

La mutation et la fragmentation en cours de la ville d'Antananarivo (Madagascar) : une question d'appropriation de la rente foncière ?

Avec 100.000 nouveaux habitants par an¹, la croissance urbaine de la ville d'Antananarivo est en cours. Dans cette dynamique d'urbanisation, la pression foncière et la captation de la rente foncière sont des enjeux majeurs de la mutation de la ville auxquels les pouvoirs publics sont confrontés. Dans le cas d'Antananarivo, les projets d'infrastructures de transport (rocade, boulevard²) réalisés récemment ont des effets sur la valorisation des terrains qui les jouxtent, avec une multiplication par 100 de leur valeur initiale avant l'existence de ces infrastructures.

A travers cette communication, nous interrogerons l'appropriation de la rente foncière et ses impacts dans la ville d'Antananarivo en questionnant sur les stratégies de coalition entre les élites économiques et politiques et de « *promotion de la confusion* » (Piermay, 1986) : comment la faiblesse de l'Etat et la faiblesse de l'Etat de droit (faiblesse des structures administratives et faible mise en application des réglementations) s'inscrit-elle dans une stratégie de coalition des élites économiques et politiques dont l'objectif est de s'approprier la rente foncière ? Comment les promoteurs privés vont-ils s'assurer sur les plus-values foncières dans le cadre de leurs projets ? Quels rôles y jouent les pouvoirs publics ?

Tout d'abord, nous analyserons que dans un objectif de récupération de la rente foncière les promoteurs immobiliers et/ou investisseurs adoptent une stratégie d'anticipation spéculative. Ces spéculateurs agissent pour « *deviner peu de temps avant le grand public les changements futurs de la base conventionnelle d'évaluation* » (Keynes, 1975). Pour maximiser la rentabilité de l'investissement, les promoteurs s'intéressent à des terrains généralement peu prisés à la fois par les autorités publiques et les habitants. Il s'agit donc d'investissements sur les fonciers dormant à fort potentiel de valeur ajouté. Ceux qui se trouvent aux franges du futur projet d'infrastructure de transport.

Nous montrons ensuite que cette stratégie spéculative a des incidences dommageables sur l'intégration urbaine, le mode d'habitat: inégalité d'accès au sol due à l'augmentation de valeur des terrains (Buffet, Davezies, 2004), urbanisation à triples avec une très forte disparité entre une ville étalée précaire et une ville fermée très riche d'une part, et une ville dense très pauvre d'autre part. De surcroît, la ville est de plus en plus fragmentée marquée par l'émergence de « *gated communities* ». Si l'hétérogénéité des quartiers caractérise le tissu urbain de la ville, on voit désormais l'essor de quartiers résidentiels enclos où les catégories socioprofessionnelles y sont homogènes et aisées.

En outre, le développement de ces quartiers résidentiels fermés remet en cause progressivement la territorialisation traditionnelle, notamment la conception socio-spatiale de la ville. L'organisation traditionnelle malgache de l'espace se manifeste selon le statut des individus (ville haute valorisée pour les lignages prestigieux tandis que la ville basse destinée aux serviteurs des rois dit « *esclaves* ») et en fonction des points cardinaux (le Nord et l'Ouest valorisés par rapport au Sud et à l'Est) (Fournet-Guérin, 2004).

Cette communication s'appuiera sur un travail de doctorat en cours. Au stade actuel de l'avancement de notre recherche, notre réflexion se nourrit essentiellement de la revue de la littérature. Mais, les résultats de nos investigations sur le terrain viendront enrichir notre analyse.

¹ Rapport BM. L'urbanisation : le nouveau défi malgache. Mars 2011.

² Boulevard de l'Europe, Boulevard marais Masay, By pass (voie rapide et raccordement urbain).