# LA PROPRIETE FONCIERE A FIANARANTSOA: LE QUARTIER D'AMBALAPAISO

par Claudia RAZAFINTSALAMA

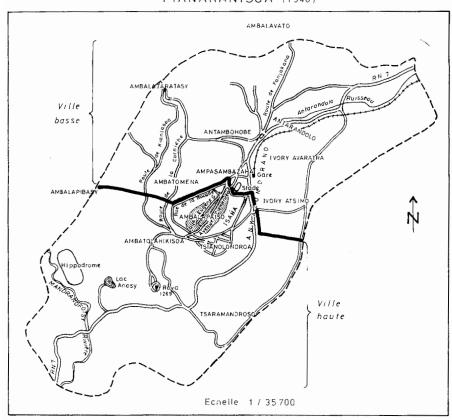
L'étude d'un quartier urbain, utilisant comme unique appui documentaire les registres fonciers de titres et les dossiers d'immatriculation des terrains du Service des Domaines de Fianarantsoa nous a permis d'ouvrir une source de données encore inexplorées pour l'histoire urbaine. L'étude se fonde sur le dépouillement des 120 titres du quartier d'Ambalapaiso.

Nous avons surtout retenu les renseignements qui pourraient aider dans une histoire sociale, et, peut-être, économique de la ville.

En effet, la constitution d'un dossier pour la réquisition d'immatriculation d'un terrain exige de recueillir les renseignements les plus divers sur l'origine de la propriété, en remontant si possible jusqu'aux plus anciens propriétaires, sur les changements intervenus dans la contenance, la consistance d'un terrain, sur les mutations éventuelles, les contrats de vente et de prêts hypothécaires, et, quelquefois les baux locatifs.

Nous allons essayer de montrer comment, à partir d'une zone rurale, naît un quartier urbain et même un quartier de spéculation immobilière, en l'espace d'un demi-siècle. Pour ce faire, nous tenterons de tracer les étapes de l'aménagement urbain par les pouvoirs publics. Puis nous étudierons les caractéristiques sociales et économiques de la catégorie des propriétaires d'Ambalapaiso, la structure de la propriété, son évolution et à travers tout cela, s'il est possible de dégager une éventuelle politique coloniale en matière d'urbanisme.

## FIANARANTSOA (1940)



---- Limite de la circonscription urbaine Limite ville haute/ville basse Quartier d'Ambalapaiso Mais d'abord présentons le quartier d'Ambalapaiso.

Il occupe une position centrale par rapport à l'ensemble de la ville, situé à égale distance, ou à peu près, des principaux centres d'activité (administration, Banques à Tsianolondroa, commerce à Ampasambazaha, et en général par rapport aux principales écoles, églises, hôpitaux...)

Situé au Nord-Est en descendant de la vieille ville, quartier du Rova, il occupe la crête et la pente d'une colline de direction Sud-Est / Nord-Ouest. C'est un quartier tout en longueur, d'environ 800 mètres de long sur 250 mètres de large, en gros 205.000 m2 (une vingtaine d'hectares) coincé dans la boucle formée par les rues Pasteur Eugène Groult et l'Avenue Clémenceau et les bordures de ces deux rues. Topographiquement, l'inclinaison, d'abord douce en altitude, devient plus abrupte lorsqu'on descend pour atteindre les contreforts vers la vallée. Cet aspect physique a fortement conditionné l'occupation urbaine dès le début; c'est pourquoi nous allons d'abord étudier l'aspect premier de la zone et les prémisses de l'urbanisation enfin les étapes de l'aménagement urbain, en première partie.

### 1 - LA NAISSANCE D'UN QUARTIER URBAIN

#### A - L'ancien Ambalapaiso

Le quartier, nous l'avons vu, se trouve à la périphérie du vieux Fianarantsoa. On peut supposer qu'il formait une sorte de banlieue suburbaine, ce terme apparaît d'ailleurs dans les plus anciens contrats de vente d'avant 1900, banlieue qui se distingue encore mal des régions voisines : Tsianolondroa et Ambatolahikisoa, les trois dénominations sont employées indifféremment l'une ou l'autre dans ces mêmes contrats et titres.

L'endroit était encore très largement rural avec ses cultures "indigènes" : manioc, patates..., ses marécages et ses rizières, ses cases en pisé, ses vala et ses arbres fruitiers : bananiers et bibassiers (d'où, peut-être, le nom d'Ambalapaiso, "l'enclos aux arbres fruitiers"). On signale même la présence d'un tsangambato (pierre levée) et de tombeaux, ce qui laisserait préfigurer que l'endroit était en dehors du périmètre urbain. La banlieue était desservie par un chemin, devenu l'avenue Clemenceau car certains titres mentionnent cette route comme étant l'une des plus anciennes de la région.

Dès le début de l'installation française, on assiste à une volonté des nouveaux pouvoirs de déplacer le centre urbain vers cette partie Nord, de faire descendre le Pouvoir du haut de la colline de Vognea, site historique de Fianarantsoa, noyau de la cité créée par Ranavalona 1ère. La première mairie se trouvait d'ailleurs en 1899, à l'extrême Sud d'Ambalapaiso, maison aujourd'hui délabrée.

Une fois tracées les limites du périmètre urbain dans le décret du 30 Novembre 1898, instaurée l'autonomie administrative et financière "en raison de l'importance croissante de cette ville" selon les termes mêmes du décret, le cadre juridique est mis en place pour l'éclosion de la Nouvelle Ville, nom d'ailleurs du titre foncier englobant les terrains considérés comme appartenant à la nouvelle municipalité.

La première intervention des nouveaux pouvoirs dans l'aménagement urbain se manifeste par le tracé d'une nouvelle route à partir de 1899, la "Nouvelle Route d'Alakamisy", qui deviendra plus tard "Nouvelle Route de Tananarive" et actuellement rue Pasteur Eugène Groult. Pour ce tracé, il a fallu exproprier les riverains, qui ne sont déjà plus les premiers occupants. Les nouveaux propriétaires, Européens, reçoivent une compensation de 0,25 F le m2 ou 25 centimes (1). Pour les concessions nouvellement acquises par les indigènes, que nous examinerons plus tard, une clause indique que "l'Etat se réserve le droit de faire tous les ouvrages, route, chemin de fer, sans indemnisation pendant une période de 10 ans".

La deuxième matérialisation de cette main-mise sur l'espace urbain se concrétise par l'arrêté du 23 Octobre 1908 érigeant la ville en Commune, suivi de celui du 26 Mars 1910 portant dotation immobilière à la nouvelle Commune. Ce dernier arrêté qui prévoit la cession à la Commune de "tous les terrains vacants et non immatriculés" englobés dans les limites de la Commune va être la source de nombreux litiges entre les pouvoirs publics et certains propriétaires indigènes, comme on le verra.

#### B - Le mouvement d'urbanisme colonial et Ambalapaiso: 1926-1955

Le 24 décembre 1926, le Gouvernement français de Gaston Doumergue promulgue un décret concernant l'aménagement et l'extension des villes de Madagascar, instrument juridique qui doit permettre à l'administration locale de "réaliser progressivement et avec le minimum de charges, l'aménagement et l'extension des agglomérations urbaines" et " refouler peu à peu la poussée désordonnée des constructions" en réaction au développement au hasard et sans conception jusque là des villes de Madagascar. Pour Fianarantsoa et plus particulièrement Ambalapaiso, le décret va être suivi d'effet surtout après 1930.

A partir de 1932 des espaces de dégagement, servitudes d'avancement, de reculement, voies de passage, vont être insérés dans le tissu urbain qui commence déjà à s'épaissir.

En 1937, la décision municipale (2) de rectification et d'agrandissement de l'avenue Clemenceau améliore encore l'espace urbain en créant une artère spacieuse, bordée de trottoirs, avec aux extrémités nord et sud de larges carrefours, voie permettant aux automobilistes et aux passants de circuler aisément, préoccupation typiquement occidentale. Pour cette réalisation importante, la municipalité procède donc à des expropriations sur les parcelles environnantes en indemnisant sur la base de 25 F le mètre carré, ou suivant un prix forfaitaire décidé à l'amiable. Ces opérations ne se sont heurtées à aucun problème, elles ont même été plutôt favorablement accueillies par les propriétaires, conscients de la plus-value acquise par leur terrain grâce à cette rénovation; on ne relève qu'un cas de contestation qui porte surtout sur le prix

<sup>(1) -</sup> Titre n°1273 f : "Nouvelle Route d'Alakamisy"

<sup>(2) -</sup> Affaires Municipales : séances du 31 Mai 1937.

proposé, un propriétaire s'estimant lésé réclame un dédommagement de 70 F le mètre carré.

Enfin, en 1955, c'est la percée de la route de la Rocade du quartier (3), surplombant la vallée pour rejoindre Ambatomena dans la plaine au nord. A cette occasion, de nouvelles expropriations ont lieu, indemnisées sur un taux allant de 400 F à 1.000 F le m2 selon les terrains. Pour les terrains jugés trop avantagés par la nouvelle route, on calcule l'augmentation de la valeur ajoutée et on la déduit du montant de la somme totale.

Ces interventions nombreuses traduisent bien la volonté de l'Administration locale de faire d'Ambalapaiso un lieu de résidence et de travail calme, propre, aéré, esthétique, bref répondant aux exigences d'une population européenne désireuse de recréer un cadre urbain proche de celui qu'elle a quitté, ou plutôt sur le modèle occidental.

En effet dès le début de la colonisation et même avant, l'"européanisation" de la propriété se dessine à Ambalapaiso et tous les terrains du quartier vont changer de main. Mais à l'origine, qui sont les propriétaires et les habitants et quels ont été les modes d'appropriation, la politique suivie par le pouvoir local en matière d'accession à la propriété ?

### II - L'APPROPRIATION DES TERRAINS ET L'EVOLUTION DE LA PROPRIETE

En ce qui concerne les premiers habitants et propriétaires, d'après les titres on peut voir qu'il s'agit essentiellement de cultivateurs betsileo et de quelques officiers merina (dont les gouverneurs Ratovonony et Rafiringa) installés depuis la Royauté. Pour tous ceux-là, le droit de propriété repose sur la loi du 4 mars 1896, ou loi de conservation foncière, première du genre dans la législation royale merina où la propriété foncière est clanique et régie par la Tradition, c'est une des dernières lois de Ranavalona III. Ce droit est la confirmation du droit coutumier et doit être prouvé par une occupation de fait ou une possession de droit des ancêtres de la famille, "les habitants continueront à jouir des parcelles qu'ils ont eu l'habitude de cultiver jusqu'à ce jour (...) Ceux qui voudront acquérir des titres réguliers de propriété... pourront le faire sans autre dépense que les frais de constitution du plan par le service topographique et des titres par la Conservation de la propriété foncière".

Ce droit est reconnu et réaffirmé par le gouvernement colonial français. Dès avant la colonisation cependant le quartier va passer aux mains des étrangers. En effet, sur le territoire du Royaume malgache l'achat de terre ou maison est interdit aux étrangers mais il leur est possible de "louer" pour une durée de 99 ans, ce qui est une sorte de vente déguisée mais avec interdiction de faire de la prospection minière, monopole de l'Etat : c'est le bail emphythéotique, dont on relève un cas ici, une propriété de 20 ares acquise en février 1896 par un commerçant mauricien. Ces baux seront automatiquement transformés en vente définitive par la colonisation.

<sup>(3) -</sup> Conseil municipal: séance du 24 février 1955.

Après 1896, les achats de terrains par des Etrangers et des Malgaches vont se multiplier à Ambalapaiso, tous pressentant certainement que la zone est intéressante au point de vue immobilier.

Parallèlement à l'achat, il existe un autre mode d'acquisition de terre, c'est la concession définitive à titre onéreux, terrain accordé à un demandeur contre une somme symbolique, de l'ordre de 0,05 F ou 5 centimes. Ce système, ici, profite surtout aux indigènes.

Nous pouvons déjà établir, après ce passage en revue, certaines distinctions entre la propriété européenne et la propriété indigène.

#### A - La propriété des étrangers

Ceux-ci se sont "taillé la part du lion" en accaparant les deux tiers des terres les mieux placées, toutes sont situées dans la moitié sud-est, sur les hauteurs, traçant une espèce de ligne de démarcation entre la partie européenne et la partie indigène, et ceci dès la première décennie du siècle.

Les propriétés acquises sont de grande taille, en moyenne 84 ares, soit près d'un hectare, mais deux dépassent même 2 hectares et une atteint la dimension respectable de 3 hectares 36 ares.

On remarque que tous les acquéreurs, au départ, sont des commerçants ou les dirigeants des sociétés commerciales nées avec la colonisation et dont certaines seront très éphémères : Société Madagasikara, Société auxiliaire de la Colonisation Française à Madagascar, Société Soost et Brandon, Compagnie Générale de Nosy Be...et dont d'autres deviendront les géants de l'économie coloniale : Société des grands Bazars du Betsileo, Compagnie commerciale du Betsileo sur le plan local, Compagnie Marseillaise de Madagascar (qui acquiert des terrains dès 1918) et, un peu plus tard la Société Rochefortaise, la Société Commerciale Tananarivienne. Outre leurs dirigeants locaux et nationaux, ces mêmes sociétés achètent de l'immobilier à Ambalapaiso. Par la suite, avec le renchérissement continu des terrains, seules les professions très lucratives peuvent se permettre d'en acquérir : transporteur, propriétaire de garage automobile, entrepreneur en bâtiment, agro-industriel (viniculture), colons importants de la côte centre Est (Manakara, Mananjary, Sahasinaka...), prospecteurs, hôtelier. Plus tard, dans les années 40, ce sont les Banques (Crédit Foncier, Caisse Nationale d'Escompte de Paris), les compagnies de Navigation, le Consortium Cinématographique, les Assurances (Préservatrice), les compagnies de travaux publics (CFTPM) et enfin l'Etat ou la Commune qui, usant de son droit de préemption se porte acquéreur de nombreuses propriétés surtout dans les années 50.

La grande majorité de nationalité française, mais il y a aussi un Italien, des Slaves, un Arabe, un Egyptien "protégé français". Ces "étrangers" doivent obtenir une autorisation spéciale pour acheter des terrains. Les femmes, qui servent souvent de prête-nom à leur mari, doivent avoir l'autorisation écrite de celui-ci pour toute transaction, même en cas de séparation de biens.

Toutes les propriétés européennes ont fait l'objet d'au moins deux transactions commerciales pendant la période observée ; il n'est pas rare qu'une propriété subisse 3 ou 4 changements de main, le record étant de 8 fois entre 1897 et 1942 (4), sans compter le morcellement des propriétés de plus de un hectare.

En cas de décès d'un propriétaire, les héritiers revendent systématiquement les propriétés.

Après toutes ces manipulations, la propriété européenne finit par se stabiliser autour de 24 ares à la fin de la période.

Ces derniers faits montrent que, pour cette population, les terrains et immeubles d'Ambalapaiso constituent surtout un placement très rentable, pour la revente (spéculation), l'incorporation au patrimoine des sociétés, la garantie d'un emprunt, pour le logement des agents ou pour usage locatif (bureaux, ateliers, habitation). Il n'est pas impossible que les propriétaires occupent eux-mêmes leur maison, mais en général on peut penser qu'ils habitent ailleurs (surtout les colons et ceux de Tananarive) et d'ailleurs leur (s) propriété (s) d'Ambalapaiso n'est (ne sont) souvent qu'un élément parmi leurs biens immobiliers (parfois une vingtaine de propriétés à Fianarantsoa et dans la province).

### B - La propriété indigène

Celle-ci reproduit certains caractères de la propriété française mais sur une échelle réduite ; elle a également des traits typiquement malgaches. Chez les indigènes, en gros une quinzaine de concessions ont été distribuées pendant la première décennie du siècle, d'une surperficie moyenne de 24 ares. Le reste des propriétés a été acquis à la suite d'achat. Concessions et propriétés achetées ont une surface moyenne de 15 ares 46 centiares qui diminuera sans cesse à la suite des partages, vente de partie, jusqu'à atteindre une moyenne de 7 ares 64, dont 45% sont inférieures à 5 ares à la fin de la période.

Toutes les propriétés sont situées au nord-ouest, sur le versant abrupt et les basses terres marécageuses à l'origine. Les concessions comportent d'ailleurs la clause obligatoire d'assèchement des marais et l'interdiction de transformer ceux-ci en rizière ainsi que l'obligation de construire (5), ce qui traduit la volonté du pouvoir d'urbaniser et de faire participer les indigènes à l'assainissement du territoire. La grande majorité des nouveaux propriétaires sont originaires de l'Imerina. Les catégories professionnelles représentées se modifient avec le temps. Le groupe le plus important au départ est celui des marchands de bestiaux, le plus puissant financièrement. Néanmoins, au début il y a aussi des militaires, des artisans (maçon, blanchisseur, repasseuse...) un médecin et même des "intellectuels" (instituteur, employé des PTT). On remarque trois protestants dans ce premier groupe qui est donc déjà d'un niveau d'instruction supérieur à l'ensemble de la population indigène et plus occidentalisé. Notons au passage que cette tendance va se renforcer plus tard avec l'apparition de quatre acheteurs malgaches citoyens français dans les années 30. On est tenté de croire que la propriété immobilière n'était pas encore, à l'époque, inaccessible aux professions

<sup>(4) -</sup> Titre n°507 v "Masoandro"

<sup>(5) -</sup> Cf titre n° 192 v "Bourbon" titre n°1358 v "Ambalatsara II" titre n°114 v "Vittorio II"

en dehors du commerce. Ensuite les commerçants deviennent prépondérants suivis des artisans, surtout ceux dont l'activité est étroitement liée au mode de vie européen : boucher, boulanger, charpentier, cuisinier, tailleur, tâcheron, mécanicien. Un certain enrichissement de ce groupe est certainement en rapport avec la proximité géographique des Européens. Les femmes malgaches sont plus nombreuses que les françaises à être propriétaires, même célibataires. Pour les femmes mariées, le régime des biens est dans tous les cas la coutume ("kitay telo an-dalana") c'est-à-dire qu'en cas de séparation, seul le tiers des richesses (dont les terrains) revient à la femme. Pour les Européennes, c'est la moitié. La plupart des propriétaires habitent probablement leur propriété car c'est souvent leur seul bien immobilier. Mais certains commerçants enrichis réussissent à acquérir plusieurs propriétés et peuvent ainsi en faire commerce ou les louer. Quelques-uns habitent d'autres villes (Ambohimahasoa, Ambalavao ou Tananarive).

Apparemment donc les Pouvoirs publics ne sont pas contre et ils favorisent même l'accession à la propriété des indigènes et pourtant dans certains cas ils s'y opposent juridiquement et retardent l'immatriculation définitive des terrains, en particulier ceux dont la propriété n'est pas fondée sur la loi de mars 1896 (6). Ce sont surtout ceux qui ont été achetés : les droits du premier vendeur sont estimés insuffisamment établis, ce qui en rend la vente nulle. Parfois c'est l'absence de construction ou de mise en valeur ou le fait que ceux-ci sont trop récents qui infirme la légitimité de la propriété. D'autres fois, c'est la configuration chaotique des terrains qui atteste que ce sont des terrains domaniaux donc appartenant à la commune...Bref, le flou et l'imprécision et, peut-être la mauvaise foi caractérisent des arguments contre l'immatriculation régulière des terrains indigènes. Finalement, d'ailleurs, la commune renoncera d'elle-même à toutes les oppositions formulées, et ceci en 1930, affirmant que celles-ci "découlaient surtout d'une question de principe, dans le but d'éviter toutes opérations spéculatives" à cause "des cas malheureusement trop fréquents de création de titre apparent par un achat à un individu non propriétaire". On peut pourtant constater que les terrains concernés sont de superficie modeste (6 à 10 ares) et d'une valeur vénale modique, ils ne scront d'ailleurs pas revendus. Mais que penser alors de l'achat de plusieurs hectares en zone urbaine par certains Européens et dont l'immatriculation ne posera aucun problème?

En général, la transmission des terrains chez les Malgaches, à part les quelques ventes, se fait par héritage ; dans certains cas, les héritiers se rachètent les parts entre eux (surtout en cas de dette des µns envers les autres, ce qui est fréquent) et l'un d'eux devient prépondérant ou même unique propriétaire. Sinon la propriété indivise est conservée jusqu'à ce que le nombre trop élevé deco-propriétaires oblige à la vente. Quelquefois, on procède au partage, ce qui rend les propriétés de plus en plus exiguës, certaines sont réduites à un are ou moins. Mais ce mode de mutation a eu l'avantage de rendre propriétaires des groupes en principe exclus de ce statut (petits fonctionnaires par exemple). Pour éviter les problèmes de succession, les Malgaches ont parfois recours (6 cas ici) à la donation entre mari et femme ou parents et enfants.

<sup>(6) -</sup> Dossiers des titres n°4522 f "Soavina II"n°903 v "Villa Suzanne II", n°351 v "Ambalapaiso" n°4725 f"Manohisoa III", n°6252 v

Le problème des mutations nous a permis d'aborder celui de la spéculation qui, grâce à l'intérêt porté par le pouvoir local à l'aménagement d'Ambalapaiso, va devenir de plus en plus intense.

## C - La spéculation immobilière et l'habitat à Ambalapaiso

Comme on a pu le remarquer, l'immobilier à Ambalapaiso est un investissement de valeur et très recherché tout au long de ce demi-siècle. La progression des ventes de terrains, importante au début de la colonisation (24 ventes jusqu'en 1910), se tasse dans les années 1910 (15 ventes) et reprend pendant la décennie 1920 (28 ventes), pour atteindre son sommet dans les années 30 et 40 (respectivement 40 et 42 ventes), puis à partir des années 50 elles redescendent (20 ventes).

On peut remarquer que la crise et la guerre mondiale de 1939-45 n'ont pas ralenti le rythme des échanges, au contraire (on enregistre 33 ventes de 1939 à 1945) et le lotissement des plus grandes propriétés (7) s'effectue autour des années 1933, 1939, 1942 et 1945.

La montée des prix des terrains suit la même courbe que celle des ventes mais en progression continue, du moins en ce qui concerne le terrain nu, le bâti étant par trop divers pour pouvoir établir une moyenne. De 10 centimes en moyenne le m2 au début du siècle, il monte à 40 centimes dans les années 1910 et atteint 1 Fr dans les années 20. Puis on assiste à une augmentation vertigineuse de 250% la décennie suivante (1930) où ils montent à 40 Fr. Et on a vu que, en 1955, l'Etat indemnise les terrains expropriés jusqu'à concurrence de 1.000 Fr le m2. Cette flambée des prix est certainement la répercussion du décret d'urbanisme de 1926, entre autres causes. Ces chiffres sont bien sûr cités sous toute réserve, on sait le mystère et la dissimulation qui entourent les prix immobiliers ; et il faut noter que les propriétés européennes sont plus valorisées que les propriétés indigènes.

Parallèlement à cette croissance, on constate un mouvement similaire des prêts hypothécaires. Le nombre d'emprunts gagés sur les terrains, après avoir été faible, (seulement 14 sur trente ans au début du siècle) culmine pendant la décennie 1930 à 38 emprunts, et retombe à 18 pour les années 40. Près de la moitié des créanciers (34 noms sur 80) sont des propriétaires européens à Ambalapaiso (seulement 5 Malgaches dont 2 épouses de Français) ; dans un certain nombre de cas (6 cas), c'est le vendeur d'un terrain qui devient le créancier de son client en lui reprêtant la somme obtenue de la vente. Il est à noter que l'endettement touche même la population indigène, qui emprunte à des Européens en général, mais les sommes concernées sont nettement inférieures : 10.000 Fr en moyenne chez les Malgaches et 100.000 Fr en moyenne chez les Européens.

Ces années 30 sont aussi celles où l'on observe le plus grand nombre de cas de faillites suivies de saisies et mise en adjudication des immeubles (3 cas sur 5).

<sup>(7) -</sup> Titre n°117 v "Mauricia-La Destinée" : 59 ares 49 ca, n°226 v "Le Rasoir" 2 ha 78 ares 12 ca, n° 21 f "Marotrano" : 89 ares 17 ca, n° 41 f "Grand Beaumont" : 3 ha 36 ares 12 ca, "Grand Beaumont II" : 1 ha 6 ares

La grande période des constructions à Ambalapaiso suit de près ces mouvements financiers et l'on voit se différencier l'habitat européen de l'habitat malgache. La première est caractérisée par une architecture lourde, massive qui donne la primauté à la richesse et à la solidité des matériaux, ces maisons sont construites pour durer et les entrepreneurs ne lésinent pas sur le béton, la brique, la pierre, le moëllon d'appareil et le crépi. Il y a une recherche de confort et de modernisme, préoccupation encore embryonnaire auparavant si l'on en croit la description de l''Hôtel du Bon Cuistôt' ou hôtel Gaugé (actuel Relais du Betsileo) qui indique que "la grande cuisine ne comporte ni évier ni alimentation d'eau courante, ni parquet, et il n'existe qu'une seule conduite d'eau située dans l'arrière-cour pour tout l'immeuble" (plus de vingt pièces), extrait de la description des lieux en vue de l'établissement du bail en 1944 (8).

Les constructions malgaches sont en général plus anciennes et le style dit "traditionnel" (qui est en fait insipiré du style colonial anglais) domine. Les maisons, quelle que soit leur dimension sont en briques crues ou cuites non enduites à un étage, avec véranda et toit de tuile ; les cuisines et toilettes se trouvent dans la cour. Les jardins sont cultivés d'arbres fruitiers et de légumes malgaches, preuve que le Malgache n'abandonne pas certaines habitudes rurales. Par contre les jardins européens sont surtout des jardins d'agrément, fleuris et gazonnés. Il existe dans le quartier un terrain de tennis privé et une écurie, ce qui nous montre le niveau de standing du lieu.

Cette différence de qualité implique une différence de valeur dans les ventes et dans les loyers et à Ambalapaiso, plus on s'installe en hauteur plus on monte en rang social et les prix augmentent aussi d'aval en amont.

L'appropriation des terrains du quartier d'Ambalapaiso, quartier à cheval sur la ville haute et la ville basse, reflète un certain clivage social et racial, entre communauté européenne et malgache pendant la colonisation. En effet, le sud et les hauteurs appartiennent à la population européenne et le nord et l'est moins salubres et plus escarpés sont laissés aux Malgaches. Cette bipolarisation de l'espace urbain tend à se maintenir pendant toute la période coloniale du fait de la transmission des terrains qui s'effectue en général entre membres d'une même communauté.

Il semble que le pouvoir ait eu implicitement le désir de réserver cette partie de la ville à la catégorie économiquement aisée de la population, la commune se réservant elle-même de nombreux bâtiments pour ses services et le logement de ses fonctionnaires importants.

<sup>(8) -</sup> Dossier du titre n°1530 v "Boby".

Ensuite le décret d'urbanisme de 1926 a renforcé encore cette tendance par les aménagements apportés qui ont contribué à renchérir le prix de l'immobilier, flambée des prix qui n'a pas empêché, au contraire, la ruée sur les terrains d'Ambalapaiso et le boom des constructions des deux décennies 30 et 40.

On constate cependant que cet urbanisme n'est pas vraiment planifié et qu'il est tributaire de la première occupation, plutôt anarchique des terrains, même si la forme des parcelles est quand même régulière dans l'ensemble. On voit par là qu'Ambalapaiso est un quartier d'occupation plus ancienne par rapport à ses voisines Tsianolondroa et Isaha où le quadrillage est parfaitement géométrique.

Au point de vue social, chez les Européens, les propriétaires sont pour la grande majorité aisés sinon fortunés : ce sont les principaux opérateurs économiques de la région (et même du pays pour les sociétés), ceux qui investissent et qui spéculent, bref presque tous les "gros bonnets" de la région se font un honneur de posséder une ou deux propriétés à Ambalapaiso, c'est peut-être un élément de standing ou un critère de solvabilité. Il semble que les relations sociales au sein de ce groupe soient assez étroites au point d'entraîner un certain comportement "endogamique" (les mariages ont lieu à l'intérieur du groupe : on épouse la sœur ou la fille ou la veuve d'un ami ou concurrent, on voit ces alliances à travers les noms dans les titres fonciers).

Du côté malgache, une ébauche de bourgeoisie se développe, représentée ici par les commerçants merina, à côté de la bourgeoisie française mais bien moins puissante qu'elle. Cette classe récupère les terrains restants, les "miettes", d'Ambalapaiso tout en gardant un mode de vie et des pratiques traditionnelles (formes des maisons, et agencement des pièces, caractère vaguement "sentimental" de la propriété); cependant une occidentalisation se dessine dans le groupe, occidentalisation qui a une de ses manifestation dans le phénomène du métissage. En effet, les barrières raciales s'estompent quelques peu dans cette classe grâce au métissage: sur 45 noms européens relevés dans les titres, 12 sont des épouses malgaches de Français et des métis. Ce phénomène est considéré ici comme une promotion sociale et les métis ont plutôt tendance à s'identifier à la classe dominante, les Français.

Certains préfèrent même couper les ponts avec leurs racines malgaches et vont s'installer en France laissant les propriétés héritées entre les mains de mandataires.

A travers l'étude de ces titres et dossiers, Ambalapaiso apparaît pendant toute la période coloniale comme un des "beaux quartiers" de Fianarantsoa, quartier où les principaux services, administration, banque, petits commerces de quartier (boulangerie, boucherie...), loisirs (cinéma, cafés, restaurants), espaces verts sont présents ou à proximité. Il ne manque que les écoles et les lieux de culte.

Au fur et à mesure, la politique urbaine à Fianarantsoa va consister par la suite a accentuer la spécialisation de chaque quartier; ainsi Ambalapaiso va perdre sa polyvalence et garder surtout sa fonction résidentielle.

#### FAMINTINANA

'Nandroso fatratra Ambalapaiso tamin'ny andron'ny fanjanahan-tany, indrindra fa nanomboka tamin'ny 1926, taona nandraisan'ny fanjakana fepetra mikasika ny fivoaran'ny tanàn-dehibe eran'ny Nosy, hany ka nisondro-bidy hatrany ny tany tamin'iny fari-bohitra iny. Ankoatra ireo vahiny izay nahazo velaran-tany midadasika, dia nisy Malagasy sasantsasany nanan-katao afaka nividy tany tao Ambalapaiso. Tsy nifanerasera firy anefa ireo antokon'olona ireo satria ny vahiny dia niorim-ponenana tery amin'ny lafiny atsimon'ny faribohitra, ny Malagasy kosa dia tetsy amin'ny lafiny avaratra sy atsinanana

#### SUMMARY

Ambalapaiso was well developed in the old days of colonization, especially since 1926, the time when the colonial government took many measures concerning the development of big towns all over the Island. As the consequence, the price of land in this area was always increasing. Apart from the foreigners who secured a very large area, there were a few well-off Malagasy citizens who could afford to buy parcels of land in Ambalapaiso. But there were no close-relationship or contact between these two groups of people, because the foreigners established themselves in the southern part of the area whereas the Malagasy people lived in the northern and the eastern part.