

# **Terres agricoles face à la ville**

## **Stratégies foncières des agriculteurs dans le maintien des espaces agricoles à Antananarivo, Madagascar**

DEFRISE Laurence<sup>1</sup>, BURNOD Perrine<sup>2</sup>, ANDRIAMANGA Valérie<sup>3</sup>

*1 CIRAD, UMR Tetis, 101 Antananarivo Madagascar, laurence.defrise@cirad.fr*

*2 CIRAD UMR Tetis, c/o Observatoire du foncier Madagascar, 101 Antananarivo, Madagascar, perrine.burnod@cirad.fr*

*3 CDD CIRAD, v.a.andriamanga@gmail.com*

Notre communication s'inscrit dans le cadre d'une thèse de doctorat en géographie démarrée en octobre 2016 et qui porte sur l'évolution des espaces agricoles au sein du système agro-urbain de l'agglomération d'Antananarivo.

### **Résumé**

Sur la base d'une analyse spatiale diachronique et d'enquêtes menées dans l'agglomération d'Antananarivo, cet article analyse les logiques foncières des agriculteurs face à l'expansion urbaine. Elle montre que le maintien de l'agriculture résulte non seulement de dynamiques de transferts endogènes au sein des familles et communautés locales, qui permettent d'éviter les confrontations directes avec les acteurs urbains, mais aussi de l'évolution des modes de faire-valoir indirect qui s'adaptent à la pression urbaine. Dans la majorité des cas, les modes de sécurisation - bien qu'informels ou semi-formels - permettent aux ménages agricoles de maintenir leurs droits sur la terre. Certaines configurations, ponctuelles à l'échelle du territoire mais source d'un renforcement marqué des inégalités foncières, demandent à être analysées de façon plus approfondie.

**Mots-Clés :** *agriculture urbaine, foncier agricole urbain, analyse spatiale, Antananarivo, marché foncier*

### **1- Introduction**

Dans un monde qui s'urbanise, les villes s'étendent et font pression sur les espaces agricoles qui les entourent et qui, paradoxalement, les alimentent. Ainsi, les espaces agricoles, souvent présentés comme des réserves foncières pour l'extension des villes, sont le lieu de forte compétition entre usages. Dans les villes, la question foncière semble être caractérisée par une activité intense des marchés fonciers et une compétition croissante entre acteurs ruraux et urbains investissant dans la terre (Chauveau et al, 2006). Dans les grandes villes du Sud, la régulation du foncier est complexe du fait de la superposition de règles coutumières et légales, des politiques publiques parfois contradictoires et de la défaillance fréquente des systèmes d'arbitrage des conflits (Michel, Denis, Soares-Gonçalves, 2011). Dans ce contexte, se pose la

question de l'intensité des changements d'usage et de propriétaires sur le sol. Y a-t-il transition brusque d'un usage agricole vers un usage urbain lié à des rachats de terres massifs par des acheteurs urbains ? Si oui, ces transactions sont-elles subies ou sont-elles engagées volontairement par les ménages agricoles. Et dans ces diverses situations, quel rôle est assuré par les dispositifs de sécurisation ?

A Madagascar, en 2017, malgré une croissance démographique intense, la capitale Antananarivo est encore fortement agricole, avec près de la moitié de la surface de l'agglomération qui est cultivée. Des dynamiques contrastées d'évolution de l'agriculture sont observées : disparition de l'espace agricole ancien devant la pression du bâti dans l'ultra-centre mais aussi, contre toute attente, conquête de l'espace urbain par de nouvelles formes d'agriculture et extension des superficies cultivées sur les *tanety*<sup>1</sup>, auparavant réservés aux pâturages. Par ailleurs, notre recherche montre que la ville d'Antananarivo fait preuve de « sous-étalement » urbain à l'inverse de nombreuses capitales du Sud. A l'échelle de l'agglomération, l'expansion du bâti est avérée, et a souvent lieu au détriment de l'espace agricole, mais elle est nettement moins rapide que la croissance démographique.

Le foncier agricole urbain ayant été peu investi à Madagascar, les informations sont lacunaires. La littérature disponible fait cependant ressortir trois caractéristiques des transferts fonciers à Antananarivo. D'une part, les transactions marchandes ne sont pas récentes, des témoignages de vente étant relevé dès les années 1920 (Ranaivoarimanana, 2017). D'autre part, l'achat ne constitue qu'un mode d'accès au foncier parmi d'autres, en particulier l'héritage, mais aussi le don voire la défriche (Raharison, 2006). Enfin, les transferts de droits sur la terre sont dominés par des modes de sécurisation semi-légaux reposant sur d'anciens titres de propriété, n'ayant pas été mis à jour auprès de l'administration foncière depuis les années 30-50, et actualisés par des petits papiers établis au niveau local. Le contexte est également marqué par une réforme foncière originale initiée en 2005 et visant à reconnaître les pratiques foncières locales mais ayant eu peu d'impact en milieu urbain.

Dans ce contexte, la question de recherche est la suivante : Quels sont les facteurs et logiques des ménages agricoles qui expliquent le phénomène de sous-étalement urbain et, en corolaire, du maintien d'un espace agricole conséquent à Antananarivo, capitale de Madagascar ?

Inscrite dans le champ de la géographie, et menée sur le territoire de 6 fokontany aux évolutions contrastées, la recherche vise à décrire et identifier les logiques foncières des agriculteurs en lien avec l'avancée de l'urbain dans l'agglomération d'Antananarivo.

Après une brève présentation de la méthodologie, le papier s'organise selon les sous-questions de recherche suivantes :

- (i) Quelles sont les dynamiques d'évolution du paysage agricole de l'agglomération d'Antananarivo ?

---

<sup>1</sup> Terres situées sur les collines

- (ii) Quelles sont les caractéristiques du système foncier urbain ? Quels sont les principaux modes d'accès et de sécurisation au foncier mobilisés par les ménages agricoles ?
- (iii) Quelles sont les logiques foncières des ménages agricoles et comment sont-elles liées aux dynamiques d'évolution du système agro-urbain ?
- (iv) De nouvelles règles et modalités d'accès et de sécurisation émergent-elles qui expliquent cette résistance apparente de l'agriculture ?

## 2- Démarche et méthodologie

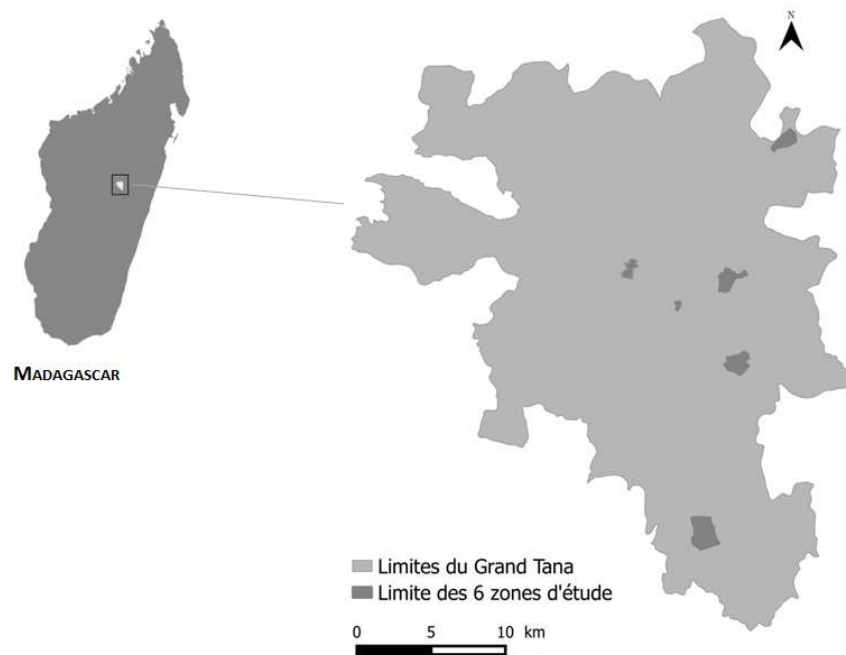
Pour étudier les stratégies foncières des agriculteurs dans le maintien des espaces agricoles urbains, l'analyse a été circonscrite à l'agglomération d'Antananarivo qualifiée de « Grand Tana », englobant la Commune urbaine d'Antananarivo (CUA) et ses 37 communes périphériques (fig 1). Le choix de ce territoire borné par des limites administratives, qui s'étend jusqu'à 25 km autour du centre-ville, se justifie pour deux raisons principales : les relations fonctionnelles entre espace urbain et agricole y sont denses et plus tenues au-delà ; l'échelle de l'agglomération fait sens pour les acteurs du territoire et pour les politiques d'aménagement en cours. L'analyse porte sur la période 2002 – 2017 pour des raisons d'accès aux données et de cohérence en termes de grandes phases politico-économiques.

La démarche d'analyse des liens entre changements d'usage du sol, transferts fonciers et stratégies foncières des acteurs locaux s'est construite en deux étapes. La première étape a consisté en la caractérisation des paysages agro-urbains de l'agglomération d'Antananarivo et de leurs dynamiques d'évolution en lien avec à la ville (identification des changements d'usage du sol et de l'intensité de ces changements). Elle s'est appuyée sur une analyse paysagère originale combinant enquêtes de terrain et analyse spatiale<sup>2</sup>. Elle a abouti à la sélection de six zones d'étude choisies sur un transect allant de l'intra urbain au péri-urbain (fig. 1), représentatives de la diversité des agricultures urbaines à Antananarivo et présentant des degrés contrastés d'évolution de l'urbain et de l'agricole.

La deuxième étape s'est concentrée sur l'identification des comportements et innovations ordinaires des agriculteurs en matière d'accès et de sécurisation du foncier agricole en ville. Elle s'est intéressée aux logiques des ménages agricoles, leur variation dans l'espace et dans le temps et comment elles participent, ou pas, au maintien de l'agricole en ville. Elle s'est appuyée sur une enquête quantitative et une enquête qualitative menées de façon conjointe dans les 6 zones d'étude sélectionnées.

---

<sup>2</sup> Approche non décrite ici mais qui fait l'objet de deux publications en cours « *Et si la ville ne faisait pas disparaître l'agriculture ? Cas d'Antananarivo, Madagascar* » Defrise L., Burnod P., Andriamanga V. 2019 et « *Land cover classification in complex and fragmented agro-urban landscapes of the Malagasy capital Antananarivo* » Dupuy S., Defrise L., Lebourgeois V. et Gaetano R.



**Figure 1: Limites de l'agglomération du Grand Tana et des 6 zones d'études**

L'enquête quantitative<sup>3</sup> a été réalisée auprès de 635 ménages sélectionnés de façon aléatoire afin d'identifier le patrimoine foncier et les modes d'accès au foncier, la perception d'insécurité foncière et les modes de sécurisation des ménages urbains ainsi que la proportion de ménages agricoles en ville.

L'enquête qualitative a été menée auprès de 70 ménages agriculteurs ou anciens agriculteurs<sup>4</sup> selon une grille d'analyse relative à (i) l'évolution du contexte agro-écologique et économique local (en lien avec évolution de la ville), (ii) les trajectoires d'accès au foncier agricole (et bâti), (iii) les sentiment d'insécurité foncière, les conflits et les problèmes de sécurisation et (iv) les logiques des ménages et l'évolution des pratiques foncières en lien avec la dynamique d'usage des parcelles et face à la pression foncière.

Choix a été fait de baser l'analyse sur le point de vue des ménages agricoles pour des raisons d'accès aux informations d'une part et pour donner la voix aux premiers concernés par les transferts de droits sur le sol et changements d'usage du sol d'autre part. C'est donc à travers le prisme des ménages agriculteurs qu'ont été identifiés les acteurs en compétition pour l'accès au foncier agricole, leurs logiques d'action respectives et les impacts de ces rapports de force sur les évolutions du territoire. L'enquête qualitative a été complétée par des rencontres avec les autorités locales de proximité (chef *fokontany*<sup>5</sup>).

<sup>3</sup> réalisée par une structure tierce (Réseau des Observatoires Ruraux – ROR) dans le cadre du projet de recherche « Légende » financé par le programme Glofoods INRA- CIRAD ;

<sup>4</sup> 121 enquêtes qualitatives ont été menées avec 1 à 4 entretiens par personne enquêtée

<sup>5</sup> plus petite entité administratives correspondant à un quartier en ville ou à plusieurs hameaux en périurbain

### 3- Les paysages agricoles de l'agglomération d'Antananarivo et leurs dynamiques

#### 3.1 Les Unités agro-urbaines

L'agglomération d'Antananarivo est située sur un plateau d'altitude et est composée d'une grande plaine alluviale et de collines successives. L'habitat étant traditionnellement sur les collines, l'agriculture occupe d'abord les plaines et les bas-fonds (maraîchage et riziculture irriguée) mais aussi les collines (cultures pluviales) (Aubry, 2012).

Les premiers résultats basés sur l'analyse des images satellites et la production d'une carte d'occupation du sol (Dupuy, 2017) démontrent qu'en 2017, l'agriculture est encore au cœur du système urbain. Dans l'ultra-centre (commune urbaine d'Antananarivo), malgré la densité de population extrêmement élevée, les surfaces agricoles représentent encore plus de 35 % de la surface totale et sont fortement imbriquées dans le tissu urbain qui couvre lui 58 %. A l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, les superficies cultivées couvrent 45 % du territoire<sup>6</sup> contre 18 % de surfaces urbaines. Ce taux de couverture agricole est deux à trois fois plus élevé que celui présent dans le reste de la Région Analamanga<sup>7</sup>. La ceinture urbaine et périurbaine (rayon de 15 à 20 km autour du centre) est ainsi un pôle agricole beaucoup plus cultivé que ne le sont les territoires plus éloignés.

L'analyse des caractéristiques physiologiques et géographiques de l'agricole et de l'urbain dans l'agglomération a permis de distinguer 4 unités agri-urbaines (UAU), respectivement basées sur un système de production dominant, un type particulier de bâti et des relations agriculture-ville spécifiques. Chacune de ces unités est soumise à des pressions urbaines contrastées :

- (i) *Unité agri-urbaine 1 (UAU1) : Les cressonnières enclavées dans les bas-fonds du centre-ville* : cette unité est caractérisée par un bâti dense qui entoure l'agricole situé dans des bas-fonds inondables (cresson), une densité de population très élevée (> 35.000 habitants par km<sup>2</sup>) et une croissance moyenne (3 à 4 %). Les espaces résiduels pour l'extension de l'habitat sont étroits et en compétition directe avec l'agriculture de bas-fonds,
- (ii) *Unité agri-urbaine 2 (UAU2) : Les plaines rizicoles entre canaux, fleuves et espaces bâtis* : caractérisée par un bâti moins dense accolé à des plaines rizicoles, cette unité présente une densité de population moyenne (3000 à 25 000 habitants/km<sup>2</sup>) et une croissance très rapide de la population (5 à 8 %). De larges espaces résiduels sont disponibles pour l'extension du bâti et des infrastructures routières en compétition avec les plaines cultivées
- (iii) *Unité agri-urbaine 3 (UAU3) : Les espaces de polyculture péri-urbains* : caractérisée par un bâti traditionnel peu dense et un système de polyculture- élevage (maraîchage, riz, culture pluviale) cette zone présente une densité faible (3000 à 5000 habitants par km<sup>2</sup>) et une croissance moyenne à forte de la population (3 à 5 %). De larges espaces résiduels sont

---

<sup>6</sup> Les pâturages extensifs qui s'étendent sur les collines et dont les limites n'ont pas pu être identifiées par analyse d'occupation du sol ne sont pas comptabilisés.

<sup>7</sup> Source : ces chiffres sont issus de l'analyse d'occupation du sol réalisée en 2016 dans le cadre du projet Sen2Agri par Lebourgeois V. (TETIS, Cirad).

disponibles pour l'extension du bâti, en compétition avec plusieurs types d'usage du sol (agriculture, pâturages, espace naturel ou boisés)

(iv) *Unité agri-urbaine 4 (UAU 4) : Les espaces bâtis d'élevage intensif* : caractérisés par un espace bâti destiné à l'élevage intensif à vocation commerciale, ils sont généralement situés dans les unités UAU2 et UAU3.

### **3.2 Dynamiques d'évolution du système agro-urbain**

Pour quantifier l'ampleur de l'avancée urbaine, une analyse spatiale diachronique a été réalisée à l'échelle de l'agglomération d'Antananarivo<sup>8</sup>. Elle témoigne de l'avancée de la ville (fig. 2) et montre qu'entre 2003 et 2017, les surfaces artificialisées dans l'agglomération d'Antananarivo ont progressé de 58 km<sup>2</sup> à 90 km<sup>2</sup> soit un taux d'accroissement annuel de 3,2%. L'empreinte spatiale de l'urbain à Antananarivo est singulière : non compacte, elle s'étale le long des axes de communication suivant des tâches en doigts de gants correspondant à autant de bas-fonds ou de plaines inondables qui freinent l'avancée de l'urbain. La croissance de la ville est plus intense en périphérie qu'au centre, en particulier dans un rayon de 10 à 15 km du centre-ville, phénomène comparable à ce qui est observé dans d'autres grandes villes en expansion telles qu'Hanoi (Nong, 2018). La croissance de la ville de Tana semble légèrement moins rapide que celle d'autres villes du Sud en Asie ou en Afrique. Une étude réalisée sur près de 300 villes en Chine donne un taux moyen de croissance annuelle de 4.8 % des surfaces bâties (Huang, 2019). Peu d'études similaires en Afrique sont disponibles sauf pour Kampala qui affiche un taux de croissance annuel de 4.4 % (2003- 2010) (Abebe, 2013) et Lagos de 7.6 % (2000-2015) (Dekolo, 2015).

---

<sup>8</sup> Analyse diachronique réalisée par S. Dupuy. Les résultats de classification du bâti sont bons avec un F1 score > à 80 %.

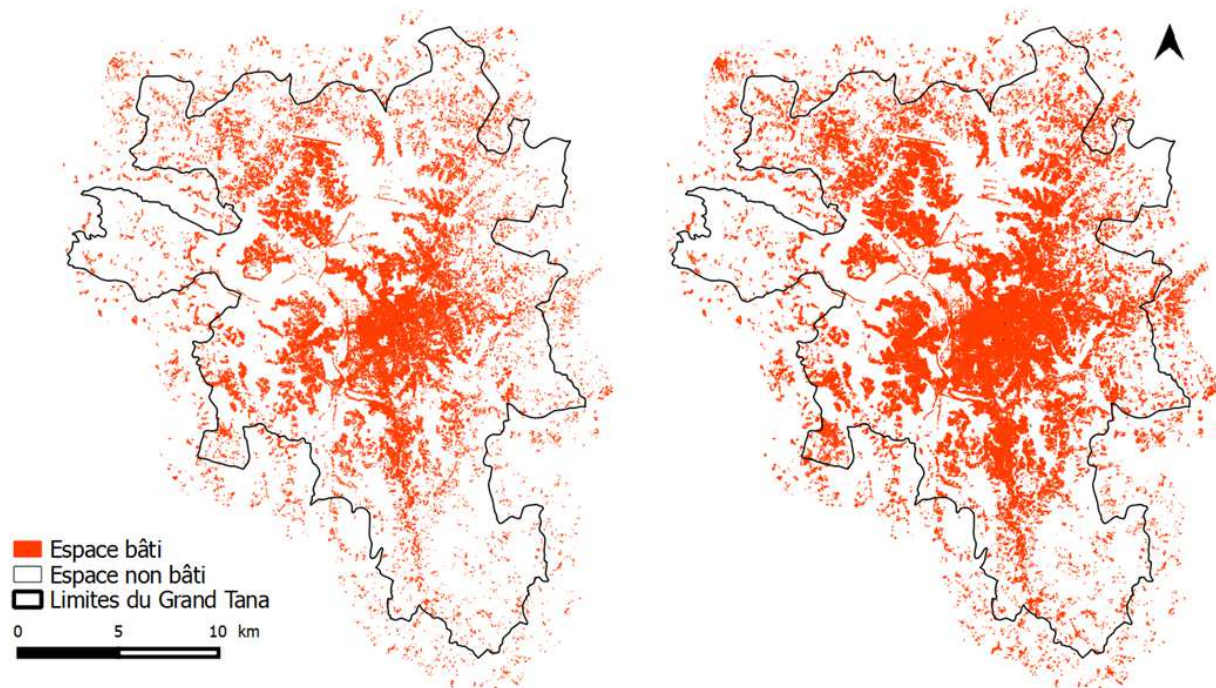


Figure 2 : Evolution de l'emprise urbaine dans l'agglomération d'Antananarivo entre 2003 et 2017 (Dupuy S. 2017)

L'expansion urbaine touche surtout les espaces agricoles qu'il s'agisse d'espaces cultivés ou pâturés mais aussi les espaces naturels telles que les savanes herbacées ou arbustives. Dans l'ultra-centre et le long des axes routiers, l'agriculture disparaît ainsi peu à peu devant la pression du bâti. Mais l'agriculture, tirée par la demande alimentaire urbaine et les faibles opportunités d'emploi dans les secteurs secondaires et tertiaires, ne fait pas que disparaître. Nos observations de terrains couplées à l'analyse d'image satellitaire ont permis de mettre en évidence des dynamiques agricoles d'intensification et d'extension : conquête de l'espace urbain par de nouvelles formes d'agriculture et extension des superficies cultivées sur les tanety<sup>9</sup>, auparavant réservés aux pâturages.

Autre fait étonnant à Antananarivo, la population avec un taux de croissance annuel de 4.7 % s'accroît plus vite que le bâti ne s'étend (3.2 %). Cette « sous-consommation » d'espace interpelle dans un contexte mondial où l'étalement urbain<sup>10</sup>, qui se manifeste lorsque le taux de changement d'occupation des terres vers le bâti excède le taux de croissance de la population, semble être la norme (Angel et al., 2011).

## 4- Les caractéristiques du système foncier

### 4-1 Contexte général

L'agglomération d'Antananarivo accueille plus de 2,5 millions d'habitants (Banque mondiale, 2016). Sans être une mégalopole, Antananarivo est une grande ville africaine en transition

---

<sup>9</sup> terres situées sur les collines

<sup>10</sup> Différents indices permettent de mesurer l'étalement urbain. Une littérature abondante et actuelle compare les différents indices. De nombreux auteurs s'accordent pour dire qu'une mesure simple et robuste de l'étalement urbain consiste à comparer l'évolution des surfaces artificialisées et la croissance de la population (ref.)

démographique. Sa croissance démographique, naturelle et liée aux migrations, s'est accélérée au cours de la dernière décennie avec des taux de 4 à 8 % par an selon les communes (Felana, 2012). L'agglomération présente une densité moyenne de 3 300 hab/km<sup>2</sup> nettement supérieure à celle de la Région Analamanga égale à 200 hab/km<sup>2</sup> <sup>11</sup>.

Depuis sa création au XVII<sup>ème</sup> siècle, la capitale s'est progressivement étendue sur les communes périphériques à dominante agricole (Ramamonjisoa, 1983) en lien avec la forte demande en logement. Plusieurs indices de pression foncière témoignent de cette dynamique d'expansion du bâti sur les terres agricoles. La croissance rapide des prix du foncier agricole d'abord, accompagnée d'une réduction de la taille des parcelles achetées qui sont vendues par m<sup>2</sup> et plus par lot. Mais aussi la progression des remblais sur les parcelles agricoles situées dans les bas-fonds, malgré le coût conséquent de ces aménagements.

Malgré la pression foncière, l'analyse quantitative permet d'estimer qu'entre 30 à 40 % des ménages de l'agglomération ont encore une activité agricole en 2017. Sur 635 ménages enquêtés, 232 ménages pratiquent l'agriculture et/ou l'élevage pour un total de 576 parcelles agricoles exploitées. Les exploitations agricoles sont surtout de type familial, tournées vers l'auto-consommation et/ou la vente. La taille moyenne des exploitations varie de 0.1 ha au centre-ville à 0.5 ha en périphérie de l'agglomération, inférieure à celle des exploitations rurales égale à 0.88 ha (Belières et al, 2017). La taille des parcelles est très variable et dépend notamment de la spéculation concernée - plus grande pour les parcelles de riz ou de culture pluviale (5 à 50 ares) et plus petites pour les parcelles de maraichage ou de cresson (0.5 à 20 ares). Le nombre moyen de parcelles exploitées varie entre 2 et 5.

De nombreux ménages agricoles sont pluri-actifs. La quasi-totalité des agriculteurs urbains exerce une ou plusieurs activités complémentaires à l'agriculture de façon permanente - employé, commerçant - ou temporaire - maçon, manœuvre, etc. Cette complémentarité entre activités agricoles et activités urbaines est soulignée dans les entretiens. Serge, mécanicien et maraîcher nous explique *«L'argent gagné comme mécano m'a permis d'acheter un terrain pour agrandir l'exploitation. En début d'année, j'ai surtout travaillé comme « mécanos » mais en cette période, la demande en légume est forte à cause de la pénurie d'eau d'irrigation et je me concentre donc sur mes parcelles.»*. De nombreux ménages jouent la carte de la complémentarité entre mari et femme, l'un ayant des activités agricoles - source d'aliments et de revenus irréguliers - l'autre ayant un emploi fixe - source de revenus réguliers. Ainsi, la part de l'agriculture dans les revenus varie non seulement au cours de la trajectoire de vie des ménages mais aussi au cours d'une même année.

## **4.2. Pluralisme institutionnel**

A Madagascar, le foncier agricole en milieu urbain a été peu investi malgré les enjeux forts qu'il représente en terme socio-économique, environnementaux et politique en lien avec le développement des villes. A Antananarivo, la succession de plusieurs systèmes de reconnaissance des droits sur la terre depuis la royauté malgache (XV<sup>ème</sup> siècle), en passant par la période coloniale et les premières Républiques a abouti à un enchevêtrement des droits

---

<sup>11</sup> Toutes les données sur les densités de population, ici et infra, sont issues des calculs des auteurs sur base des monographies communales et des données de l'Institut National de la Statistique malgache.



formels et locaux sur les terres. La répartition socio-spatiale actuelle des propriétaires sur la terre peut encore se lire à l'aune de ces différents systèmes politico-administratifs, avec une organisation spatiale hiérarchisée selon le statut social (noble, descendant d'esclave, etc.) (Fournet-Guérin, 2007).

En 2005, une réforme foncière originale a été initiée à Madagascar visant à reconnaître les pratiques foncières locales et instaurer des dispositifs de proximité permettant la sécurisation des droits. Partant du postulat que la majorité du foncier urbain était sécurisé par des titres de propriété individuel (titre ou cadastre), la première phase de la réforme foncière (2005-2015) a surtout été menée dans les Communes rurales sans intégrer les spécificités foncières urbaines<sup>12</sup> (Ranaivoarimananana, 2017). Le seul axe relatif à l'amélioration de la sécurisation du foncier urbain concernait la modernisation des services fonciers mais n'a pas eu de retombées majeures du fait notamment de la faible disponibilité et diffusion de l'information foncière informatisée et des pratiques de l'administration.

En 2015, une lettre de politique foncière est établie qui vise à consolider la Réforme de 2005. Elle souligne, entre autre, la nécessité d'élaborer des politiques adaptées aux caractéristiques du foncier en milieu urbain. Plusieurs situations foncières urbaines n'ayant pas trouvé de solutions dans la Réforme de 2005 sont pointées: (i) la sécurisation difficile des droits sur certains terrains au statut spécifique tel que des opérations cadastrales inachevées ou des terrains titrés abandonnés par leur propriétaire, (ii) le fort décalage entre les droits enregistrés au niveau des services fonciers et les droits actuels sur la terre lié à la faible formalisation du transfert des droits de propriété lors des ventes ou des héritages et (iii) le difficile accès à la terre pour certaines catégories de ménages : jeunes générations d'agriculteurs, ménages urbains précaire en recherche d'un logement, etc.

### **4.3. Modes d'accès**

Divers auteurs témoignent du dynamisme des marchés fonciers des terres agricoles en milieu rural à Madagascar (Burnod et al. 2014, Boué & Colin 2015) mais peu d'études sont disponibles sur les transactions marchandes des terres agricoles en ville. A Antananarivo, le marché foncier de l'achat vente de terres agricoles n'est cependant pas récent, en témoigne l'existence de transactions marchandes sur des terres cultivées autour d'infrastructures (route circulaire) dès les années 1920 (Esoavelomandroso, 1990).

En ville, le marché foncier se divise fréquemment en sous-marchés fonciers avec un marché des terres destinées à un usage agricole et un marché des terres à bâtir et un différentiel de prix importants entre ces deux types de terrain. A Antananarivo, le dynamisme du marché des terres à bâtir est avéré et peut se mesurer au nombre croissant de sites dédiés à la vente de terrains (internet, journaux, etc.) ou à la multiplication des petites agences immobilières de quartier y compris dans les communes périphériques. Les transactions ne semblent pas freinées par la faible formalisation des droits de propriété sur la terre et sont souvent réalisées de façon semi-formelle ou informelle. Dans certains cas, des transactions non volontaires ont lieu, avec expulsion de ménages par des acheteurs urbains<sup>13</sup>. Le marché foncier est particulièrement actif

---

<sup>12</sup> bien que 4 guichets fonciers urbains aient été mis en place dont 2 à Antananarivo: Ivato aéroport et Ivato firaisana

<sup>13</sup> cf articles de presse

autours des zones déjà bâties et le long des axes routiers ou des futurs projets d'infrastructure. En retrait des axes de communication, dans les zones non reliées à la route, le marché de l'achat-vente semble moins actif et les transactions ont lieu au sein des communautés locales.

L'analyse quantitative montre que la quasi-totalité des ménages agricoles dans le Grand Tana possède au moins une parcelle agricole. L'héritage est le mode d'accès principal avec 50 % des parcelles possédées qui ont été acquises par héritage. L'achat, quant à lui, ne constitue une modalité d'accès que pour 15 % des parcelles contre 37 % en milieu rural (Burnod et al. 2014), la majorité des transactions marchandes étant conclues au sein des familles ou des communautés locales<sup>14</sup>. Le faire-valoir indirect est un mode d'accès majeur avec 24 % des parcelles prises en métayage (20 %) ou en location (4%). Enfin, dans une plus faible proportion (11 %), des modalités non-marchandes permettent aux ménages de compléter leur patrimoine foncier, à travers le gardiennage, la défriche ou le don. Dans la majorité des cas, les ménages agricoles disposent d'un pool de terre composite, qui combine plusieurs de ces modalités d'accès au foncier.

Il y a donc co-existence de 2 dynamiques de transaction foncières dans l'agglomération d'Antananarivo, parfois imbriquées : l'une qui concerne des transactions au sein des familles et des communautés locales avec des parcelles destinées à la production agricole et au logement futur de la descendance, l'autre qui concerne des achats de terre destinées aux acheteurs urbains uniquement tourné vers le bâti.

#### **4.4 Mode de sécurisation**

En l'absence d'un système d'information foncière à jour et aisément accessible, il est difficile d'avoir une vision d'ensemble du statut foncier légal des terres dans le Grand Tana. Il est cependant communément admis que la majorité du territoire est titré et cadastré (Ranaivoarimanana, 2017).

Cette situation se reflète dans notre enquête où deux-tiers (2/3) des parcelles recensées sont cadastrées (50 %) ou titrées (16%). Dans plus de la moitié des cas, ces parcelles ne sont néanmoins plus titrées au nom de l'occupant actuel du terrain mais au nom d'un ascendant - lorsque la parcelle a été héritée - ou de l'ancien propriétaire de la parcelle - lorsque la parcelle a été achetée. Des petits papiers sont utilisés comme acte de transfert sur ces parcelles. Ces petits papiers peuvent prendre diverses formes : actes signés entre membres de la localité (famille, proches /voisins – témoins) ou – beaucoup plus fréquemment qu'en zone rurale - visés par les agents de l'administration locale (fokontany et/ou commune), soit des quittances d'impôts. Les autres modes de sécurisation majeurs sont les petits papiers (19 %) et la reconnaissance sociale (10 %). Pour deux tiers des parcelles, la sécurisation repose donc sur des pratiques informelles ou semi-formelles.

---

<sup>14</sup> Dans près de 75 % des cas, l'achat des parcelles agricole est effectuée auprès de connaissances contre 48 % seulement pour les parcelles non agricoles (bâties). L'achat des parcelles agricoles a lieu soit auprès de la famille (57 % des cas), soit auprès d'une connaissance de la localité/du village (14%) – il peut notamment s'agir du propriétaire d'une parcelle antérieurement prise en métayage

Etonnamment, malgré le peu d'enregistrement légal des droits sur la terre auprès de l'administration foncière, moins de 10 % des ménages déclare se sentir en insécurité foncière. De même, le nombre de ménages qui déclare avoir vécu un conflit foncier est relativement faible (8 %) bien que deux fois plus élevé qu'en milieu rural. Il ne semble pas y avoir de lien direct entre niveau de perception de l'insécurité et statut légal des terrains : la zone d'étude présentant le nombre de conflit maximum (près d'une parcelle sur 5) étant celle où la proportion de terrains cadastrés ou titrés est l'une des plus élevée.

## **5. Les logiques des ménages**

Les analyses quantitatives et qualitatives révèlent trois stratégies principales des ménages agricoles dans l'agglomération d'Antananarivo, qui font échos aux évolutions du système agro-urbain : (1) des stratégies de maintien voire d'extension de l'agriculture, (2) des stratégies d'entrée dans l'agriculture et (3) des stratégies de sortie de l'agriculture. Le degré de « maîtrise » de la stratégie est fort variable d'un ménage à l'autre et dépend d'un ensemble de facteurs (conditions socio-économiques du ménage, contraintes ou opportunités foncières, insertion dans les réseaux, etc.). Certains cas de sorties de l'agriculture relèvent ainsi de la contrainte plutôt que du choix par exemple lorsque les ménages sont expulsés de leur terrain.

Pour étudier comment ces stratégies se déclinent et conduisent à des évolutions contrastées du paysage, nous avons sélectionné des études de cas dans chaque UAU que nous éclairons avec les analyses quantitatives (spatiale et ménage).

### **5.1 Unité agri-urbaine 1 (UAU1): Les cressonnières enclavées dans les bas-fonds du centre-ville**

Les cressonnières sont situées dans l'ultra-centre, totalement enclavées dans les bas-fonds entourées par un bâti très dense et accessibles uniquement à pied. La pression urbaine (entre 25.000 et 45.000 hab/km<sup>2</sup>) et la croissance démographique (de 3.5 à 5 %) y sont très fortes. Ces bas-fonds ont été progressivement enserrés par le bâti, qui traditionnellement situé sur les hauteurs et les flancs de collines colonise les parties basses par des constructions en dur et de maisonnettes précaires en bois et en tôles. En 2017, l'analyse spatiale révèle qu'entre 15 à 20 % du territoire de cette unité est encore agricole, pour une proportion de bâti qui avoisine les 80 %. Les parcelles agricoles, de petite taille sont dédiées quasi exclusivement à la production de cresson avec plusieurs cycles par an.

Les terres agricoles appartiennent à des familles originaires d'Antananarivo qui ont hérité de ces terrains et résident rarement à proximité. Les terres ont pu être enregistrées légalement il y a plusieurs décennies au nom de l'ascendant commun. Les ayants-droit peuvent ainsi être nombreux pour des parcelles de petites superficies. Rares sont les propriétaires qui cultivent encore eux-mêmes la terre. Les parcelles ont progressivement été cédées en location à des migrants, d'origine betsileo dans 95 % des cas. Le nombre de parcelles prises en location varie de 1 à 10, généralement de petite taille (entre 0.5 et 4 ares). La proportion d'agriculteurs dans la population est faible (moins de 10%) et difficile à capter car le lieu d'habitat diffère souvent du lieu cultivé. Les exploitants sont pluri-actifs avec une grande flexibilité et complémentarité des activités dans le temps et dans l'espace. Pluri-actifs non seulement à des échelles locales :

ils combinent la production de cresson à d'autres activités urbaines telle que le petit élevage, le commerce ou la mécanique, mais aussi à des échelles plus distantes : ils continuent de participer à l'exploitation des parcelles familiales situées dans leur Région d'origine.

Citons par exemple le cas de Mr Ralaidosy Jean-Claude qui illustre les stratégies d'entrée et de maintien dans l'agriculture d'un ménage migrant face à une pression foncière marquée.

Originaire de la Région du Vakinankaratra, Jean-Claude arrive à Antananarivo en 1992 alors qu'il a 15 ans. Ne parvenant plus à financer ses études, ses parents l'ont envoyé en ville travailler auprès d'un oncle maternel qui vit de la production de cresson. Après quelques années, Jean-Claude accède à ses propres parcelles en négociant la prise en location de terrain auprès de familles propriétaires. Avec l'aide de ses proches, il aménage les parcelles pour y cultiver le cresson : terrassement et aplanissement du terrain et aménagement de canaux d'irrigation. Jean-Claude se marie en 1999 et s'installe avec sa femme dans une petite maison en bois louée, bâtie sur un remblais. Dans les années 2000, le ménage exploite plus de 15 parcelles de cresson pour une superficie totale de 35 ares. Mais face à une pression foncière qui devient de plus en plus intense, certains propriétaires choisissent de vendre ou de remblayer leur terrain et mettent fin de façon abrupte au contrat de location. Le ménage n'a pas d'autres choix que de rendre les parcelles concernées. *« Si le propriétaire prend la décision de vendre ou de remblayer pour construire, tu n'as pas de possibilité de résistance. Au total, j'ai déjà perdu 5 terrains et nous n'avons plus que 10 parcelles dans cette zone (20 ares) pour un loyer total de 1200 000 MGA par an (2017). »*

Face à la diminution des espaces cultivables dans le centre-ville, le ménage développe une stratégie de mobilité dans des zones proches du centre-ville et jusque dans le péri-urbain. *« Aujourd'hui, je vis encore de ces cressonnières mais je cherche déjà à m'étendre ailleurs car dans 10 ans, peut-être qu'il n'y aura plus d'agriculture ici. Depuis quatre ans, j'ai commencé à cultiver du cresson dans un quartier pas très lointain. J'ai obtenu 2 parcelles d'environ 3 ares que je cultive en contre-saison du riz. Je cherche aussi à développer d'autres activités : l'an passé, nous avons déménagé en périphérie de la ville où j'ai démarré l'élevage de porc et la culture de brèdes ».* L'accès à des terrains dans ces nouvelles zones repose sur des arrangements originaux et de très courte durée. Les terrains étant cultivés par leur propriétaire durant une partie de l'année, Jean-Claude les loue durant quelques mois, sans certitude de reconduction l'année suivante.

Dans cette zone, la disparition de l'agriculture demeure progressive malgré les niveaux de prix élevés et la forte demande urbaine en logement lié à la forte densité de population et en croissance continue. Le maintien de l'agriculture n'est pas le résultat d'un positionnement proactif des propriétaires fonciers. Habitant rarement dans le quartier, ils cèdent les terres en location aux producteurs de cresson en attente d'une opportunité de vente ou de la valorisation du terrain par le bâti. Ces propriétaires fonciers ne sont pas pour autant dans une situation défavorable. Ils obtiennent via la location des revenus relativement faibles mais réguliers par rapport à une vente : le loyer est à hauteur de 5.000 Ar/m<sup>2</sup>/an contre des prix de vente allant de 80 000 à 400 000 AR/m<sup>2</sup>. Ils peuvent préférer ce statut quo à la situation complexe qu'engendrait une vente dans des contextes de gestion patrimoniale en indivision.

Face à une moindre disponibilité des terrains agricoles, rares sont cependant les ménages agricoles migrants qui abandonnent l'agriculture. N'ayant pas les moyens de s'opposer aux ventes, ils développent des stratégies de mobilité en recherchant activement des nouvelles parcelles dans des zones plus lointaines. Ils contribuent ainsi la naissance de modes d'accès alternatifs au foncier telles que des locations de très courte durée et contribuent à l'intensification des cycles de culture sur les terres agricoles du centre-ville et de la première couronne.

## **5.2 Unité agri-urbaine 2 (UAU2): Les plaines rizicoles entre canaux, fleuves et espaces bâtis**

Les rizières sont situées dans des plaines accolées aux limites Nord-Ouest de la Commune urbaine d'Antananarivo et enserrées par trois fleuves. Depuis le XVI<sup>e</sup> siècle, diverses digues ont été construites pour permettre l'irrigation des rizières et la protection de la ville contre les crues (Ramamonjisoa, 1978). Modifiant le régime hydraulique et associées à des remblayages massifs, elles ont permis l'urbanisation de la plaine autour du centre-ville: allant de l'habitat à des zones industrielles et commerciales (quartiers d'Analakely, cités des 67 ha, cité administrative d'Anosy, etc.) tirés par des particuliers aisés ou de grandes entreprises qui investissent dans l'immobilier. En parallèle de ces actions planifiées, en particulier à l'Ouest du centre-ville, l'habitat précaire s'étend de façon spontanée dans ces zones pourtant soumises au risque d'inondation. En témoigne l'augmentation rapide de la densité urbaine (entre 3.000 à 25.000 hab/km<sup>2</sup>) et la forte croissance de la population, 5 à 8% par an. Le bâti recouvre ainsi entre 6 à 25 % du territoire en 2017. Les parcelles agricoles sont majoritairement cultivées en riz et couvrent encore 70 à 80 % du territoire en 2017.

Les terres agricoles appartiennent à des familles originaires d'Antananarivo et sont exploitées par un ou plusieurs membres résidant à proximité directe. Les terres ont pu être enregistrées légalement il y a plusieurs décennies au nom de l'ascendant commun. Les ayants-droit peuvent ainsi être nombreux. Entre 10 à 40 % des ménages pratiquent l'agriculture ou l'élevage comme activité principale, secondaire ou tertiaire. Ces exploitants agricoles, tous pluriactifs, combinent faire-valoir direct et indirect pour augmenter les superficies cultivées et valorisent les canaux et les périodes d'immersion des parcelles avec du petit élevage (canards notamment). Les ménages possèdent en moyenne 1 à 2 parcelles héritées – et gérées en indivision- ou achetées dont la taille varie entre 5 et 20 ares. Le nombre de parcelles prises en faire-valoir indirect, compris entre 1 à 10, varie au cours de la trajectoire de vie du ménage selon les besoins et les opportunités.

La deuxième étude de cas permet d'illustrer la sortie volontaire de l'agriculture d'un ménage propriétaire, dans une zone où la pression foncière est exacerbée par la construction récente d'une route. Le ménage parvient à maintenir ses droits sur la terre malgré une pression foncière intense et en l'absence de sécurisation formelle de ses terrains. La majorité des terrains restent agricoles malgré la sortie du ménage de l'agriculture.

Mr Elisa naît dans le fokontany d'Ankazobe en 1960. Ses parents sont agriculteurs. Ils possèdent des terrains cadastrés acquis par héritage sur une superficie totale d'environ 1,8 ha cultivée en riz et en légume. Dès son jeune âge, Elisa travaille sur l'exploitation familiale. Cadet

d'une famille de 5 enfants, Elisa est le seul à se consacrer entièrement à l'agriculture sur les terrains familiaux. Ses frères et sœurs développant d'autres activités urbaines et ses parents vieillissants lui laissent progressivement l'usage de la totalité des terrains familiaux en échange d'une partie des récoltes. Elisa se marie en 1990, sa femme est employée dans une chocolaterie avec des revenus mensuels réguliers. Peu après son mariage, Elisa achète une parcelle de 6 ares à des cousins dans l'objectif d'y bâtir une maison « *Si tu as les moyens, mieux vaut acheter une parcelle à toi seul pour bâtir car cela coûte cher de remblayer le terrain dans cette zone et tu ne sais jamais comment les terrains familiaux vont être partagés* ». La transaction a lieu devant témoins et l'acte de vente est visé au niveau de la commune. Le cadastre reste donc enregistré au nom de l'ancien propriétaire au niveau du service des domaines.

En 2003, un bouleversement majeur a eu lieu dans le fokontany avec la construction d'une grand route (le by pass). Une partie de la parcelle achetée par Elisa est prise par la route du By pass. Malgré que les papiers du cadastre soient encore au nom de l'ancien propriétaire, Mr Elisa perçoit le dédommagement de 5000 MGA/m<sup>2</sup> prévu par l'Etat grâce à un arrangement avec l'ancien propriétaire qui reçoit 5 % du montant en échange. Le prix des terrains croît rapidement tiré par la demande des acheteurs urbains. Auparavant de 4 000 MGA par m<sup>2</sup>, il est multiplié par près de 40 pour les parcelles situées au premier plan mais décroît progressivement lorsqu'on s'éloigne de la route. Ce différentiel de prix suscite l'intérêt des frères et sœurs d'Elisa pour les terrains familiaux, dont certains sont localisés au premier plan et qui sont cultivés jusqu'alors par Elias. Suite à la sollicitation d'un de ses frères qui souhaite vendre sa part, le partage est formalisé devant la commune en 2004.

Après partage de l'héritage, Elisa a une exploitation composée de 4 parcelles pour une taille totale de 42 ares. Mr Elisa, lui, préfère ne pas vendre malgré les nombreuses offres d'achat qu'il reçoit pour l'une de ses parcelles agricoles (6 ares) situées près de la route. « *Je pense au futur de mes enfants* ». Plutôt que de vendre sa parcelle, il choisit d'arrêter de cultiver le riz et de céder la parcelle en location pour un usage urbain (garage voiture). Cette tension autour des terrains le pousse à démarrer les procédures pour mettre la parcelle à son nom (cadastre au nom d'un ascendant) malgré le coût conséquent, la durée de la procédure et le temps requis pour faire les « vas et vient » au service du domaine.

Une autre parcelle de Mr Elisa est l'objet de convoitise de la part d'une entreprise privée (FLATELIX) qui cherche à acheter plus de 60 ha auprès d'une 40aine de propriétaires dans une zone située loin de la route mais où le remblayage sera autorisé par un futur PUDé (Plan d'urbanisme de détail). Là encore, Elias choisit de ne pas vendre malgré l'insistance des « intermédiaires » qui travaillent pour cette entreprise. Le prix proposé est trop bas et Mr Elisa pense plutôt construire sur cette parcelle située en 4<sup>ème</sup> plan lorsqu'il aura économisé assez d'argent. La demande de logement a en effet explosé depuis l'arrivée de la route et de nombreux ménages cherchent des locations. Bénéficiant de la rente locative et découragé par les problèmes d'irrigation liés à l'implantation de la route qui rendent les rendements incertains, il cède cette parcelle en métayage à un ménage qui a récemment perdu ses terrains agricoles. Leur grande parcelle familiale en indivision ayant été vendue par l'un des oncles à FLATELIX sans que le reste de la famille ne soient informée.

La troisième étude de cas, dans la même zone d'étude, illustre le cas d'un ménage n'ayant lui pas pu résister à la pression foncière et expulsé de ses terrains sans pour autant sortir de façon immédiate de l'agriculture

Jean et Claudine, âgés de plus de 50 ans, sont agriculteurs. Ils exploitent environ 80 ares composés de 7 parcelles de riz et d'une parcelle bâtie. Ils possèdent également 4 zébus et vendent le lait. Ils ont eu accès à leurs parcelles dans les années 1980 en défrichant des terrains inexploités et inondables, situés en bordure du fleuve Ikopa à 5 km du centre-ville. Cette zone d'environ 80 ha est aujourd'hui cultivée par une centaine d'exploitants descendants des premiers aménageurs qui ont défrichés à partir des années 1970. Vers 1977, les occupants de la zone se groupent pour tenter de mettre le terrain à leur nom. Ils apprennent que le terrain a été titré dans les années 1930 à un propriétaire « Inconnu » qui n'a jamais valorisé le terrain. Un dossier est introduit auprès du service des domaines par le collectif mais n'aboutit pas.

Entretemps, la zone continue d'être exploitée, durant plus de 30 ans, sans que personne ne réclame le terrain. Mais en 2012, Jean apprend qu'un opérateur économique malgache (que nous appellerons TALZI) a acheté le terrain. *« Nous nous sommes rendu au domaine. Le titre n'était plus au nom de « Inconnu » mais bien au nom de « TALZI ». L'achat a donc été réglé directement entre le service des domaines et TALZI. TALZI a envoyé des représentants pour dire à tous les exploitants de la zone – plus de 100 personnes sur un terrain de 65 ha – que le terrain était à lui. Et que nous allions devoir partir et laisser le terrain ».* TALZI propose de distribuer des compensations financières aux exploitants. Les compensations proposées sont équivalentes à 100 MGA par m<sup>2</sup> dans une zone où le prix des terrains est à 200 000 MGA/m<sup>2</sup> au premier plan et 5 000 MGA par m<sup>2</sup> au deuxième plan. *« Certains ont choisi d'y aller et de prendre l'argent. Moi je ne suis pas allé. L'argent proposé n'était pas équivalent du terrain. Moi je suis surtout inquiet pour la maison. Je voudrais que TALZI nous donne un petit endroit pour construire notre maison et pour habiter ».*

Jean refuse de prendre la compensation et se mobilise avec d'autres exploitants pour défendre ses droits au sein d'une association de producteurs HFM (Hetsika fampivoarana-mouvement pour le développement). Certains membres de l'association sont accusés et emprisonnés après avoir enlevé la clôture placée par TALZI et qui les empêche d'accéder à leur terrain. Entre 2012 et 2016, deux procès ont lieu. Les exploitants se cotisent pour payer un avocat. Ils perdent le procès à deux reprises. *Les armes ne sont pas les mêmes - « atody miady amam-bato » c'est comme un œuf se battant avec de la pierre.*

A l'heure actuelle, Jean et Claudine continue de cultiver leur terrain. Pour avoir accès à leur terrain, ils doivent payer une contribution aux gardiens de TALZI, en général une partie de la récolte de riz. Lorsque le remblayage du terrain commencera, ils devront partir.

Dans cette zone, la disparition de l'agriculture est tirée par les niveaux de prix élevés et la forte demande urbaine en logements liée à la construction de nouvelles voies de communication et à une croissance de la population de 5 à 8 %. Les marchés fonciers sont très actifs, en particulier à proximité des nouvelles infrastructures (routes). L'avancée du bâti est plus intense que dans les zones voisines et contraint la taille globale des exploitations agricoles familiales, déjà réduites au fil des héritages. En parallèle, le rendement de l'agriculture est affaibli par les usages

urbains du sol, qui impactent négativement la régularité de l'irrigation et la qualité de l'eau. La proportion d'agriculteurs sortants est importante, 1 ménage sur 10 ayant quitté l'agriculture au cours des 10 dernières années. Pour autant, l'agriculture ne semble pas disparaître de façon massive et 70 à 80% du territoire est encore agricole en 2017.

Le sentiment d'insécurité foncière est marqué et touche jusqu'à 1 ménage sur 5 (zone Ankazobe), en lien avec des facteurs externes : sollicitations répétées/pression des acheteurs potentiels et des intermédiaires, et des facteurs internes : statut foncier extra-légal du terrain et gestion indivise des parcelles. L'analyse montre cependant que la majorité des ménages parvient à faire reconnaître et à défendre ses droits sur la terre en s'appuyant sur les modes de reconnaissance locaux et les petits papiers.

Les ménages agricoles sortants, lorsqu'ils en ont l'occasion, préfèrent ne pas vendre leurs parcelles. Habitants dans la zone, ils valorisent le potentiel urbain du terrain en s'assurant une petite rente via la location ou la construction d'une maison à louer qui pourra ensuite revenir à leurs enfants. Dans un contexte précaire où l'emploi des jeunes n'est pas assuré et les possibilités de trouver un logement limitées, les parents, conscient de l'augmentation de la valeur de leur terrain, voient cela comme un placement à long terme, destiné à leur descendance. En attendant d'un usage urbain, lié aux possibilités financières des ménages, ils cèdent alors leur parcelle en location ou métayage, permettant à d'autres familles de maintenir une activité agricole. Tenté par le fort différentiel de prix, certains ménages choisissent cependant de vendre. Dans certains cas, la vente de parcelles familiales a lieu en l'absence de consentement de certains ayants droits, qui se retrouvent spoliés. La vente de parcelle peut également servir à financer des obligations sociales : construction de tombeau, retournement de morts, etc voire la sécurisation des parcelles restantes.

Certaines configurations laissent moins de chance aux occupants /propriétaires de terrains de faire valoir leur droits : taille/puissance de l'acheteur/du preneur (par exemple : possibilité de faire valoir ses droits sur un terrain face à un simple acheteur urbain mais pas face à une grosse entreprise) et statut du terrain : il est plus facile de faire reconnaître ses droits sur un terrain cadastré ou titré au nom d'un ascendant– même si l'actualisation a été réalisée par le biais de petits papiers ou d'arrangements oraux ou si l'opération cadastrale n'a pas été finalisée– que sur un terrain au statut particulier : terrains domaniaux (PPNT), terrains titrés abandonnés par leur propriétaire, AMVR. Dans ces cas des arrangements ont parfois directement lieu entre acheteur et administration foncière au détriment des occupants de longue date qui se retrouvent expulsés. Sur ces zones, le passage d'un usage agricole à un usage urbain peut prendre des années, en lien avec la durée d'obtention du titre de propriété sur la terre et des permis de remblayage. Des arrangements précaires et souvent au détriment des producteurs permettent alors de maintenir un usage agricole encore conséquent.

### **5.3 Unité agri-urbaine 3 (UAU3) : Les espaces de polyculture péri-urbains**

Située dans les communes périphériques de l'agglomération d'Antananarivo, cette unité présente un paysage à dominante rurale. Les cultures s'organisent selon la topographie : riziculture dans les bas-fonds, maraîchage en bas de pente, culture pluviale et zones de pâturages sur les hauts de pente. A la différence des paysages ruraux plus éloignés de la ville,



le maraichage et l'arboriculture occupent des superficies importantes bien que les exploitations et les parcelles soient de petites tailles. L'habitat est situé en hauteur sur les collines, groupé en masse ou organisé linéairement le long des axes de communication. Il occupe peu d'espace par rapport aux espaces agricoles et naturels. La densité urbaine est plus faible qu'au centre-ville (entre 300 à 1000 hab/km<sup>2</sup>) mais la croissance démographique similaire (de 3 à 5 %). L'augmentation du prix des terrains et des loyers au centre-ville attire des ménages urbains ou migrants à la recherche d'un logement vers cette périphérie.

Les terres agricoles appartiennent à des familles originaires d'Antananarivo qui habitent soit à proximité directe soit ailleurs dans la capitale ou dans le pays. Les terres ont pu être enregistrées légalement il y a plusieurs décennies au nom de l'ascendant commun. Les ayants-droit peuvent ainsi être nombreux, en particulier sur les terres de tanety. Les exploitations sont de 0,5 ha en moyenne, avec des parcelles de culture pluviale de 5 à 50 ares, des parcelles de rizières de 5 à 20 ares et des parcelles maraichères et/ou arboricoles de 0.5 à 2 ares. Les ménages agricoles sont généralement natifs et représentent 60 à 80 % de la population. Ils sont pluriactifs (agriculture, activité artisanale, emplois informels péri-urbains ou urbains), comme la plupart des ménages du pays, mais la proximité de la capitale facilite la combinaison et la plasticité des activités au fil de l'année. L'accès au foncier agricole repose sur une combinaison du faire valoir-direct (terres obtenues par héritage, achat et plus rarement défrichées) et indirect (location, métayage ou gardiennage pour des terres de familles nobles). Quelques cas d'installation de nouveaux exploitants qui achètent des terres pour y faire de l'élevage semi-intensif (poulets en batterie, etc) sont observés (cf étude de cas infra).

La quatrième étude de cas permet d'illustrer les stratégies d'entrée dans l'agriculture d'un ménage natif qui hérite d'une exploitation de taille réduite et participe à l'extension de l'agriculture.

Bakoly (30 ans) et Patrick (35 ans) sont nés dans le fokontany d'Ambohipananina. Ils ont 3 jeunes enfants. Mariés en 2007, ils vivent de l'agriculture et complètent leurs revenus selon les rares opportunités d'emplois temporaires qui se présentent (porter des briques, manœuvre, ..). En 2017, leur exploitation d'environ 30 ares est composée de 8 parcelles, dont 7 parcelles agricoles et une parcelle bâtie. La production maraîchère (ciboulette, brède, haricot), source de revenus principale du ménage, est vendue à des collecteurs locaux. La production de céréales et de tubercules (manioc, maïs, riz), insuffisante pour couvrir les besoins annuels du ménage, sert à l'auto-consommation. En complément de l'agriculture, quelques canards de barbarie et poulets sont élevés et vendus en cas de besoin de liquidités.

Lors de leur mariage, ils s'installent dans la maison familiale des parents de Bakoly. Ils reçoivent l'usage de trois parcelles de maraîchage, deux issues de l'héritage de la mère de Patrick et une prise en métayage depuis plus de 20 ans par la mère de Patrick. Le transfert de l'usage de ces parcelles implique de contribuer au quotidien de la mère de Patrick qui est veuve soit par un soutien financier, soit par un partage de la production. Ils complètent leur exploitation avec deux autres parcelles : l'une prise en location pour un loyer de 15 000 MGA et l'autre prise en métayage (1/3 pour le cédant) auprès d'un grand-oncle, trop vieux pour

cultiver et dont les enfants travaillent en ville. Cinq ans plus tard, ils perdent l'usage de ces deux parcelles suite au retour au village d'une des filles du grand oncle.

En 2012, la mère de Patrick, devenue trop vieille pour cultiver, décide de céder l'usage de l'ensemble des parcelles dont elle a hérité à ses enfants. *« Les personnes déjà mariées ont eu plus de terrains que les célibataires. Chacun a reçu un lot de parcelles de maraîchage. Mais pour la rizière, le terrain était trop petit pour être divisé (ketsa 3). Nous avons alors décidé de la faire tourner (= cultiver la rizière à tour de rôle année après année) entre les 3 familles qui étaient mariées. Si les célibataires se marient, il faudra repartager les terres avec eux. Les terres de tanety n'ont pas été divisées, elles sont encore vastes et ceux qui ont la force de les cultiver peuvent le faire »*. Les terrains sont cadastrés au nom du grand-père maternel de Patrick, les partages successifs ayant eu lieu à l'oral. *« Nous n'avons pas peur pour nos terrains. Ici, tout le monde se connaît et tout le monde connaît le propriétaire »*.

En 2012, Bakoly et Patrick, qui ont économisés depuis quelques années, construisent une maison sur une parcelle de tanety, à côté de la maison ancestrale. Après avoir obtenu l'accord des ascendants (le terrain étant encore en indivision).

La taille de l'exploitation est trop restreinte pour subvenir aux besoins du ménage. Les possibilités d'achat sont limitées par la contrainte financière d'une part mais surtout par le peu d'opportunités d'achat dans la zone, en particulier sur les rizières. *« En règle générale, la terre est d'or. Sauf si c'est une question de vie ou de mort. Les gens ne vendent pas les rizières facilement. Les rizières sont précieuses. Le kilo du riz est à 2 000MGA. Il vaut mieux vendre les tanety. Mais même sur les tanety, les ventes sont rares. Il faut penser aux descendants. Si tu vends un terrain alors qu'il peut accueillir deux maisons et que tu as encore 02 ou 03 enfants, ils devront alors acheter ensuite. »*. Le ménage décide donc de défricher et d'aménager une partie des terrains familiaux de tanety pour étendre ses parcelles et les cultiver en maraîchage. Deux parcelles supplémentaires sont ainsi gagnées sur la colline malgré la pénibilité du travail et le faible accès à l'eau dans cette zone qui restreint la production.

La cinquième étude de cas illustre le cas d'un ménage entrant non natif qui achète des terrains pour lancer des activités d'élevage.

Sonia a 28 ans et son mari 32 ans. Mariés en 2006, ils se sont tout d'abord installés au centre-ville d'Antananarivo. Sonia démarre une petite activité d'élevage (porc) alors que son mari travaille à l'ambassade de France comme cuisiner. Au bout de quelques années, des plaintes du voisinage relatives à l'élevage de porc (bruit, odeur) les poussent à chercher un lieu moins urbain pour développer leurs activités d'élevage.

En 2013, ils achètent un terrain de 0.6 ha dans le fokontany d'Ambohipananina. Ce terrain situé sur un tanety est vendu par une personne âgée qui n'a pas de pension, ni de revenus. Le terrain est acheté à 3 200 MGA/m<sup>2</sup>. L'acte de vente est fait en présence de témoins, puis signé au fokontany et à la commune. Le terrain est ensuite muté au nom du mari au service des domaines. Ils y font construire leur maison et des bâtiments d'élevage. En 2017, ils ont 8 vaches et une centaine de poules pondeuses.

Dès son installation, le ménage cherche des terrains de bas-fonds à cultiver pour produire du fourrage. Ne trouvant pas de terrain à acheter de façon sécurisée, ils développent des arrangements avec des voisins propriétaires. La première année, ils prennent en location un terrain (baihobo) sur lequel le propriétaire ne parvient pas à cultiver, faute de moyens cette année-là. Exclut du terrain après un an, ils développent un autre arrangement, plus court à l'année mais plus durable dans le temps. Ils reçoivent l'usage d'une rizière en contre-saison pour y cultiver le fourrage, en contre-partie de la fertilisation du terrain avec du fumier issus de leur élevage. Vu le coût élevé des engrais dans la zone, trois autres propriétaires les sollicitent pour cultiver leur rizière en contre-saison.

Dans cette zone, le développement de l'urbain ne se fait pas spécialement au détriment de l'agricole et résulte peu de transactions marchandes<sup>15</sup>. La densité urbaine est plus faible qu'au centre (entre 300 à 1000 hab/km<sup>2</sup>) mais avec une croissance démographique similaire (de 3 à 5 %) liée à l'accroissement naturel de la population et l'arrivée de nouveaux arrivants. L'emprise urbaine est encore faible et l'extension du bâti a lieu sur les tanety, terrains moins propices à l'agriculture. Activité principale de plus de 60 % des ménages, l'agriculture est plutôt contrainte par la taille réduite des exploitations que par l'avancée de l'urbain.

Les terrains, généralement en indivision, appartiennent aux descendants d'une ou deux générations et le maintien de l'agriculture résulte de décisions prises à l'échelle de l'exploitation par les familles. Les stratégies foncières sont prises de façon contrastées selon la localisation des parcelles. Sur les rizières de bas-fonds, dont la taille est insuffisante pour produire du riz à l'année pour l'ensemble des ménages agriculteurs de la famille, des formes d'occupation partagées de l'espace se développent. Plutôt que vendre, les membres d'une même fratrie mettent en place des « héritages tournants » (*lova ifandimbiasana*) permettant à l'un des membres de la fratrie de cultiver la rizière en année 1 puis au deuxième membre de la famille de la cultiver en année 2 et ainsi de suite. L'activité rizicole étant prioritaire pour les familles, les terres de bas-fonds ne sont ni construites, ni vendues. Sur les terres de tanety, encore étendues, les familles se partagent les terrains pour les cultures pluviales (manioc, maïs, ...). Lorsque nécessaire, le terrain cultivable est étendu sur des terres familiales ou des terres domaniales encore en friche. Les nouvelles maisons familiales sont construites sur les tanety. En cas de besoin financier, une parcelle de tanety peut être vendue pour un usage urbain en profitant de la demande urbaine et de la croissance du prix des terrains à proximité des pistes.

## **6- Discussion – conclusion**

Cet article présente les logiques foncières des agriculteurs face à l'expansion urbaine de la capitale Antananarivo en s'appuyant sur une analyse spatiale diachronique, des entretiens qualitatifs et en valorisant des données quantitatives auprès de 635 ménages agricoles et non agricoles.

Entre 2003 et 2017, les surfaces artificialisées dans l'agglomération d'Antananarivo ont progressé de 58 km<sup>2</sup> à 90 km<sup>2</sup> soit un taux d'accroissement annuel de 3,2 %. L'agriculture, qui

---

<sup>15</sup> Sauf à proximité des routes

recouvre encore près de 50 % de l'agglomération en 2017, est la première source d'espace pour cette avancée du bâti. Mais l'agriculture ne fait pas que disparaître face à la ville. Des dynamiques de maintien voire d'extension sont identifiées : conquête de l'espace urbain par de nouvelles formes d'agriculture et extension des superficies cultivées sur les tanety, auparavant réservés aux pâturages. De plus, l'analyse spatiale a montré que la ville de Tana est caractérisée par une croissance relativement faible de l'urbain non seulement par rapport à sa croissance démographique mais aussi en comparaison avec d'autres villes du Sud.

Plusieurs facteurs concomitants participent à cette résistance de l'agricole en ville. Dans un contexte présentant de faibles opportunités d'emploi dans les secteurs secondaires et tertiaire, l'agriculture est une source sûre de revenus en lien avec une forte demande alimentaire tirée par la croissance urbaine. En l'absence d'une alternative viable, les ménages ont donc intérêt à garder un usage agricole des terrains. Des dynamiques endogènes d'accès au foncier permettent d'éviter les confrontations directes avec les acteurs urbains : transmission lignagères des parcelles, achat/vente au sein de la famille, arrangements au sein des fratries plutôt que ventes, etc. Par ailleurs, les modalités d'accès à la terre via le faire-valoir indirect évoluent et s'adaptent à la pression urbaine et participent aussi au maintien, voire à l'intensification des pratiques agricoles en ville : occupation partagée entre propriétaire et locataire/métayer ou location sur des terrains déjà achetés et en attente d'être bâtis.

Le statut foncier légal des terres, très divers, influence également le devenir des parcelles agricoles. Dans la majorité des cas, les modes de sécurisation, bien que reposant sur des petits papiers, permettent aux ménages agricoles de faire valoir leurs droits face à des acheteurs éventuels. Lorsqu'ils en ont les moyens, les ménages évitent de vendre, en anticipant parfois un changement d'usage futur de l'agricole vers l'urbain. Certains propriétaires, ne détenant pas de documents légaux prouvant leurs droits et dans le cas de configurations trop inégales (rapport de force) préfèrent cependant vendre aujourd'hui que de se voir expulser demain. Suite à une vente pour les propriétaires ou une perte pour les expulsés, les stratégies sont diverses : recherche de nouvelles parcelles disponibles (généralement des parcelles plus éloignées), multiplication du nombre de cycles de culture sur les parcelles restantes, ou développement de nouvelles activités telle que la production de brique.

A terme l'agriculture urbaine et péri-urbaine ne résistera peut-être pas à l'avancée de l'urbanisation, notamment dans certaines zones où les conflits d'usage sont forts, en lien avec un différentiel marqué des prix et l'impact de la fragmentation du territoire sur les rendements agricoles. A l'heure actuelle, la concentration foncière semble relativement faible, la majorité des ménages agricoles urbains possédant encore une ou plusieurs parcelles en ville. Face à la multiplication des usages possibles du sol et à l'augmentation de la valeur de la terre, comment la répartition foncière évoluera-t-elle ? Comment sécuriser les droits des ménages les plus précaires, dans le cas de configuration trop inégales qui risquent de renforcer les inégalités ?



## **Bibliographie**

- Abebe, 2013. Quantifying urban growth pattern in developing countries using remote sensing and spatial metrics : A case study in Kampala, Uganda – PHD Thesis- University of Twente- The Netherlands.
- Angel, S., Parent, J., Civco, D. L., & Blei, A. (2011). The dimensions of global urban expansion: Estimates and projections for all countries, 2000–2050. *Progress in Planning*, 75, 53–107.
- Aubry, C., Ramamonjisoa, J., Dabat, M.-H., Rakotoarisoa, J., Rakotondraibe, J., Rabeharisoa, L. (2012). Urban agriculture and land use in cities: An approach with the multi-functionality and sustainability concepts in the case of Antananarivo (Madagascar) . *Land Use Policy* 29, 429–439
- Aurélia Michel, Éric Denis, Rafael Soares Gonçalves Armand Colin | « Revue Tiers Monde » 2011/2 Introduction : les enjeux du foncier urbain pour le développement Nouveaux marchés et redistribution des responsabilités n°206 | pages 7 à 20 ISSN 1293-8882 ISBN 9782200927318
- Banque Mondiale, 2016. Integrated Urban Development and Resilience Project for Greater Antananarivo (P159756).
- Belières et al, 2017- Typologies d’exploitations agricoles à Madagascar et contributions méthodologiques : synthèse finale pour le programme WAW
- Boué, C., & Colin, J.-P. (2015). Formalisation légale des droits fonciers et pratiques de sécurisation des transactions dans les Hautes Terres malgaches. Montpellier: Pôle Foncier.
- Burnod, P., Andrianirina, R., Boue, C., Guibert, F., & Andrianirina, N. (2014). La certification foncière au niveau des ménages ruraux à Madagascar. Perception et effets. Situation en 2011 (p. 138). Antananarivo : Observatoire du Foncier.
- Chauveau, J.-P., Colin, J.P., Jacob, J.-P., Lavigne Delville, P., Le Meur, P.-Y., 2006. Modes d’accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l’Ouest. IIED
- Dekolo, S., Oduwaye, L., Nwokoro, I., 2015. Urban Sprawl and Loss of Agricultural Land in Peri-urban Areas of Lagos. *Regional Statistics* 5, 20–33.
- Dupuy et Defrise, 2017- Carte des espaces agricoles de l’agglomération d’Antananarivo
- Esoavelomandroso F., 1989-1990, Des rizières à la ville, les plaines de l’Ouest d’Antananarivo dans la première moitié du XXème siècle” *Omaly sy Anio*, n°29-32, pp. 321-337
- Felana, O., 2012. Mutations des espaces périurbains d’Antananarivo : Population Habitat et occupation du sol. Université de Strasbourg-Université d’Antananarivo

Fournet-Guérin, C., 2007. Vivre à Tananarive: géographie du changement dans la capitale malgache, Hommes et sociétés. Karthala, Paris.

Huang, X., Xia, J., Xiao, R., He, T., 2019. Urban expansion patterns of 291 Chinese cities, 1990–2015. *International Journal of Digital Earth* 12, 62–77.

Raharison, L., 2008. L'héritage foncier en Imerina (Hautes Terres Centrales), in: *Population Rurale et Enjeux Fonciers à Madagascar*. Karthala

Ramamonjisoa J., 1983. : « L'extension urbaine de Tananarive », Nouveau visage. In *Revue de géographie* n°43 pp. 65-104.

Ranaivoarimanana, N.A., 2017. Urbanisme de coalition : articulation entre infrastructure routière et plus-value foncière dans la fabrique urbaine/ Le cas de la ville de Tananarive (Madagascar). Paris-Est.