

Université d'Antananarivo

Domaine : Arts, Lettres et Sciences Humaines

**«GESTION FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE POUR APPUYER LE
DÉVELOPPEMENT LOCAL À ANJOUAN COMORES, CAS DE LA LOCALITÉ DE
TSEMBÉHOU»**

Ahamadi ASSADILLAH¹, Joselyne RAMAMONJISOA²

¹Doctorant en 3^{ème} année de thèse, Mention Géographie, Domaine Arts, Lettres et Sciences Humaines, Université d'Antananarivo, ahamadiassadillah@gmail.com

² Professeur émérite, Mention Géographie, Domaine Arts Lettres et Sciences Humaines, Université d'Antananarivo, 101 Antananarivo, Madagascar.

RESUME

La problématique de la gestion foncière constitue un sujet de préoccupation majeure dans tous les pays en voie de développement. Aux Comores, la gestion foncière revêt un enjeu d'importance capitale dans le développement local, puisque le foncier reste le support de toutes les activités, sociales, économiques, culturelles et politiques. En effet, pour permettre une gestion rationnelle de celle-ci, une politique de gestion foncière a été adoptée. De ce fait, malgré la mise en place de la décentralisation à travers les collectivités territoriales depuis 2001, celles-ci ne disposent pas toujours des moyens pour devenir fonctionnelles et opérationnelles. Ainsi, l'article traite de la gestion foncière en tant que pilier du développement local dans l'île d'Anjouan. La localité de Tsembéhou, au centre de cette île, est prise comme un exemple concret pour illustrer ce phénomène. Pour ce faire, une démarche à trois volets a été considérée: les observations de terrain, les enquêtes auprès de personnes ressources et la documentation. Les résultats obtenus ont montré que la localité de Tsembéhou se trouve actuellement dans une situation de crise foncière et l'ampleur de cette problématique constitue le principal facteur de blocage du développement local et de dégradation de la cohésion sociale. Face à cela, la population de Tsembéhou tente de mettre en place des structures de gestion foncière via des groupements communautaires dans les grands quartiers. Mais ces groupements ne sont pas toujours en mesure de gérer le foncier dans la localité. Cependant cet article veut être une contribution à la restructuration des institutions chargées de la gestion foncière.

Mots clés : Gestion foncière, Comores, Anjouan, décentralisation, développement local, restructuration, groupements communautaires.

Abstract

The problems of land management constitute a subject of major concern in all countries in the process of development. In the Comoros, land management takes on a challenge of major importance in local development, since the land remains the support of all social, economic, cultural and political activities. Indeed, to allow a rational management of it, a land management policy has been adopted. So, in spite of the installation of the decentralization through the territorial collectivities since 2001, the last ones are always unable to have the means of becoming functional and operational. Thus, the article deals with land management as major part of local development in the island of Anjouan. The locality of Tsembéhou, in the center of this island, is taken as a concrete example to illustrate this phenomenon. With this intention, a approach with three steps has been considered: observations on the ground, investigations near the people resources and documentation. The results obtained showed that the locality of Tsembéhou is currently in a land crisis situation and the extent of these problems constitutes the main factor of blocking of local development and degradation of social cohesion. In that, the population of Tsembéhou tries to set up structures of land management via Community groupings in the large districts. However, these groupings are not always able to manage the land in the locality. This article wants then to be a contribution to the reorganization of the institutions in charge of land management.

Keywords: *Land management, the Comoros, Anjouan, decentralization, local development, reorganization, groupings Community*

Introduction

Le foncier aux Comores, fait l'objet d'une préoccupation quotidienne des habitants et de l'administration. Ceci est plus particulièrement vrai à Anjouan, l'une des quatre îles de l'Archipel des Comores qui connaît la plus forte pression foncière laquelle varie entre 200 et 1000 habitants au km²³. En effet, durant ces dernières décennies, cette île est confrontée à des problèmes fonciers aigus⁴. L'accès à la terre, sa gestion et sa sécurisation sont sujet à des conflits fonciers permanents. La terre se fait rare et entraîne une compétition. Pourtant, les pratiques de sa gestion actuelle ne permettent pas de dépasser ce problème. Dans ce contexte, la question touchant la gestion foncière est devenue cruciale qu'elle occupe une place capitale dans le processus de développement local. En ce sens, la gestion de la terre et des sols est une composante essentielle de la politique locale⁵ de développement. Par cela, l'île d'Anjouan reste la plus concernée parmi d'autres. Cet article porte sur la localité de Tsembéhou au centre de cette île. En effet, dans cette localité, le surcroît démographique, l'exiguïté de l'espace et l'absence de politique de gestion foncière, constituent un obstacle majeur quant au développement local. Consciente de ce

³ ZIDINI (M) et OIRDI (M), 2003, *Le foncier à Patsy. De la marchandisation imparfaite à la nécessité d'une gestion patrimoniale des terres. Quelle faisabilité institutionnelle ?*, mémoire de BTS en environnement, Patsy, Anjouan, Ecole d'Enseignement Supérieur de Patsy, p.8

⁴ A partir de nos enquêtes dans un cadre de recherche d'une thèse de doctorat en géographie qui ont débuté en mars 2016 dans l'île d'Anjouan

⁵ Livre blanc des acteurs français de la coopération, gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud, juin 2009, p.9

phénomène, la population de Tsembéhou tente tant bien que mal de mettre en place des structures de gestions foncières, principalement dans les grands quartiers. Par conséquent, des groupements communautaires sous forme d'associations villageoises se sont créés dans chaque grand quartier. A cet égard, quatre groupements existent à Tsembéhou. Le présent article traite de la gestion foncière effective en tant que pilier du développement local en prenant pour exemple la localité de Tsembéhou.

Méthodes et matériels

Cette partie traite des moyens employés et des étapes suivies pour réaliser cette recherche, soit à partir du choix du sujet jusqu'à la confection du document. Ainsi, le travail est structuré principalement en 5 points essentiels qui se résument dans le schéma n°1.

I.2. Justification du choix de la zone de recherche

Géographiquement, la localité de Tsembéhou est une petite ville qui se situe au centre de l'île d'Anjouan à 17 km de sa capitale Mutsamudu. Elle se localise plus précisément dans la cuvette de Bambao M'trouni où elle forme avec les localités de Chandra et de Dindri la commune de Bamabao M'trouni dont Tsembéhou est le chef-lieu. Elle est limitée au Nord par la commune de Bazimini, au Sud par les communes de Ngandzale et Moya ; à l'Est par les communes de Bamabao mtsanga et Koni ; et à l'Ouest par Mutsamudu (voir carte N°1).

Le choix de cette localité est dû à ses particularités par rapport aux autres

localités de l'île d'Anjouan. Trois particularités sont considérées dans cet article : d'abord, le cas de la volonté à s'investir dans le développement local à travers des groupements communautaires au niveau des grands quartiers. Ensuite, la localité fait également partie, justement, des milieux où la mauvaise gestion et l'insécurité foncière sont courantes. Enfin, elle a été choisie pour essayer de

comprendre pourquoi malgré la volonté qui s'affiche, la situation foncière de celle-ci reste toujours à désirer.

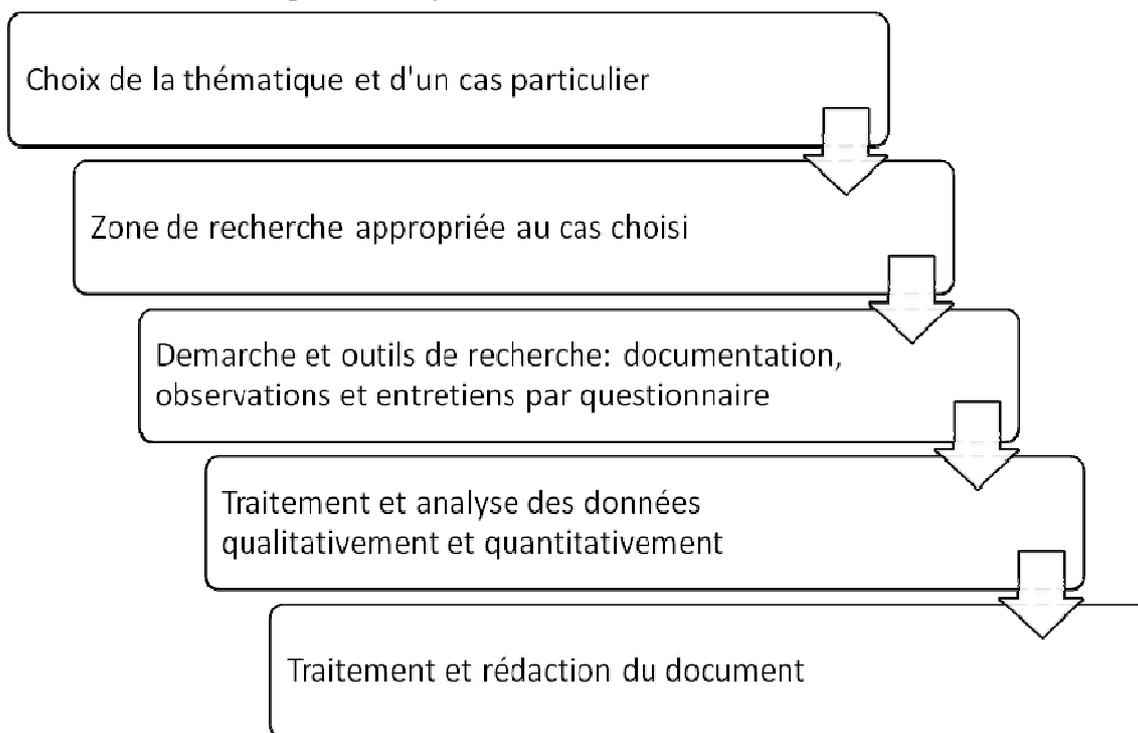


Schéma n°1

II. DEMARCHE ET OUTILS DE RECHERCHE

Pour appréhender le système de gestion foncière qui prévaut à Tsembéhou, une démarche purement géographique a été abordée. En effet, après quelques lectures de documents en relation avec notre thématique et la zone de recherche, des observations de terrain, demeurent une étape essentielle dans cette recherche. Elles ont en effet permis, d'observer, voire constater les facteurs de blocage en

matière de gestion foncière et développement local. Dans cette perspective, des enquêtes ont été menées pour avoir une vision générale sur la thématique de la gestion foncière à Tsembéhou.

La phase des enquêtes se veut la principale source d'informations pour la mise au point de cette fameuse recherche. Elle a été donc réalisée à travers une enquête effectuée auprès des personnes ressources. L'objectif n'a pas été de trouver un taux d'échantillonnage représentable mais plutôt de recueillir un maximum d'informations pouvant

permettre de comprendre la situation de la gestion foncière de la zone de recherche. Par ailleurs, 38 ménages, 20 jeunes (instruits), 9 cadres et 13 autorités publiques ont couvert nos enquêtes. Les entretiens ont été facilités par l'élaboration de fiches d'enquêtes conçues suivant deux catégories : une fiche pour les ménages et une autre pour les autres personnes ressources.

En outre, ces enquêtes ont été menées par des entretiens qualitatifs et semi-directifs dont la durée d'enquête s'est vue fortement variée selon la disponibilité et la capacité intellectuelle de l'interlocuteur (entre 1heure à 4heures)⁶. Dans ce contexte, un support de carnet de questionnaires et de registres audio ont également facilité le recueil d'informations. Ces différentes étapes ont permis d'avoir des résultats suffisants pour expliquer la situation de la gestion foncière qui se présente dans la localité de Tsembéhou.

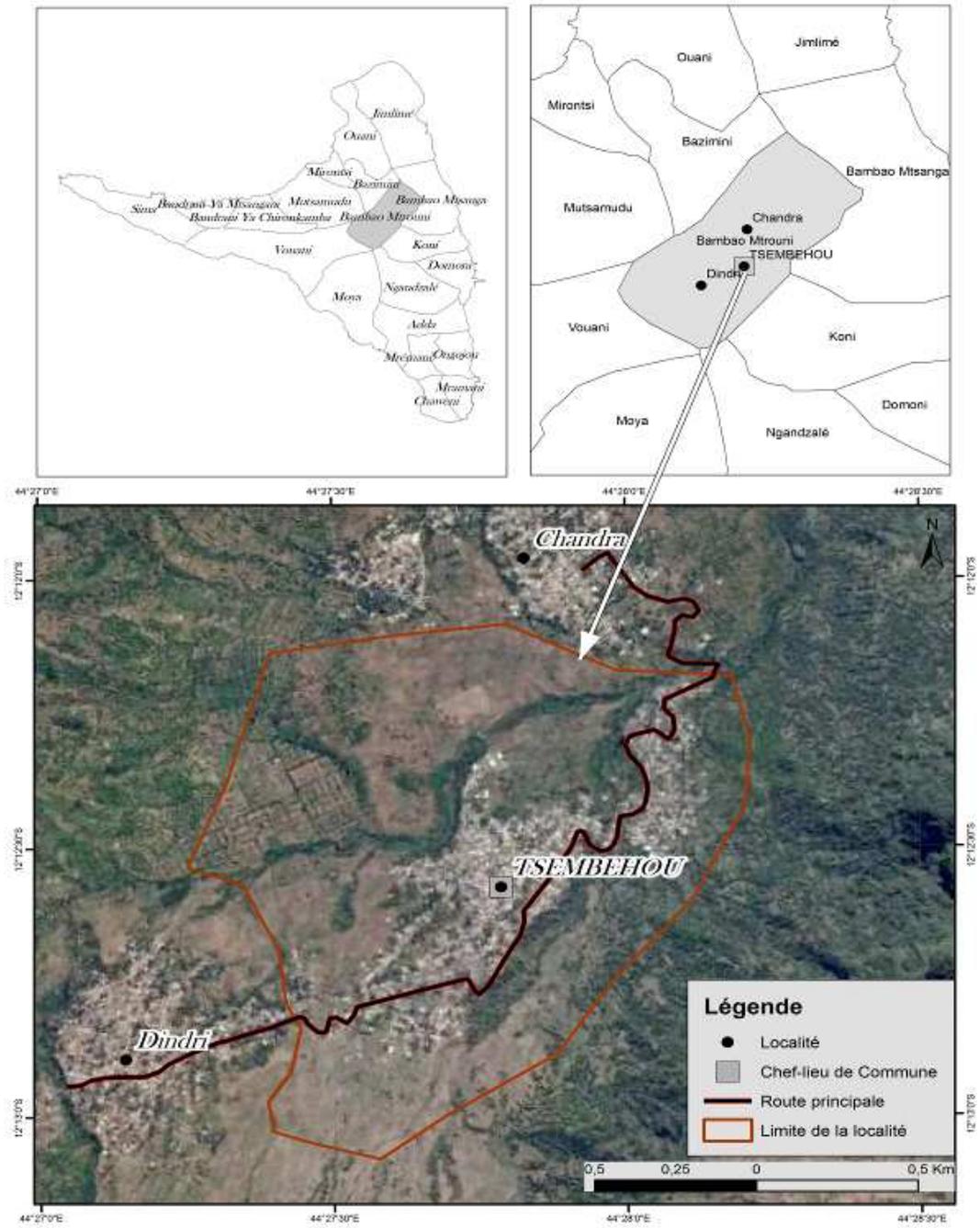
III. Résultats

III.1. Tsembéhou, un espace à relief très accidenté

La configuration géographique de l'île d'Anjouan laisse moins d'espaces constructibles. Cette situation se fait sentir surtout à Tsembéhou où l'espace reste fortement accidenté (voir carte n°2). En effet, la zone abrite plusieurs vallées et vallons provoquant une discontinuité de son extension. En outre, l'omniprésence des cours d'eaux dans la zone est également un facteur de blocage en

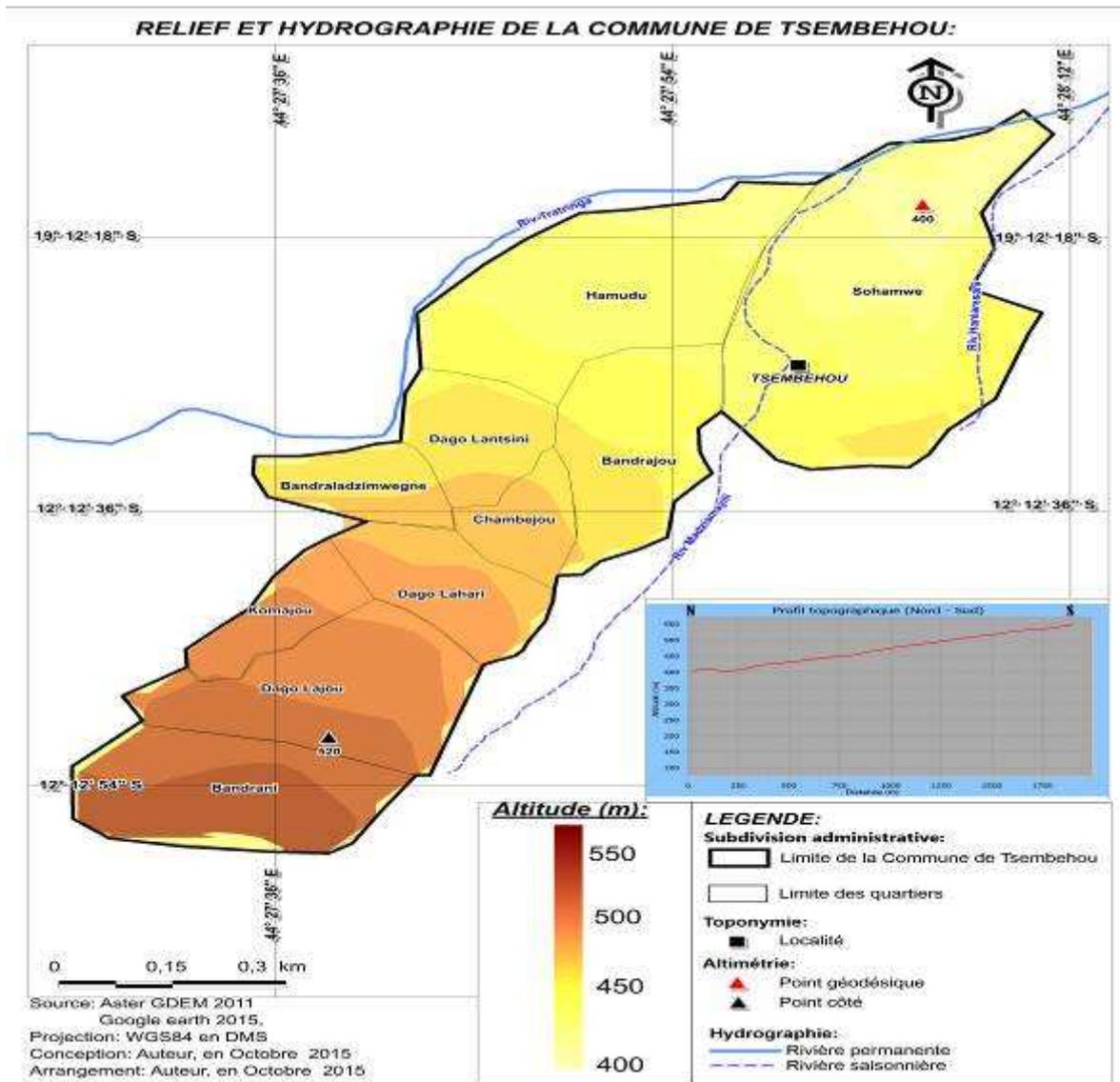
matière d'urbanisation de la localité, ce qui fait que l'espace constructible à Tsembéhou est en disette.

⁶ Certaines personnes ressources ont été consultées plusieurs fois



Source : Google earth 2018, arrangement de l'auteur

Carte 1 : Localisation de la localité de Tsembéhou



Source : auteur, octobre 2015

Carte n°2 : Relief et hydrographie de Tsembehou

A cela s'ajoute aussi la densité, de plus en plus forte. En effet, malgré le caractère très accidenté du relief de Tsembehou, cette ville connaît une forte pression démographique, provoquant ainsi une demande accrue de l'espace. En outre, Tsembéhou a reçu plus de 1010 personnes en provenance de Madagascar lors d'un conflit opposant une partie de la population malgache de Majunga aux Comoriens qui y résidaient, en 1976. Par conséquent, la localité est passée de 8096 habitants en 1991 à 13679 habitants en

2004. Cette pression démographique a provoqué une croissance spatiale fulgurante dans un espace où l'accès à l'espace demeure de plus en plus difficile, à cause du fort morcellement parcellaire. L'accès à la terre est devenu un enjeu crucial tant pour la construction des maisons que pour les activités agricoles⁷.

⁷ Assadillah A., 2015, *Décentralisation et sécurisation foncière à Anjouan, cas des localités de Tsembéhou et de Patsy*, mémoire de Master II en géographie, université d'Antananarivo, p.18

Actuellement, Tsembéhou n'a que peu de zones d'extension et celles-ci sont dans les mains d'une minorité de la population. Le tableau N°1 illustre bien ce phénomène.

Tableau N°1 : La variation de la possession de parcelles constructibles selon les ménages enquêtés

Nombre de ménages enquêtés (38)	Nombre de parcelles constructibles en possession
8	0
16	1-3
10	3-6
4	6 et plus

Source : enquêtes de l'auteur, 2018

Ce tableau prouve que dans la localité de Tsembéhou, le nombre de parcelles constructibles varie d'un ménage à un autre. Sur les 38 ménages enquêtés, 8 ont attesté n'avoir plus de parcelle constructible ; 16 ont affirmé qu'ils possèdent quelques parcelles allant de 1 à 3, selon les ménages; 10 de ces ménages estiment en avoir suffisamment, soit un nombre variant entre 3 à 6 ou plus. Ce dernier groupe de ménages ont acquis la plupart de leurs parcelles par achat. Ils ont également ajouté que l'achat de terrain reste le seul moyen d'accès à plusieurs parcelles car la succession et la donation-partage semblent atteindre leurs limites. Ainsi d'après ce tableau, on constate une large inégalité foncière dans la localité. Cette inégalité peut s'expliquer par deux facteurs : d'un côté ceux qui étaient proches de l'administration coloniale ont pu acquérir des terrains assez considérables (cas de ce qui ont plus de 6 parcelles), d'un autre, ceux qui possèdent les moyens financiers s'en achètent à leur.

III.2. Modes d'accès à la terre à Tsembéhou

Les 38 ménages enquêtés ont révélé qu'il existe plusieurs modes d'accès à la terre à Tsembéhou et ceux-ci sont représentés dans le tableau N°2.

Tableau N°2 : Les modes d'accès à la terre à Tsembéhou

Nombre de ménages enquêtés (38)	Modes d'accès
14	Donation-partage
12	Achat
7	Héritage
3	Donation
2	Echange

Source : enquêtes de l'auteur, 2017

Ce tableau met en relief les différents modes d'accès à la terre à Tsembéhou. Celui-ci montre que 5 modes d'accès existent dans la localité : la donation-partage, l'héritage, l'achat, la donation et l'échange. Parmi ces modes susmentionnés, la donation-partage demeure le mode d'accès le plus pratique. Ceci est lié par le fait que chaque parent se doit de construire une maison à sa fille en cas de mariage et de donner un ou plusieurs champs cultivables à son fils. L'achat est devenu le deuxième mode d'accès par le fait que chaque famille possédant les moyens de s'acheter des parcelles le fait sans hésitation car l'augmentation du patrimoine foncier au sein d'une famille est un signe d'assurance et de noblesse. L'héritage commence à s'affaiblir car les parents essayent, dans ces derniers temps, de passer, de leur vivant, au partage de peur qu'un conflit surgisse une fois qu'ils ne seront plus de ce monde ; ce qui explique d'ailleurs la prédominance de la donation-partage. La donation est presque

inapplicable en ce moment à cause de l'indisponibilité spatiale. L'échange se contracte qu'en cas de préférence d'un quartier par rapport à un autre⁸.

Il faut noter qu'aux Comores trois droits coexistent : moderne, musulman et coutumier. Hérité de la colonisation, celui dit moderne reste le plus reconnu par l'Etat. Ainsi, l'article 711 du code civil comorien dispose : « La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. » et l'art.712 du même code poursuit ainsi « La propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription ». Pourtant à l'exception de deux cas liés à l'achat, le reste de ces modes d'accès sont régis par le droit coutumier dans la localité. Toutefois avec l'élaboration « **de petits papiers** »⁹, qui légalement ne sont pas reconnus par l'Etat, en cas de conflit foncier. Par ailleurs, on note à Tsembéhou une absence de politique de gestion foncière.

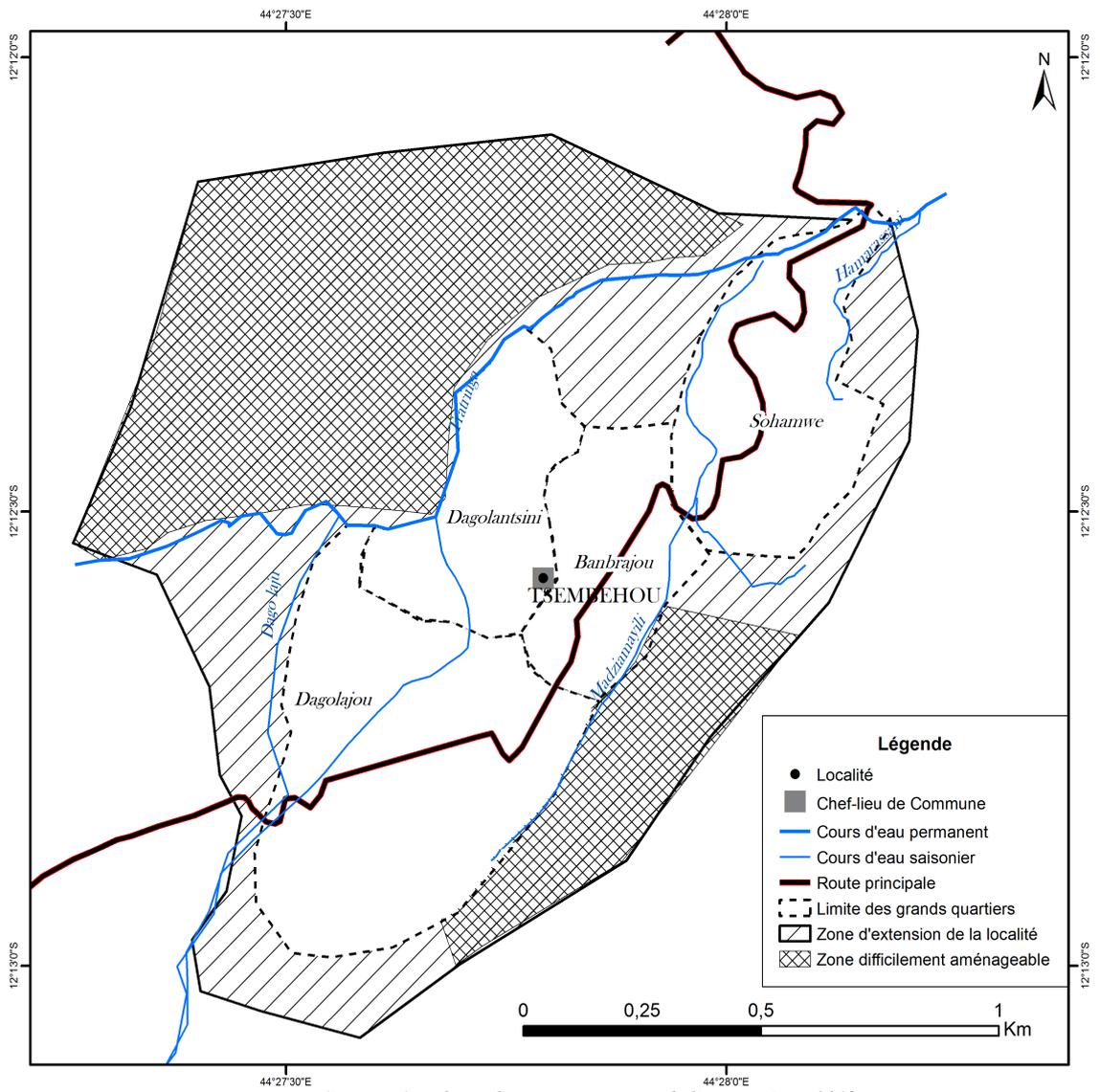
III.3. Absence de politique de gestion foncière

La gestion foncière à Tsembéhou se pose dans des situations de plus en plus complexes en raison d'une absence totale

⁸ Certaines personnes procèdent à l'échange quand elles ont une préférence de rester dans leurs quartiers d'origine ; celles-ci cherchent d'autres pouvant accepter de leur céder des parcelles dans lesdits quartiers en échange d'autres.

⁹ Les contractants d'une transaction, quelle que soit sa nature, se rendent à la mairie pour légalisation de leurs contrats; toutefois cette forme n'est officiellement pas reconnue par l'Etat qui considère que les services des domaines et de la topographie sont aptes à délivrer des certificats de sécurisations foncières

liée à la mise en place de sa politique. La localité fait face à une consommation massive du sol dans un espace où les zones d'extensions sont restreintes.



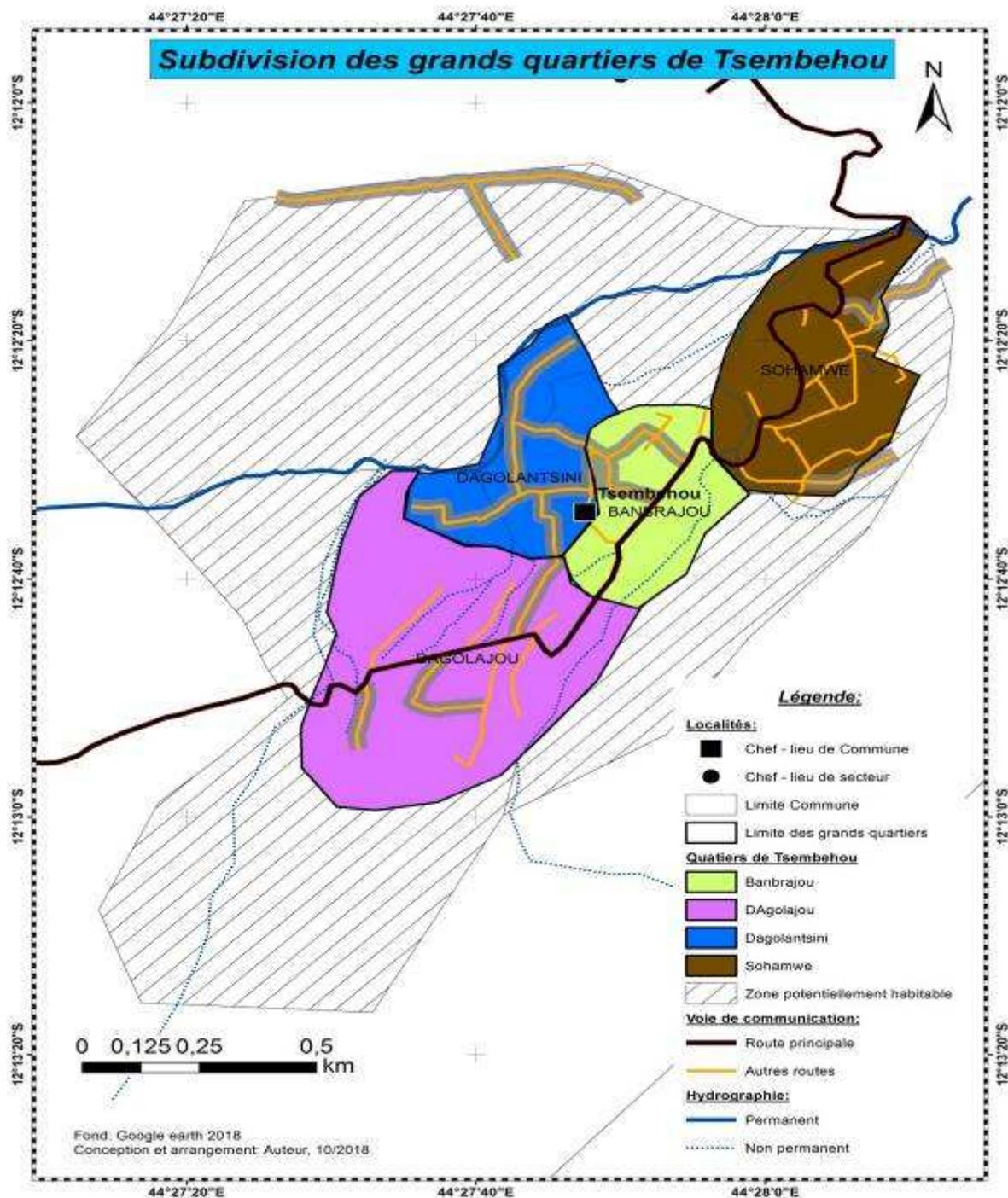
Carte n°3 : Zone d'extension de Tsembehou

La carte n°3 explique bien le problème d'extension de la ville de Tsembehou. En effet, les difficultés d'extension de Tsembehou s'expliquent surtout par l'omniprésence des cours d'eau sur des vallées assez vastes et profondes. Ces vallées ont restreint l'espace et bloquent l'aménagement de certaines zones en l'occurrence la partie nord-ouest et celle du sud-est. Par ailleurs, ces deux zones, considérées comme difficilement aménageables, renferment un espace encore disponible. La conclusion de tout cela est que la localité de Tsembehou s'est bel et bien caractérisée par une discontinuité spatiale. Une telle situation a provoqué une compétition criante au

niveau du sol où l'individualisation par tous les moyens est d'actualité. C'est ce qui est à l'origine des conflits fonciers aigus.

III.4. Des conflits fonciers aigus

Les problèmes fonciers de la localité de Tsembehou sont en général dus d'une part, à une absence de toute maîtrise et de tout contrôle dans la gestion foncière et d'autre part, à l'indisponibilité spatiale. A cela s'ajoute aussi le laisser faire notamment avec une prédominance de «**de petits papiers**» sur les transactions et les mutations. Ces petits papiers ne permettent que très difficilement une sécurisation effective à la population.



Source : Google earth avec arrangement de l'auteur, Aout 2018

Carte N°4 : subdivisions des grands quartiers de Tsembehou

Voilà, la situation foncière à Tsembehou se trouve actuellement dans une situation autant conflictuelle qu'aigüe, tantôt entre les personnes de même famille, tantôt entre les voisins sur les limites des

parcelles ou le non respects de celles-ci¹⁰. Alors, sur les 38 ménages enquêtés, seuls

¹⁰ En cas de construction, le premier qui construit a toujours tendance d'avancer un peu ses limites pour profiter un peu de la parcelle de son voisin ou sur le domaine public ou privé de l'Etat. Ce

deux ont attesté n'avoir pas eu de problèmes fonciers.

Dans ce contexte, les occupations et utilisation du sol se font sans aucun souci de respect des limites ou de réserve pour la desserte. En ce sens, les autorités locales font semblant de fermer les yeux sur les problèmes auxquels la population souffre. Dès lors, les relations familiales ou de voisinage sont mises en difficulté au point que la cohésion sociale se dégrade du jour au lendemain. Par ailleurs, des groupements communautaires sous formes d'associations villageoises pour le développement se sont vus créés pour tenter d'améliorer la gestion foncière de la localité.

III.5. Créations des groupements communautaires pour le développement de Tsembehou

La localité de Tsembehou se subdivise en quatre grands quartiers dont chacun essaie de gérer son espace respectif (voir carte n°4). En ce sens, ces quartiers s'organisent sous forme d'associations villageoises pour la promotion du développement communautaire, dont chacun possède sa propre association. La carte N°3 présente la subdivision des grands quartiers de Tsembéhou.

La carte N°4 met en relief les quatre grands quartiers de Tsembehou : Sohamwe, Dagolantsini, Dagolajou et Bandrajou. En effet, le premier a comme nom de groupement communautaire «Wanatsa wa sohamwe» qui veut dire littéralement «les jeunes du quartier de Sohamwe». Il s'agit donc des jeunes plus

phénomène est visible soit depuis la fondation ou au niveau de la toiture.

que dynamiques et soucieux de faire de leur quartier un bel exemple à suivre. Ce sont eux les premiers à avoir pris l'initiative de réagir, bref s'intéresser aux affaires de leur milieu environnemental. Tout se passe comme si ces jeunes se mettent debout jour et nuit pour la préservation de leurs intérêts collectifs. C'est pour cela que leur quartier, de par ces particularités, fait partie des grands quartiers de la cuvette. Pour plus de preuves, on peut mentionner certaines actions déjà menées, entre autres la création récente d'une place publique pour les festivités des mariages (voir photo n°1 : annexe). Le deuxième de ces grands quartiers porte comme nom de groupement communautaire «**Association des jeunes volontaires pour le développement de Tsembehou**». C'est une association qui gère actuellement les travaux de réhabilitation de la place publique de Dagolantsini (voir photon°2 : annexe). Le troisième groupement porte le nom de «**Tsembehou Action COMMunautaire ou TACOM**», celui-ci assure également les travaux de réhabilitation de leur place publique (photo n°3 : annexe). Enfin, le dernier se dénomme «**Tsembehou propre**», le seul groupement parmi les quatre à avoir le statut légal d'une association puisqu'elle s'est enregistrée au niveau des autorités compétentes et demeure à cet égard la plus dynamique et la plus structurée de la localité. Elle est composée d'un président, d'un secrétaire, d'un trésorier, d'un contrôleur et des conseillers. Par ailleurs, ses actions ne sont pas limitées à l'entretien des ruelles et des places publiques. Elles s'étendent également aux extrêmes de la localité. Prenons par exemple le cas de la gestion des déchets ménagers. « **Tsembehou propre** » a pu

couvrir des dalles le long du caniveau de son quartier en vue de donner libre passage aux piétons vu que la route est moins vaste (photo n°4 : annexe). C'est également grâce à « **Tsembhou propre** » que le quartier de Bandrajou a pu se procurer de l'eau de robinet de façon permanente.

Bref, les objectifs de ces groupements communautaires se rejoignent et se résument par le souhait du développement de la localité de Tsembhou.

VI. Discussion

La mise en œuvre de la décentralisation a été supposée apporter des solutions à la crise de la gestion foncière et à la sécurisation foncière qui sévissent sur l'île d'Anjouan en général, dans la localité de Tsembéhou en particulier. Toutefois, cette mise en œuvre n'a pu assurer une bonne gestion foncière. Plusieurs raisons expliquent cette impasse, il s'agit entre autres de l'indisponibilité de la terre et de l'absence de structures de gestion foncière adaptées au contexte actuelle de l'île. Le service foncier officiel d'ordre légal ne dit rien faute de textes adaptés et surtout par laxisme. En ce moment, la localité se trouve dans une situation complexe où aucune politique de planification locale et de réalisation d'infrastructures communautaires n'existe. Cependant, l'utilisation de la terre se fait hors de la légalité aussi dans le domaine public de l'Etat qu'au domaine privé. Sur ce, on assiste à une recrudescence d'occupations illicites à l'encontre des ces deux domaines ; quelque chose qui entraîne une insécurité permanente due aux squattérissations. Ces derniers construisent des maisons en dure en ayant l'intime conviction que cela peut leur

servir de meilleur moyen pour une occupation définitive. En effet, on assiste à des constructions sur les réserves de piétons tout au long des routes, des ruelles, au bord des diguettes de caniveaux publics. Le pire des choses c'est qu'une réglementation de ces occupations est rendue possible par une administration corrompue et peu soucieuse¹¹. Actuellement, le domaine de l'hôpital de Tsembhou qui demeure le seul endroit où on a un peu d'espace libre, est fortement menacé par ce phénomène (voir photo5 : annexe).

C'est dans la lutte contre ce phénomène que des groupements communautaires ont vu le jour dans la localité de Tsembéhou, notamment dans les grands quartiers cités plus haut pour tenter de gérer les espaces publics. Cette initiative appuyée par le soutien de la population a donné lieu à des résultats très positifs et encourageants. Citons donc les actions singulièrement menées telles que la cimentation de toutes les ruelles de la localité et l'entretien des places publiques. Ce processus du développement communautaire pourrait constituer une voie pour intervenir dans la gestion foncière notamment en ce qui concerne l'utilisation de l'espace. En ce sens, la mairie devrait profiter de cette initiative pour ne jouer que le rôle d'assistant par l'intermédiaire des programmes d'appui à la participation citoyenne pour le développement local. Cette conception de développement est défendue par certains auteurs dont le cas d'Anne M.C (1996) qui a affirmé *que « il n'y aurait pas de développement humain sans la participation active des peuples et des citoyens et que des réformes à venir*

¹¹ Beaucoup d'occupants illégaux possèdent aujourd'hui des titres fonciers

les plus essentiels, pour se réaliser effectivement, doivent être définies et contrôlées, par les citoyens organisés (associations de quartier, syndicats de salariés, organisations de consommateurs, artisans, de consommateurs etc...).¹² Cette même vision est également partagée par Albert A.D (2012) disant que «le développement local implique des acteurs avec des responsabilités particulières dans ce processus. Ils participent ou influent sur la vie locale, à la gestion des affaires publiques. Le développement local est donc une approche du développement qui prend en compte les politiques visant à réduire le rôle de l'Etat, à décentraliser les décisions et qui accorde une importance essentielle aux initiatives des acteurs locaux, aux ressources et aux valeurs culturelles endogènes»¹³. Ce même auteur a également ajouté que «La décentralisation traduit dans les faits deux principes essentiels de la bonne gouvernance : la participation et la responsabilisation des gouvernés dans la gestion des affaires de leur propre localité, par la mise en valeur tout d'abord, des ressources dont dispose la collectivité »¹⁴. Ces perceptions suffisent pour certifier l'importance de la participation citoyenne à travers les groupements communautaires dans le

¹² Anne Marie Chartier, 1996, *Essai critique sur le concept de développement*, Pug , cité par Saïd Ali Saïd ANTHOUMANI (sans date), *Décentralisation, bonne gouvernance et dynamique territoriale aux Comores (1975-2007)*, p.4

¹³ Albert A.D, 2012, *Participation citoyenne et développement local : l'incidence des conseils de quartier dans le développement territorial de la commune de Rosso-Sénégal*, mémoire de master II, université Anta Diop de Dakar, p.5

¹⁴ Albert A.D, 2012, *ibidem*

processus de développement dans la localité de Tsembehou.

Cependant, une restructuration de la gestion foncière doit être envisagée dans la localité afin de permettre aux groupements communautaires de réaliser leurs projets de développement local. La gestion foncière est fondamentale dans la vie sociale, culturelle et économique de la population. La mise en place de ces groupements communautaires au sein des grands quartiers s'affiche comme étant une série d'organes appropriés pour prendre en main les espaces. Toutefois, ces organes n'ont pas toujours su définir de façon claire et précise leurs priorités. C'est pourquoi, d'ailleurs, leurs actions restent limitées.

En bref, il faudra souligner l'importance et la pertinence de ces groupements dans la gestion foncière qui doit être considérée comme cadre de référence pour la promotion du développement durable de la localité. Ainsi, l'amélioration et l'accompagnement de ces groupements restent un moyen d'organisation et de fonctionnement adapté au contexte et à la réalité de Tsembehou.

Conclusion et recommandations

Ce dernier point vise l'importance des groupements communautaires dans la gestion foncière, le développement local de la localité de Tsembehou et les mesures à prendre devant la mauvaise gestion foncière, source de blocage à ce développement. De ce fait, il faut retenir encore que le réel développement de cette localité ne peut se faire que de deux manières : d'une part, par une restructuration de la société et par recourt aux groupements communautaires sur la gestion foncière et, d'autre part, par un

accompagnement de ces groupements communautaires par les collectivités territoriales.

Bien que ces groupements communautaires tentent de gérer les espaces publics en particulier les ruelles et les places publiques, la situation foncière de Tsembehou s'avère très difficile à résoudre car les attributs de la terre sont bien méconnus de la population locale.

Cependant, pour résoudre ce problème, il faut commencer par une restructuration de la société destinée à conduire les gens à une réflexion sur la situation à laquelle est confrontée la population. Tout membre social est tenu d'avoir l'intime conviction que les efforts menés n'ont pour fin que de favoriser le bien-être de la localité. Il y a lieu d'affirmer aussi que le phénomène de mobilisation existant est extrêmement important malgré certaines réalisations se faisant sur la base du gaspillage et de l'ostentation. C'est pour des raisons pareilles que ces groupements voient quelquefois leurs projets s'effondrer. Etant donné qu'on se laisse envahir par le sentiment d'agir avec excès, on met en place des actions qui, dans beaucoup de cas, sont tenues en échec. Voilà bien là la preuve que certains projets se réalisent en dehors de tout bon ordre, toute orientation et toute réflexion. Si l'on veut réellement arriver aux objets escomptés puis donner le vrai sens aux projets, il faudra qu'on respecte un minimum d'ordre sur le plan organisationnel des actions envisagées. C'est à peu-près la solution la plus adéquate grâce à laquelle la communauté peut aller de l'avant. En ce sens, la sensibilisation, la formation et le cadrage de la population s'avèrent indispensables. Nous voyons dans cela un moyen sûr permettant d'assurer une très bonne gestion de la terre, puis l'utiliser de

manière convenable afin de pouvoir éviter les conflits. Ainsi, les actions à entretenir doivent s'inscrire dans le cadre d'une vision commune.

Par ailleurs, cette situation nécessite l'implication des élus locaux. Cette implication doit se faire par un rapprochement entre les élus locaux et les groupements communautaires afin de consolider et promouvoir une politique de gestion foncière effective. Cette dernière doit être réalisée à partir d'une constitution de bases de données foncières informatisées et anticipées, plus particulièrement par un plan local d'occupation du sol. Une bonne politique foncière est, en effet, une politique d'anticipation fondée sur l'observation de l'évolution de la disponibilité foncière par rapport à la planification urbaine (CHORFI K.; YOUNESI K. : 2009)¹⁵. En effet, la sensibilisation de la population sur les orientations et principalement l'application de la politique de gestion foncière serait bénéfique. La mise en place de cette politique doit s'adapter à la situation foncière actuelle de la localité. Et la commune doit fournir énormément d'efforts pour combler le vide juridique au rang de principe d'intérêt général.

Bref, pour être efficiente, efficace et effective dans un cadre de développement local, la gestion foncière dans la localité de Tsembehou doit être le reflet des aspirations de la population via les groupements communautaires au sein des quartiers et via également les élus locaux.

¹⁵ CHORFI K. & YOUNESI K., 2009, Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise. Cas de Sétif – Algérie, HAL, archives-ouvertes.fr, p.11.

BIBLIOGRAPHIE

-Albert A.D, 2012, *Participation citoyenne et développement local : l'incidence des conseils de quartier dans le développement territorial de la commune de Rosso-Sénégal*, mémoire de master II, université Anta Diop de Dakar, 83p.

-Assadillah A., 2015, *Décentralisation et sécurisation foncière à Anjouan, cas des localités de Tsembéhou et de Patsy*, mémoire de Master II en géographie, université d'Antananarivo, 54p.

-CHORFI K. & YOUNESI K., 2009, *Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise. Cas de Sétif – Algérie*, HAL, archives-ouvertes.fr, 12p.

-Saïd Ali S.A, (sans date), *Décentralisation, bonne gouvernance et dynamique territoriale aux Comores (1975-2007)*, 13p.

-Code civil français de 1975 modifié des lois comoriennes. La loi du 23 septembre 1987 ayant conféré au droit musulman une compétence exclusive sur certains pans du droit civil, les articles concernés étant purement et simplement biffés

-Livre blanc des acteurs français de la coopération, gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud, juin 2009, 125p.

-ZIDINI (M) et OIRDI (M), 2003, *Le foncier à Patsy. De la marchandisation imparfaite à la nécessité d'une gestion patrimoniale des terres. Quelle faisabilité institutionnelle ?*, mémoire de BTS en

ANNEXE

ILLUSTRATIONS



Source : auteur, août 2018

Photo n°1 : Place publique de Sohamwe

Photo n°2 : Place publique de Dagolantsini



Source : auteur, août 2018

Photo n°3 : Place publique de Dagolajou

Photo n°4 : Création de passage pour les piétons



Source : auteur, août 2018

Photo n°5 : Construction illicite