupants accueillent des nouveaux occupants en leur vendant un bout de terrain ou en leur cédant du terrain contre un service (construction d'une maison),

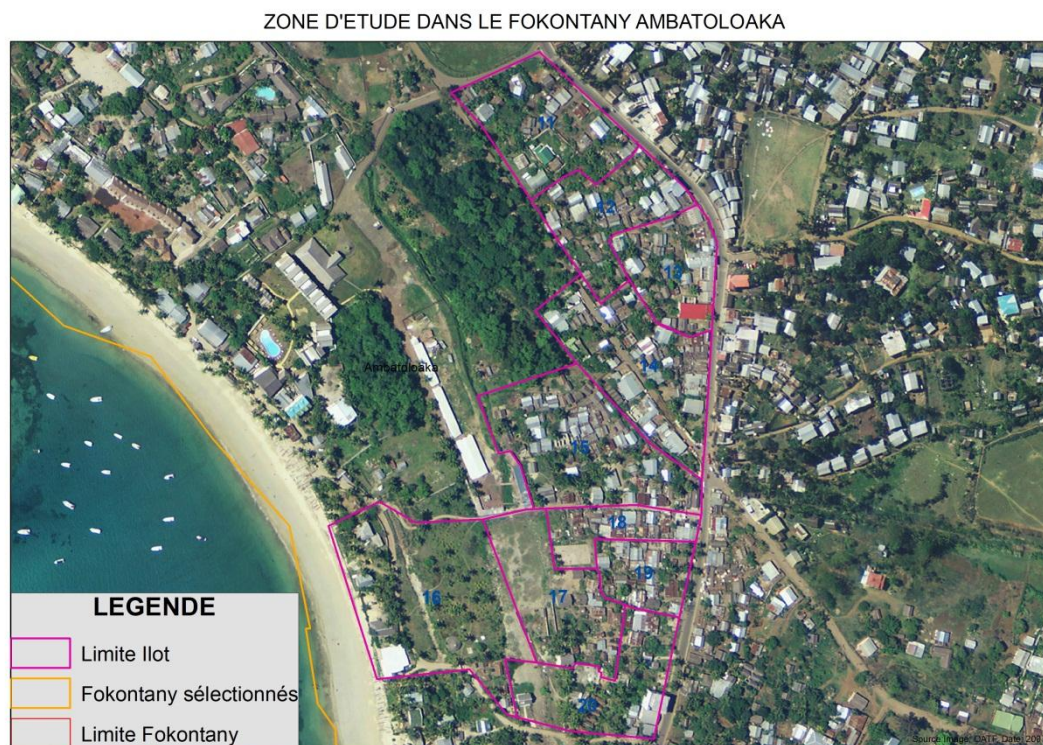
- des anciens occupants, souvent des anciens ouvriers ne possédant que de petites parcelles, se plaignent des nouveaux occupants (présentés comme migrants mais parfois simplement venus de la ville voisine) ne respectant pas les terrains agricoles et s'accaparant les terres sans respect des règles.

4.4. Peu de contrôle et des tentatives d'expulsion échouées

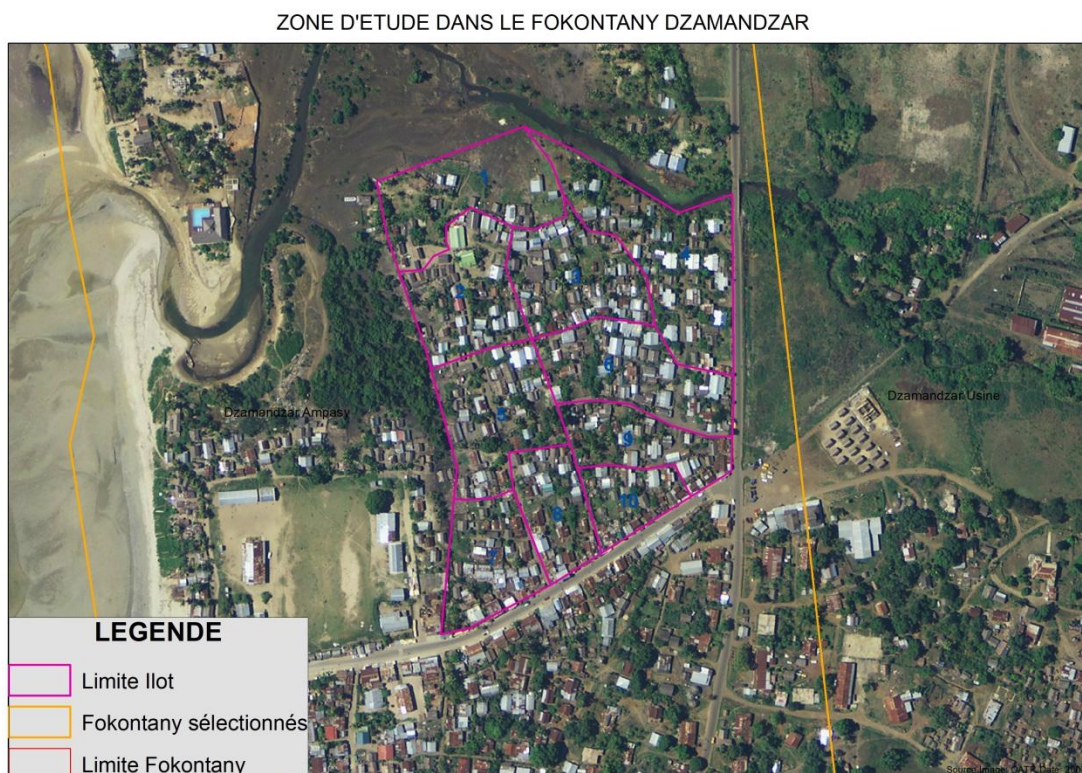
Différents acteurs rencontrés soulignent que la SIRAMA depuis l'arrêt de la production cannière n'opère plus aucun contrôle sur le terrain (avant la SIRAMA menacé de renvoyer les travailleurs qui empiétaient ou construisaient sur le terrain agricole). Les autorités locales (FKT, mairie) ne font pas non plus d'interventions pour bloquer une nouvelle construction ou mise en valeur de terrain. Sans contrôle, les occupations se multiplient.

De plus, la SIRAMA ou la commune ont rarement eu recours à des sanctions. Les cas d'expulsion sont rares et différentes tentatives semblent se solder par des échecs. A Ambatoalaka, FKT Dar es Salaam, sur un terrain de 30 hectares la SIRAMA a voulu procéder à l'expulsion d'une trentaine de personnes (ou ménages) en 2014 mais le tribunal aurait demandé l'arrêt de ces expulsions. Les personnes concernées et certains de leurs voisins ont monté une association pour demander la régularisation de leurs droits fonciers (à des prix modérés) mais n'ont pas obtenu gain de cause. Leur sentiment d'injustice a redoublé lorsqu'ils ont constaté que des voisins en meilleure position économique (vazaha, élites économiques) ont quant à eux obtenu des titres fonciers. A Hell Ville, FKT de Djabalabe, la commune a voulu procéder à des expulsions dans l'intention de construire une route. A deux reprises l'expulsion (et le passage des bulldozers) aurait été arrêté par des manifestations sur le terrain et par l'avis du tribunal reconnaissant l'occupation des personnes.

5 Quartiers étudiés

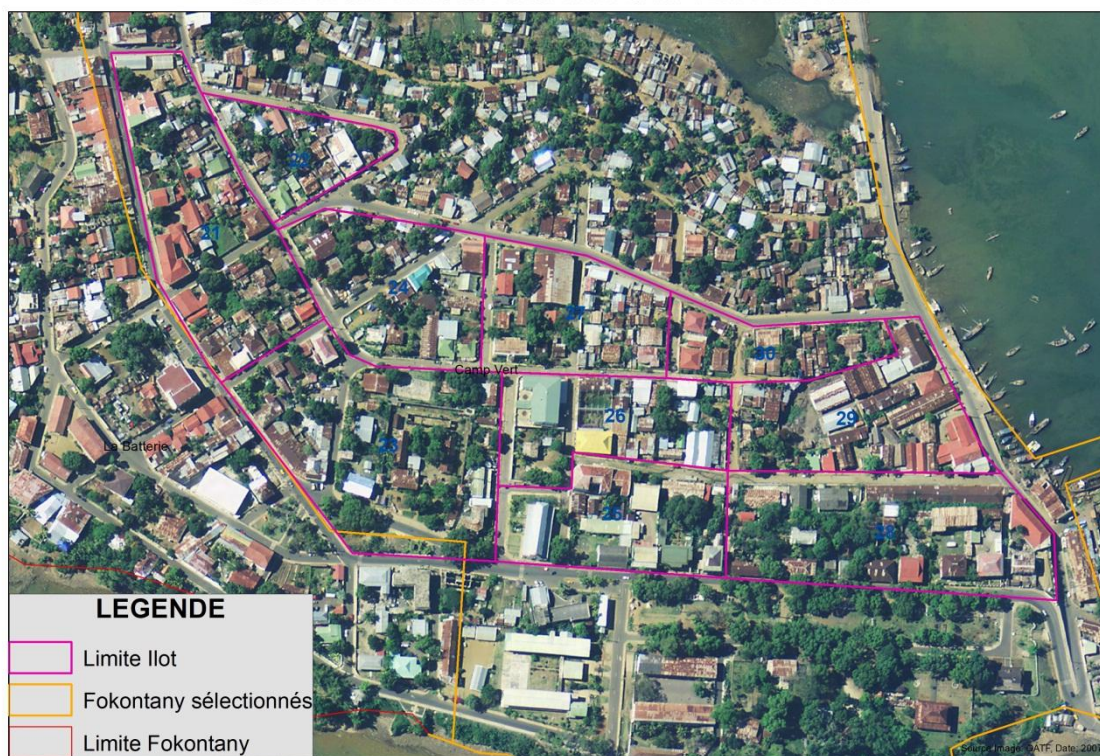


Photos 1: limite de la zone d'étude dans le Fokontany d'Ambatoloaka

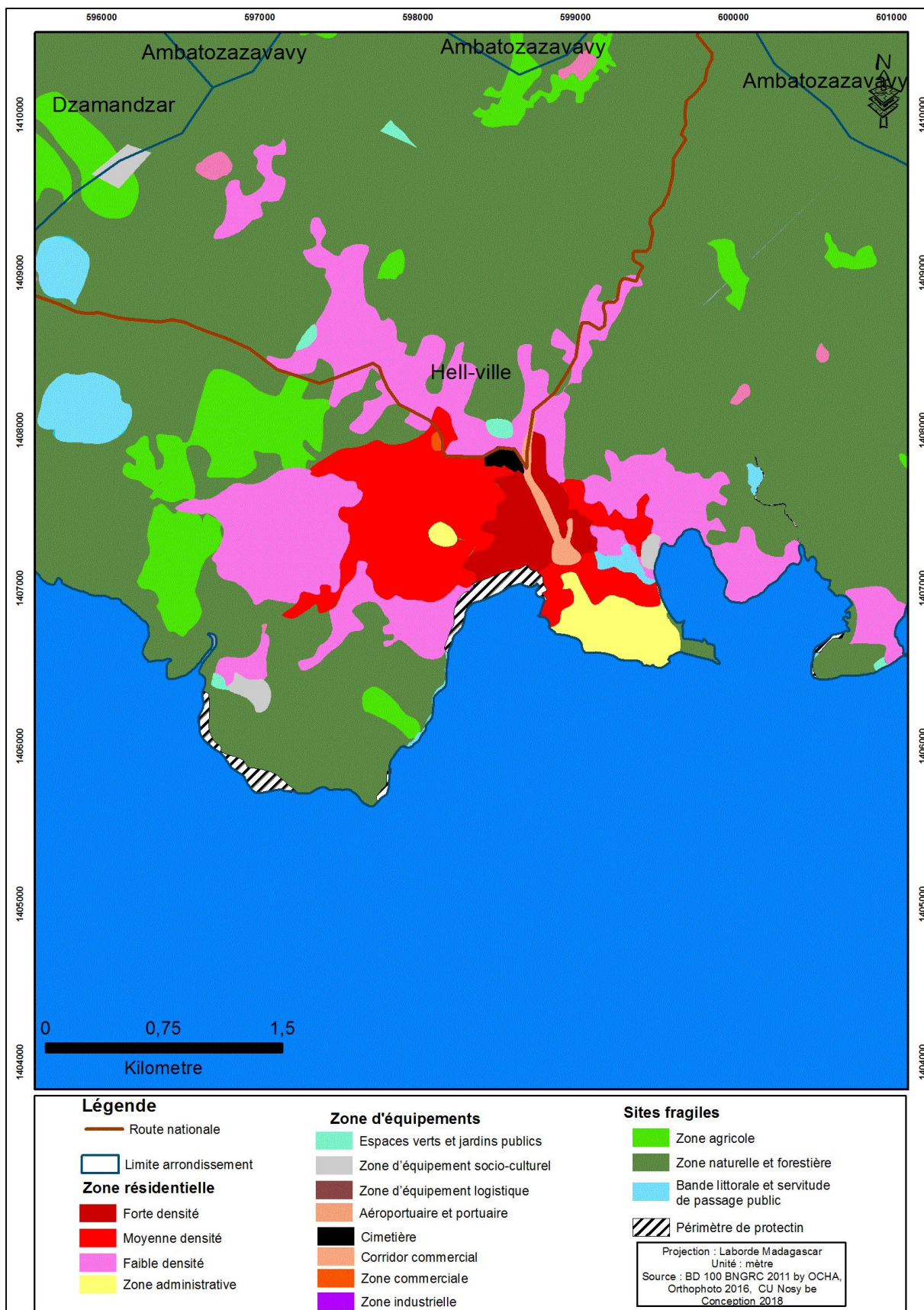


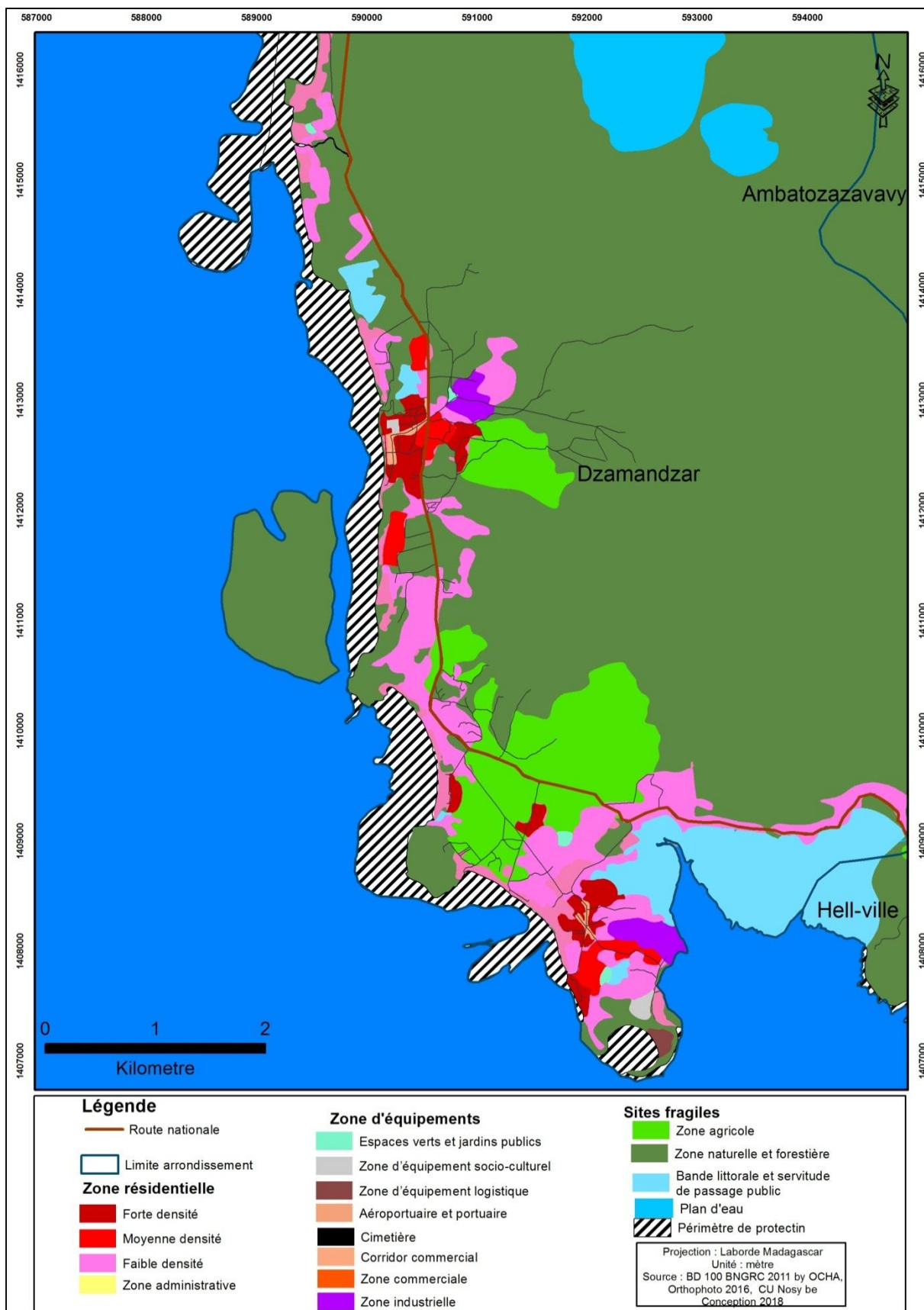
Photos 2: Limite de la zone d'étude dans le Fokontany de Dzamandzar

ZONE D'ETUDE DANS LE FOKONTANY CAMP VERT HELL VILLE



Photos 3: Limite de la zone d'étude dans le Fokontany de Hell Ville





5.1. Caractéristiques générales des parcelles

Par analyse carto et sur base des enquêtes

Par zone – et un tableau qui compare les 3 zones

- Nb de parcelles recensées
- Superficie moyenne par parcelle
- Répartition des parcelles par superficie
- Répartition des parcelles selon leur usage : friche, bâti, etc.
- Superficie des différents usages
- Pour parcelles bâties : répartition selon le nb de bâtis présents par parcelle
- Emprise du bati / parcelle
- Répartition des parcelles selon l'identité de l'utilisateur : le propriétaire et son ménage / par un tiers

5.2. Question, hypothèses et indicateurs

Question : les parcelles urbaines sont-elles accessibles à tous (entrepreneurs, particuliers aisés ou pauvres, homme ou femme, etc) ? par quels moyens (mode d'accès, coût, contraintes) ?

HYPOTHÈSES :

- les parcelles et les logements sont accessibles à des profils très contrastés de ménages grâce à la combinaison de l'héritage, de l'achat, de la location et de l'occupation ;
- Les ménages qui ne possèdent pas de parcelles sont les plus jeunes et/ou les plus pauvres et ils accèdent dans la majorité des cas au logement grâce à la location ;
- Les ménages qui possèdent des parcelles y ont eu accès par héritage (tous profils de ménage) ou par achat (les ménages les plus aisés) ;
- Les ménages qui occupent les parcelles sans autorisation légale sont de tous profils et bénéficient de l'appui d'un tiers (association, parti politique, ancien propriétaire, etc)
- Le marché foncier est actif indépendamment du statut légal des terres et des documents que détiennent les vendeurs et acheteurs ;
- L'héritage conduit au morcellement des parcelles mais aussi à la multiplication ou extension des bâtis sur un lopin donné ;

VARIABLES CLÉS :

- Caractéristiques de la parcelle : superficie approximative, plan / à route, type d'accès (piéton, voiture),

- Caractéristiques du propriétaire : âge, sexe, niveau d'éducation, origine, taille et composition du ménage, activités rémunératrices (3), niveau de richesse
- Modes d'accès : achat, héritage, mise en valeur, occupation, location, etc. ; année, morcellement,

INDICATEURS :

- % de parcelles selon des classes de superficie ;
- % de parcelles par mode d'acquisition ;
- % de parcelles possédées (ou occupées) selon profils des propriétaires : homme / femme; classe d'âge ; origine (migrant ou local), niveau d'éducation, activités professionnelles ;

5.3. Les modes d'accès au foncier en ville

Aperçu général –

a. Un accès au foncier principalement par nnn

- Répartition des parcelles selon le mode d'accès : occupation, achat, héritage, etc (pour les 3 zones ensemble et par zone)
- Cartes en mosaïque selon les modes d'accès

b. Vagues d'accès au foncier : période d'acquisition et changement d'usage

- Date d'accès aux parcelles par période d'acquisition (pour les 3 zones ensemble et par zone)
- Tableau croisé modes d'accès et période d'acquisition (pour les 3 zones ensemble)
- Cartes en mosaïque selon les périodes d'acquisition

c. Profil des résidents

- Tableau croisé niveau de richesse et mode d'accès (pour les 3 zones ensemble)

5.4. Focus sur les occupations

a. Contexte : les terrains titrés de la SIRAMA

b. Importance des occupations : superficie et nombre de ménages

Carte : parcelles obtenues par des occupations

Analyse de l'importance des occupations par zone (nb de parcelles et superficies)

Différenciation occupation sur titre SIRAMA et hors zone de titre (si cette situation existe...)

c. Vagues d'occupation

Analyse répartition des occupations selon les périodes d'acquisition

d. Profil des occupants

Analyse répartition des occupations selon le profil des ménages

5.5. Focus sur les achats

5.1.1 a. fonctionnement des marchés fonciers locaux

Profil des vendeurs et contexte de vente

Type de terrains concernés : superficie et usages

Intermédiaire ou direct

Gamme de prix au m²

5.1.2 b. Importance des achats : superficie et nombre de ménages

Carte : parcelles obtenues par achat

Analyse de l'importance des achats par zone (nb de parcelles et superficies)

Différenciation achat sur titre SIRAMA et hors zone de titre

5.1.3 b. Répartition des achats dans le temps

Analyse des achats selon les périodes d'acquisition

5.1.4 c. Profil des acheteurs

Analyse des profils des ménages qui ont acheté leurs terrains

5.6. Focus sur les héritages

5.1.5 a. règles de l'héritage

5.1.6 b. Importance de l'héritage : superficie et nombre de ménages

Carte : parcelles obtenues par héritage

Analyse de l'importance des héritage par zone (nb de parcelles et superficies)

5.1.7 b. Cycle des héritages

Analyse des héritages selon les périodes d'acquisition

5.1.8 c. Profil des héritiers

Analyse des profils des ménages qui ont hérité de leurs terrains

6. Réalité et adéquation des pratiques de sécurisation foncière

6.1. Question, hypothèses et indicateurs

QUESTIONS :

- les propriétaires/occupants se sentent-ils en sécurité sur leur parcelle ? ont-ils rencontré des situations conflictuelles ?

- quelles pratiques ont-ils mis en œuvre pour se sécuriser (construction, diversité des documents produits, acquittement des impôts, etc.) ?
- quelles attentes ont-ils ?

HYPOTHÈSES :

- le parcellaire actuel est fortement décalé du parcellaire enregistré dans les plans et registres des services fonciers ;
- les ménages urbains ont un fort sentiment d'insécurité foncière sur leur parcelle ;
- les ménages urbains craignent en particulier la remise en cause de leurs droits par des individus extérieurs aisés et peu scrupuleux, l'Etat mais également par des membres de leur famille en cas d'indivision ;
- pour protéger leurs droits, les ménages utilisent en premier lieu des marquages physiques (murs, clôture, bâti). Ensuite, ils recourent plus fréquemment à des documents établis sous seing privés ou établis par des autorités locales pour attester de leurs droits d'usage et d'occupation de leurs parcelles et actualisent rarement les documents légaux associés à la parcelle ;
- les autorités locales (chefs fokontany) sont ceux qui ont le plus d'information sur les transactions foncières récentes et l'état actuel de l'occupation foncière ;
- les ménages souhaitent obtenir un document légal confortant leurs droits ;

VARIABLES CLÉS :

- Perception de sécurité : et, en cas d'insécurité, identité des challengers ;
- Conflits : par le passé ou en cours et, le cas échéant, institutions mobilisées ;
- Modes de sécurisation existants : petits papiers, quittance fiscale, duplicata titre, autres documents, etc ;
- Perception / statut juridique de la parcelle ;
- Souhait / sécurisation légale :
- à quel coût ;
- à quel niveau : Perceptions des services fournis (services fonciers déconcentrés, mairie, fokotany).

INDICATEURS :

- % de ménages se percevant en insécurité sur leur parcelle,
- Répartition en % de l'identité des challengers potentiels (famille, voisins, Etat, promoteur, autres, etc)
- % de parcelles ayant fait l'objet de conflits,

- Répartition et fréquence des institutions mobilisées en cas de conflits,
- % de parcelles selon le(s) mode(s) de sécurisation petits papiers, quittance, titre, autres documents, etc ;
- % de ménages qui connaissent les démarches pour obtenir un titre et appréciation de cette démarche (coût, délai, difficulté, corruption) ;
- % de propriétaires/possesseurs qui connaissent le statut juridique de la parcelle ;
- % de propriétaires/ possesseurs qui souhaiteraient avoir un document légal et le cas échéant, fourchettes de prix correspondantes ;

6.2. Contexte : des terrains titrés au nom de la SIRAMA

Rappel de ces titres

Superficie couverte par ces titres dans les quartiers étudiés

6.3. Sentiment d'insécurité

% des parcelles sur lesquelles les possesseurs se sentent en insécurité

Caractéristiques de ces parcelles

Tableau 2 : Crainte de contestation des droits selon les caractéristiques de la parcelle (% des parcelles possédées)

	Craint que les droits sur la parcelle soient contestés (%)
<i>Multiplicité des modes de formalisation</i>	
Ni petit papier ni titre	
Petit papier uniquement	
Titre au nom du possesseur avec petit papier	
Titre au nom du possesseur sans petit papier	
Titre au nom d'un tiers avec petit papier	
Titre au nom d'un tiers sans petit papier	
<i>Superficie</i>	
Classe 1	
Classe 2	
Classe 3	
Classe 4	

Principaux usages

Habitat
Commerce
Friche
Services publics
Reboisement
Marais

Plan par rapport à la route

Premier
Second
Troisième plan

Mode d'accès

Achat
Héritage
Occupation
Location, métayage, etc. ;

Identité du possesseur

Monsieur
Madame
Couple
Famille de Mr
Etc..

Autre	0.0
Total	ii
Nb parcelles sur lesquelles crainte de contestation	XXX

Notes : Le nombre d'observation correspond au nombre de parcelles sur lesquelles il y a une crainte de contestation des droits.

Identité des challengers et mise en relation avec modes d'accès à la parcelle

6.4. Vue d'ensemble des pratiques de sécurisation

Tableau avec répartition des parcelles selon leur mode de sécurisation Le tableau sera commenté au fur et à mesure dans les § infra

5.1.9 a. Absence de documents au nom des possesseurs

% de parcelle avec petits papiers

Et caractéristiques de ces parcelles : superficie, usages, plan par rapport à la route, mode d'accès

Liens avec modes d'accès et terrains occupés titrés

5.1.10 b. Recours aux petits papiers

% de parcelle avec petits papiers

Et caractéristiques de ces parcelles : superficie, usages, plan par rapport à la route, mode d'accès

Liens modes d'accès et petits papiers (achat et occupation)

- Achat des petits papiers systématique
- Occupation : des pratiques différentes

5.1.11 c. Titre au nom des possesseurs

Rare.. nb de parcelles, superficies, profil des propriétaires

7. Les prescriptions d'urbanisme : connaissance et pratiques

7.1.Question, hypothèses et indicateurs

QUESTIONS :

- les propriétaires/occupants connaissent ils les prescriptions d'urbanisme ?
- les ont-ils respectés ?
- quelles sont leurs contraintes ?

HYPOTHÈSES :

- les services publics sont très inégalement répartis sur le territoire (accès à l'eau, à l'électricité et connexion au réseau d'assainissement) ;
- les autorités locales connaissent les pratiques de remblais et les dynamiques de constructions ;
- les ménages connaissent les prescriptions d'urbanisme (autorisation de remblais et permis de construire) mais leur respect dépend de leur niveau de richesse, des pratiques locales et de qualité des services disponibles au niveau du quartier ;

VARIABLES CLÉS :

- Caractéristiques du quartier : disponibilité des services, propreté, sécurité ;

- Caractéristiques du bâti : étage, type de mur, type de toit, sup habitable, extension, accès à l'eau, accès à l'électricité, raccordement assainissement
- Valorisation du bâti : logement du propriétaire, activités commerciales du propriétaire, logement en location, location pour activités commerciales, etc.
- Obtention et connaissance des démarches relatives aux permis de remblayer, de construction (d'extension/rehaussement) et de clôture (oui/non, pourquoi, année)
- Indicateurs :
- % de bâti selon caractéristique (1, 2 ou plus d'étage, type de mur, type de toit, extension, accès à l'eau, accès à l'électricité, raccordement assainissement)
- % de bâtiments ayant été réalisés avec permis de remblayer (quand nécessaire), avec permis de construire (oui/non, pourquoi, année) pour la construction initiale, pour l'extension ; avec permis de clôturer ;
- % de bâtiments en phase avec le respect des règles d'urbanisme (usage de la zone, alignement, taille des parcelles, etc.)

7.2.Habitat

8. La Fiscalité foncière : perception et pratiques

8.1.Question, hypothèses et indicateurs

QUESTION : les propriétaires/ occupants s'acquittent ils des impôts fonciers ? pourquoi ?

HYPOTHÈSES :

- les ménages paient les impôts fonciers lorsque la politique de recouvrement fiscale est active ;
- les ménages paient les impôts pour obtenir un document prouvant l'existence de leurs droits (d'usage) fonciers ;

VARIABLES

- Acquittance des impôts fonciers sur la parcelle : oui/non
- Dernière année
- Si oui/non pourquoi?
- Perception / utilisation des impôts fonciers

INDICATEURS

- % de ménages/entrepreneurs qui ont payés les impôts fonciers sur leur parcelle
- Répartition des dernières années de paiement

- Répartition des raisons de paiement ou non
- Répartition Perception / utilisation des impôts fonciers

1.1. Objectifs spécifiques

Les objectifs spécifiques de la prestation sont de :

- i. Rappeler le contexte de chaque quartier étudié (histoire, socio-démographie, organisation du quartier) ;
- ii. Identifier et délimiter par quartier 300 à 350 parcelles contiguës ;
- iii. Connaître pour chaque parcelle :
 - a. l'identité du propriétaire – possesseur du foncier et les caractéristiques socio-économiques de son ménage / son entreprise ;
 - b. le cas échéant, l'identité du locataire du bâti et les raisons motivant le choix de cette parcelle / bâtiment ;
 - c. les caractéristiques de la parcelle (taille, etc) ;
 - d. les modes d'accès à la parcelle du propriétaire (achat, héritage, etc. ; morcellement, coût ; année, etc) ;
 - e. les problématiques et pratiques de sécurisation mises en place par le propriétaire ;
 - f. les caractéristiques du bâti (niveau, activités, ménages en présence, etc);
 - g. les connaissances et les possibilités de respecter les prescriptions d'urbanisme du point de vue du propriétaire,
 - h. les perceptions et pratiques de fiscalité par le propriétaire.
- iv. Analyser de façon qualitative et statistique :
 - a. Les profils de propriétaires / possesseurs du foncier (âge, sexe, niveau de revenus, activités) ;
 - b. Les profils et motifs d'occupation des locataires et usagers du bâti ;
 - c. Le parcellaire dans son ensemble (taille des parcelles, dynamiques de morcellement) ;
 - d. Les modes d'accès, les problématiques associées, et l'accessibilité des parcelles selon les profils des propriétaires ;
 - e. Le statut juridique déclaré des parcelles ;
 - f. La fréquence des conflits, les risques perçus relativement aux droits fonciers et les pratiques effective de sécurisation (sécurisation des transactions ou du terrain);

- g. Les caractéristiques et problématiques du bâti,
 - h. Le niveau de connaissance et pratiques effectives par rapport au plan et aux prescriptions d'aménagement ;
 - i. Le recouvrement fiscal et les positions des ménages par rapport à cela.
- v. Produire par des analyses spatiales sous la forme de cartes :
- a. Le décalage entre PLOF et occupations réelles (sous réserve de disponibilité des informations foncières légales dans les zones étudiées) ;
 - b. L'évolution du bâti sur les 10 dernières années (comparaison de 2 images) ;
 - c. Le taux de parcelles valorisées par un ou plusieurs bâtiments, habités par un ou plusieurs ménages, occupés par leur propriétaire ou des locataires ;
 - d. La répartition spatiale des parcelles selon le niveau de richesse des propriétaires/occupants (et autres critères pertinents selon l'analyse : activités professionnelles, sexe, origine, niveau d'éducation, etc) ;
 - e. La répartition spatiale des terrains titrés (PLOF) selon l'année d'immatriculation ;
 - f. La répartition spatiale des parcelles selon les types de documents de sécurisation foncière détenus actuellement ;
 - g. La mise en évidence du décalage sur les parcelles titrées, entre limites et nom de propriétaire inscrit au registre et limites et noms actuels ;
 - h. La répartition spatiale des parcelles selon le respect des différentes prescriptions d'urbanisme, et le niveau de connaissance des propriétaires ;
 - i. La répartition spatiale des parcelles selon le paiement des impôts fonciers (et la date du dernier acquittement).
- vi. Mettre à disposition des partenaires une synthèse des résultats et produits supra (rapport écrits, atlas de carte et restitution).